TD: P-456/24

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:	**INPRO ZAGREB d.o.o. – u stečaju** Trg bana Josipa Jelačića 1, 10000 Zagreb OIB: 13837417416
PREDMET PROCJENE:	**PROIZVODNO - SKLADIŠNA HALA**
LOKACIJA:	Ulica Nikole Turkalja, 47240 Slunj Na k.č. 2026, k.o. Slunj 1

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 31. srpanj 2024. godine iznosi:

za udio naručitelja u omjeru 139/3375 : 1.861,57 €

Vrijednost cijele nekretnine 45.200,00 €
*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 40 stranica s prilozima. Izrađen je u dva primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

Digitally signed by Tomislav Radman

U Velikoj Gorici, rujan 2024. godine

Digitally signed by Tomislav Radman

S A D R Ž A J :

A. OPĆI DIO

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
   - Izvadak iz BZP-a
   - Izvadak iz katastarskog plana

B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O NEKRETNINI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

C.4. GRAĐEVINA

C.4.1. Osnovni podaci o građevini
C.4.2. Osnovna obilježja građevine

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti zgrade troškovnom metodom

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

G. IZJAVA VJEŠTAKA

H. SAŽETAK

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080864740

OIB:
68545337483

EUID:
HRSR.080864740

TVRTKA:
1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services
1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung

1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd.
1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)
Ulica dr Jurja Dobrile 8

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
4 info@quadriga-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - kupnja i prodaja robe
1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 * - djelatnost javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1 * - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
1 * - pružanje usluga smještaja
1 * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering
1 * - ostale turističke usluge
1 * - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti

Izrađeno: 2023-02-27 17:23:45 D004
Podaci od: 2023-02-27 Stranica: 1 od 5

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- turističke usluge u nautičkom turizmu
1	*	- turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
1	*	- prijevoz za vlastite potrebe
1	*	- skladištenje robe
1	*	- djelatnost pakiranja
1	*	- djelatnost otpremništva
1	*	- projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
1	*	- nadzor nad gradnjom
1	*	- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1	*	- posredovanje u prometu nekretnina
1	*	- poslovanje nekretninama
1	*	- čišćenje svih vrsta objekata
1	*	- promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- djelatnost nakladnika
1	*	- izdavačka djelatnost
1	*	- usluge pripreme za tisak i objavljivanje
1	*	- usluge informacijskog društva
1	*	- djelatnost javnog informiranja
1	*	- tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotogravure, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisača, fotokopiranja i termokopiranja
1	*	- gospodarenje šumama
1	*	- proizvodnja šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca
1	*	- stavljanje na tržište šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama
1	*	- djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
1	*	- djelatnost gospodarskog ribolova
1	*	- proizvodnja metala
1	*	- proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
1	*	- rezanje, oblikovanje i obrada kamena
1	*	- proizvodnja vatrostalnih proizvoda
1	*	- proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo
1	*	- proizvodnja cementa, vapna i gipsa

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa
1	*	- prerada drva i proizvoda od drva i pluta
1	*	- proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala
1	*	- proizvodnja namještaja
1	*	- održavanje namještaja
1	*	- popravak namještaja
1	*	- proizvodnja računala, te elektroničkih i optičkih proizvoda
1	*	- organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi
1	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1	*	- iznajmljivanje automobila, kamiona i motocikala
1	*	- iznajmljivanje plovila
1	*	- računovodstveni poslovi
1	*	- djelatnost proizvodnje i stavljanje na tržište predmeta opće uporabe
1	*	- popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1	*	- otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring)
1	*	- usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
1	*	- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
1	*	- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
1	*	- dorada šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
2	*	- vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
2	*	- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
1 - direktor
1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:
Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 31.07.2013. godine.
2 Izjava o osnivanju od dana 31.07.2013. godine Odlukom članova društva od dana 18.06.2015. godine mijenja se u čl. 3 djelatnosti društva, te se donosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 18.06.2015. godine koji se dostavlja u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	25.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:
4 * - djelatnosti upravljanja projektom gradnje
4 * - poslovi zaštite na radu
4 * - stručni poslovi zaštite od buke
4 * - stručni poslovi zaštite okoliša

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-21/32543-2	20.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	30.06.2014	elektronički upis
eu	/	31.03.2015	elektronički upis
eu	/	17.06.2015	elektronički upis
eu	/	02.05.2016	elektronički upis
eu	/	18.04.2017	elektronički upis
eu	/	03.04.2018	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	09.04.2019	elektronički upis
eu	/	08.06.2020	elektronički upis
eu	/	05.05.2021	elektronički upis
eu	/	25.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00JRG-jtig0-GGeF2-JmDwg-RKARj
Kontrolni broj: omVlx-RVidT-A8qJQ-DgQTi

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/283
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07

Zagreb, 18. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Tomislava Radmana diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Tomislav Radman, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Radman diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, dokaz o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-269/2019-5 od 11. lipnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i

5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog sudu u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Tomislav Radman, Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
2. Pismohrana-ovdje

5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

- IZVADAK IZ BZP-A

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 19.07.2024. 14:12

Katastarska općina: 337773, SLUNJ 1 **Broj ZK uloška: 353**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8581/2024
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.	2026	11	**ULICA NIKOLE TURKALJA**	**834**	
			INDUSTRIJSKO DVORIŠTE	634	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	42	
			HALA, ULICA NIKOLE TURKALJA	158	
		UKUPNO:		**834**	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 221/3375		
OŠTRINA JASMIN, OIB: 58455977629, PODMELNICA 34, PODMELNICA 47240 SLUNJ		
5. Suvlasnički dio: 139/3375		
INPRO ZAGREB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13837417416, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 1, 10000 ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 15.03.2013. broj Z-232/13 Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Karlovcu od 12. ožujka 2013.godine broj Ovr-490/13 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja DIZAJN CENTAR AAG d.o.o., Ilica 15, Zagreb, OIB 92918202270 zastup.po odvj.društvu Brlečić i partneri j.t.d.iz Varaždina protiv ovršenika INPRO ZAGREB d.o.o., Trg bana J.Jelačića 1, Zagreb,OIB 13837417416, radi ovrhe na nekretninama ovršenika..	ZABILJEŽBA OVRHE
7. Suvlasnički dio: 3015/3375		
OŠTRINA JASMIN, OIB: 58455977629, PODMELNICA 34, PODMELNICA 47240 SLUNJ		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.07.2024.

- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLUNJ

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SLUNJ 1
k.č.br.: 2026

Stanje na dan: 19.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja proizvodno – skladišnu halu s pomoćnom zgradom na pripadajućem građevinskom zemljištu. Nekretnina se nalazi na adresi Ulica Nikole Turkalja, u gradu Slunju, k.č.br. 2026, k.o. Slunj 1.

Izvadak iz zemljišne knjige						**odgovara**	**Ured za katastar i geodetske poslove**		
z.k. čestica	**zk. uložak**	**poduložak**	**katastarska općina**	**opis nekretnine**	**površina /m2/**		**k. čestica**	**katastarska općina**	**posjedovni list**
2026	353	-	Slunj 1	Industrijsko dvorište, izgrađeno zemljište, hala	834,00		2026	Slunj 1	353
UKUPNO:					**834,00**				

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 31.07.2024. godine
Datum vrednovanja: 31.07.2024. godine
Datum kakvoće: 31.07.2024. godine
Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine za vlasnički udio naručitelja 139/3375.

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- IZVADAK IZ BZP-a – stanje na dan 19. srpnja 2024. godine
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA - stanje na dan 19. srpnja 2024. godine

Projektna dokumentacija: nije predočena

Građevinska dozvola: nije predočena

Uporabna dozvola: nije predočena

Stanja u zemljišniku i katastru su usklađena.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

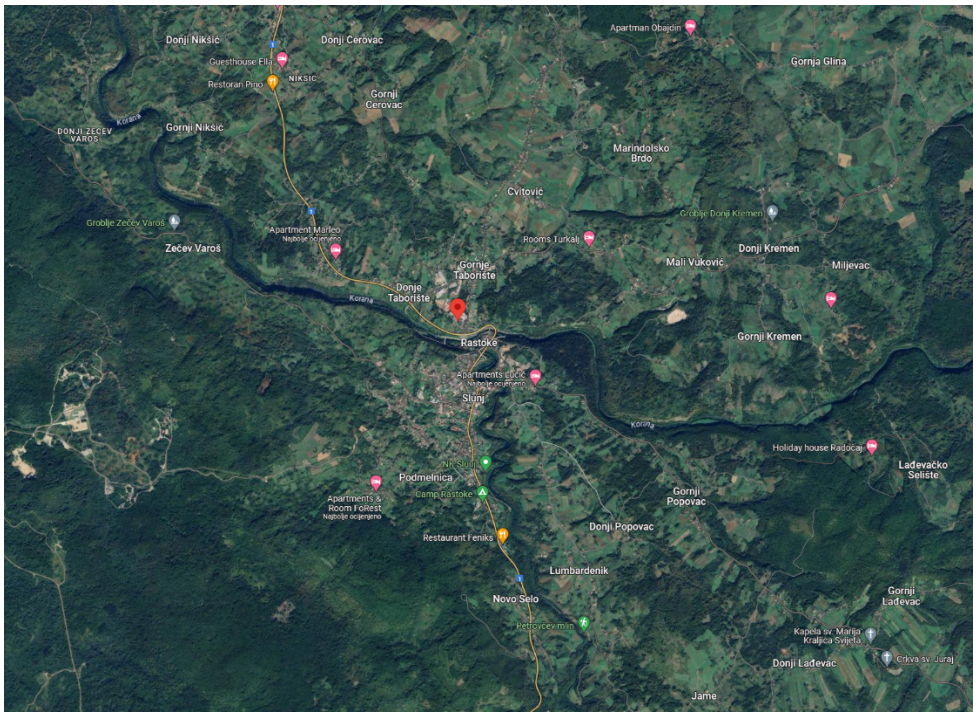
Parkiranje je riješeno na parceli.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:
Dobra lokacija. Nekretnina se nalazi u gradu Slunju u blizini glavne prometnice – državne ceste D1 (GP Macelj -Split). Građevina se nalazi unutar mješovite zone – pretežno poslovne M2. Udaljenost od centra grada Slunja je 3,0 km.

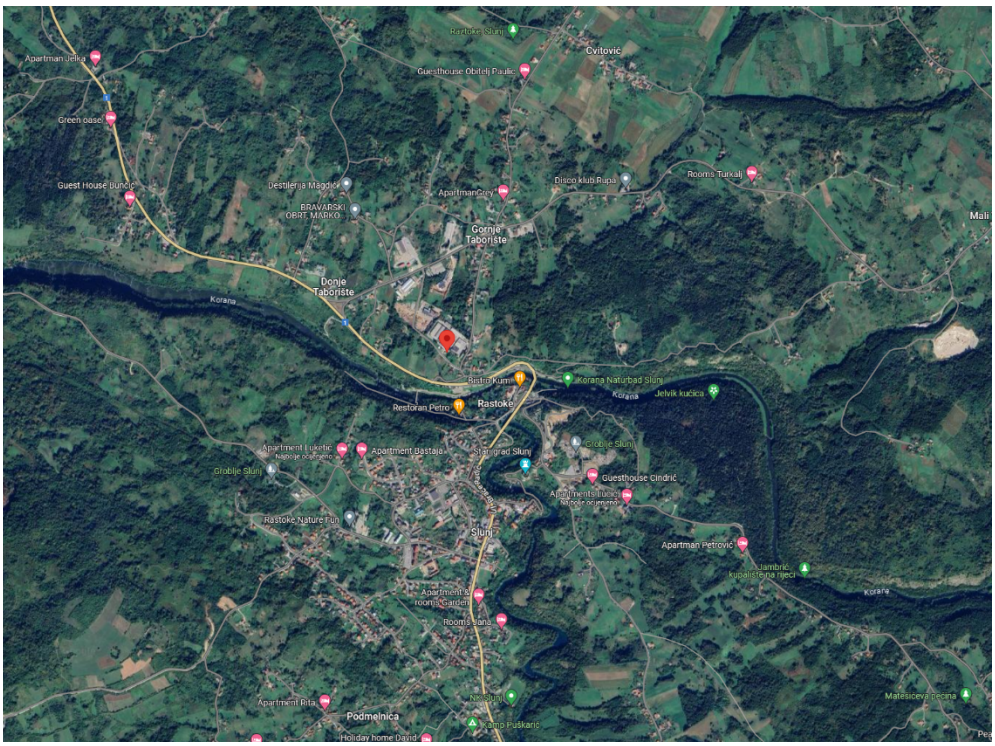
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:
Nekretnina u naravi predstavlja proizvodno – skladišnu halu relativno male visine i površine za ovu namjenu. Nekretnina se sastoji od dvije zgrade – osnovne zgrade (hale) i pomoćne zgrade u dvorištu na pripadajućoj građevinskoj čestici, a koje su građene kao dio većeg industrijskog kompleksa. Nekretnina nije ograđena ogradom, a kroz česticu prolazi pristupni put prema drugim nekretninama u sklopu industrijskog kompleksa za koji nije upisana služnost u zemljišnim knjigama. Nekretnina nije održavana i u derutnom je stanju osim krova koji je rekonstruiran kako bi se nekretnina zaštitila od daljnjeg propadanja.

Legalnost nekretnine na adresi Ulica Nikole Turkalja, Slunj, k.č. 2026, k.o. Slunj 1

Za zgrade izgrađene na predmetnoj čestici nisu predočene građevinska i uporabna dozvola. Hala je upisana u zemljišnim knjigama, a pomoćna zgrada je upisana kao izgrađeno zemljište.



Slika 1.: Položaj u široj okolici Slunja[1]



Slika 2.: Položaj u gradu Slunju[2]

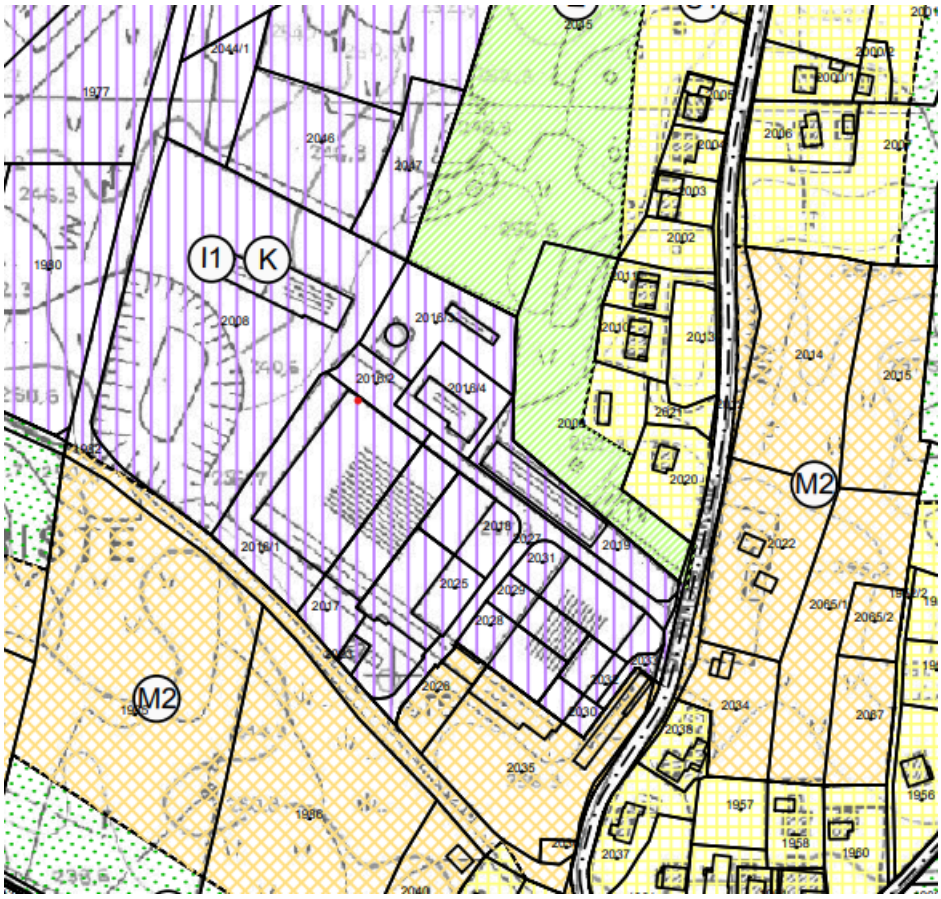
[1] https://www.google.hr/maps/place/

[2] https://www.google.hr/maps/place/



Slika 3.: Položaj u susjedstvu [3]

[3] https://www.google.hr/maps/place/



Slika 4.: Izvadak iz UPU-a grada Slunja [4]

M1 MJEŠOVITA NAMJENA
M1 PRETEŽNO STAMBENA
M2 PRETEŽNO POSLOVNA

Nekretnina na k.č.br. 2026 k.o. Slunj 1 smještena je unutar, mješovite zone – pretežno poslovne namjene M2.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetno zemljište spada u 1 kategoriju zemljišta tj. zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

[4] Urbanistički plan uređenja grada Slunja – II. izmjene i dopune – Službeni glasnik Grada Slunja br. 02/21 od 08.02.2021.

B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine" broj 68/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine" broj 93/17)
- Zakon o gradnji („Narodne novine" broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- https://oss.uredjenazemlja.hr
- https://geoportal.dgu.hr/
- aplikacija eNekretnine - https://nekretnine.mgipu.hr
- aplikacija Informacijski sustav prostornog uređenja - https://ispu.mgipu.hr/#/
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, Karlovačka županija

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- IZVADAK IZ BZP-a – stanje na dan 19. srpnja 2024. godine
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA - stanje na dan 19. srpnja 2024. godine

Zatečeno stanje:
Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 31. srpnja 2024. godine.
Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.
Zgrada nije priključena na infrastrukturu.

Okoliš i buka:
Na lokaciji nisu primijećeni izvori buke ili zagađenja okoliša.

Stanje nekretnine:
Nekretnina se ne koristi, nije održavana osim rekonstruiranog krovišta u svrhu očuvanja od daljnjeg propadanja. Nekretnina je u lošem stanju.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) [5]

Nekretnina se nalazi u gradu Slunju koji je u sastavu Karlovačke županije. Grad se nalazi u južnom djelu županije na državnoj cesti D1 (GP Macelj – Split). Grad se sastoji se od 66 naselja, smješten je na obalama rijeka Slunjčice i Korane. Prema popisu stanovnika iz 2021. sam grad Slunj ima 1576 stanovnika, dok na gradskom području živi 4224 stanovnika.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Nekretnina se nalazi u sjevernom dijelu grada Slunja, sjeverno od magistralne ceste. Nekretnina se nalazi u sklopu većeg industrijskog kompleksa. Prometno je dobro povezana magistralnom cestom.

[5] https://hr.wikipedia.org/wiki/Slunj

C.4. GRAĐEVINA

C.4.1. Osnovni podaci o građevini

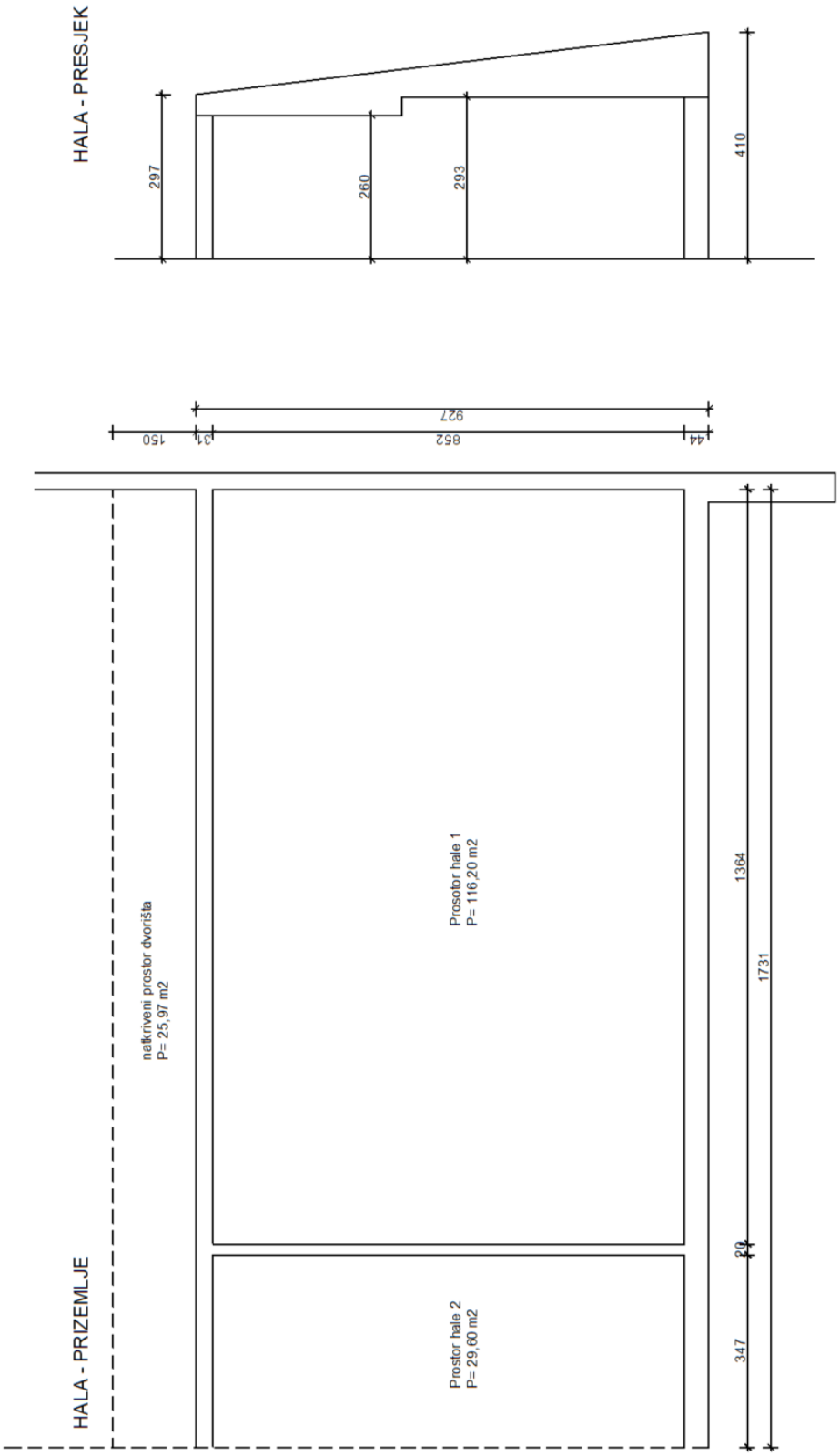
TEHNIČKI OPIS	Proizvodno skladišni prostor - u sklopu indutrijskog kompleksa
Godina gradnje:	nije poznato, pretpostavlja se prema načinu gradnje 1970.-ih
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	Pr
Namjena po etažama:	Proizvodo - skladišna
Uporaba građevine:	Građevina se ne koristi
Pripadak:	--

Konstrukcija zgrade	
Temelji:	armirani beton
Nosiva konstrukcija:	armirani beton
Međukatna konstrukcija:	Sitnorebričasti strop
Krovište:	Drveno jednostrešno
Pokrov:	Trapezni lim
Pregradni zidovi:	Nema
Pročelja:	Žbukano, u derutnom stanju
Limarija:	Nema
Vanjska stolarija:	Nema

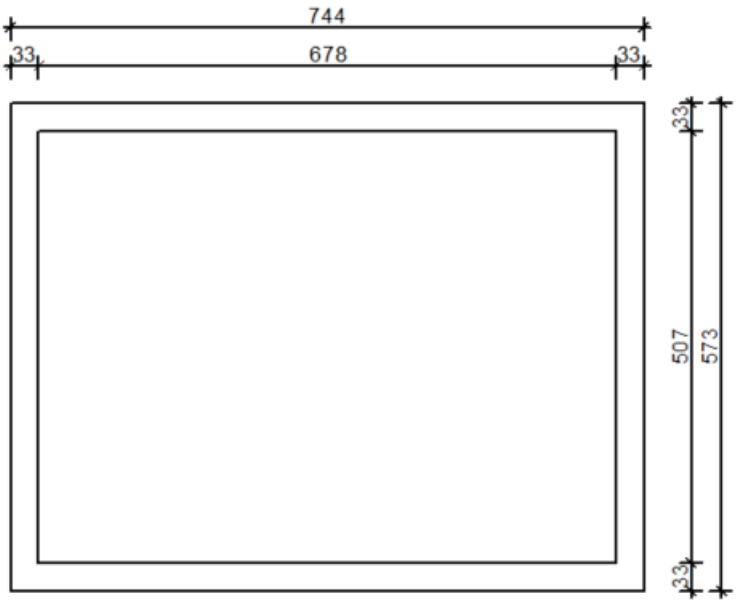
Interijeri	
Podovi:	Beton
Zidovi:	Žbukani, u derutnom stanju
Stropovi:	Demontirani, vidljiva konstrukcija
Unutarnja stolarija:	Nema

Instalacije	
Niskonaponska elektromreža:	Ne
Vodoopskrba:	Ne
Odvodnja:	Ne
Plin:	Ne
Toplovod:	Ne
Telefon:	Ne
Klimatizacija:	Ne
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

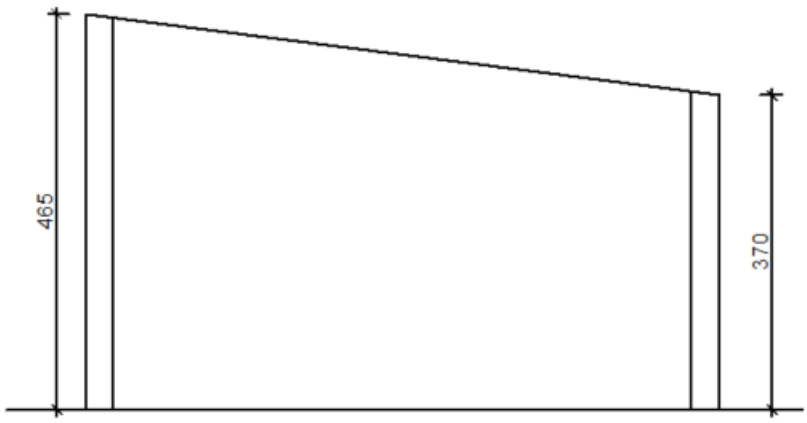
Napomene: Hala je ucrtana u katastru i upisana u zemljišne knjige.
Pomoćna zgrada nije ucrtana u katastru, ali je upisana u zemljišnim knjigama kao izgrađeno zemljište.
Nisu priložene građevinska i uporabna dozvola.


HALA - PRESJEK
297
260
293
410
927
150
31
852
44
Prostor hale 1
P= 116,20 m2
nakriveni prostor dvorišta
P= 25,97 m2
Prostor hale 2
P= 29,60 m2
1364
1731
29
347
HALA - PRIZEMLJE

POMOĆNA ZGRADA - PRIZEMLJE



POMOĆNA ZGRADA - PRESJEK



Fotodokumentacija



Slika 1. - hala



Slika 2. - hala



Slika 3. - hala



Slika 4. - hala



Slika 5. - hala



Slika 6. - hala



Slika 7. – pomoćna zgrada



Slika 8. – pomoćna zgrada



Slika 9. – pomoćna zgrada



Slika 10. – pomoćna zgrada

C.4.2. Osnovna obilježja građevine

Prikaz površine nekretnine:

Opis	Površina [m^2]	koeficijent	Površina korisna [m^2]	Obujam [m^3]
Industrijsko dvorište, izgrađeno zemljište, hala	206,14	koeficijenti Sukaldno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)	92,68	675,08
Sveukupno	**206,14**		**92,68**	**675,08**

Opis	Površina [m^2]	koeficijent	Neto korisna površina [m^2]	Obujam [m^3]
HALA				
Prostor hale 1	116,20	0,50	58,10	
Prostor hale 2	29,60	0,50	14,80	
Natkriveni prostor dvorišta	25,97	0,10	2,60	
HALA UKUPNO:	**171,77**		**75,50**	**568,02**
POMOĆNA ZGRADA				
Prostor pomoćne zgrade	34,37	0,50	17,19	
POMOĆNA ZGRADA UKUPNO:	**34,37**		**17,19**	**107,06**
Sveukupno	**206,14**		**92,68**	**675,08**

Napomena: površine dobivene izmjerom na licu mjesta.

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje – Karlovačka županija[6]
Na području Karlovačke županije u 2023. zaključeno je 2353 ugovora o kupoprodaji nekretnine. U odnosu na izvještajno razdoblje, najveći porast prometa nekretnina je zabilježen u kategoriji garaže (+100 %). Najveći pad prometa nekretnina u odnosu na prethodnu godinu je u kategoriji vanjsko parkirno mjesto (-100%), prirodno neplodno zemljište (-90 %) te ostalo (-88 %).

Iz predmetnog izvješća vidljivo je da je prosječna cijena po kvadratu nekretnine, u odnosu na prethodno izvještajno razdoblje porasla za stanove (50,53%), stambene kuće (178,98%), poslovne prostore (247,51%), garaže (93,33%), poljoprivredno zemljište (63,82%) šumsko zemljište (476,69%), dok je neznatno pala za građevinsko zemljište (4,41%).

BN Komentar 22.04.2024.[7]
Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena..

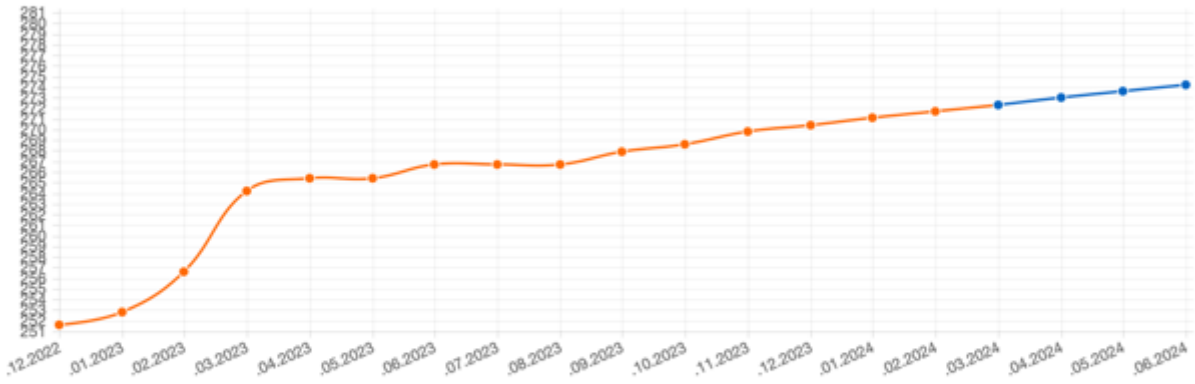
BN Index
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

6 Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje – Karlovačka županija

7 BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

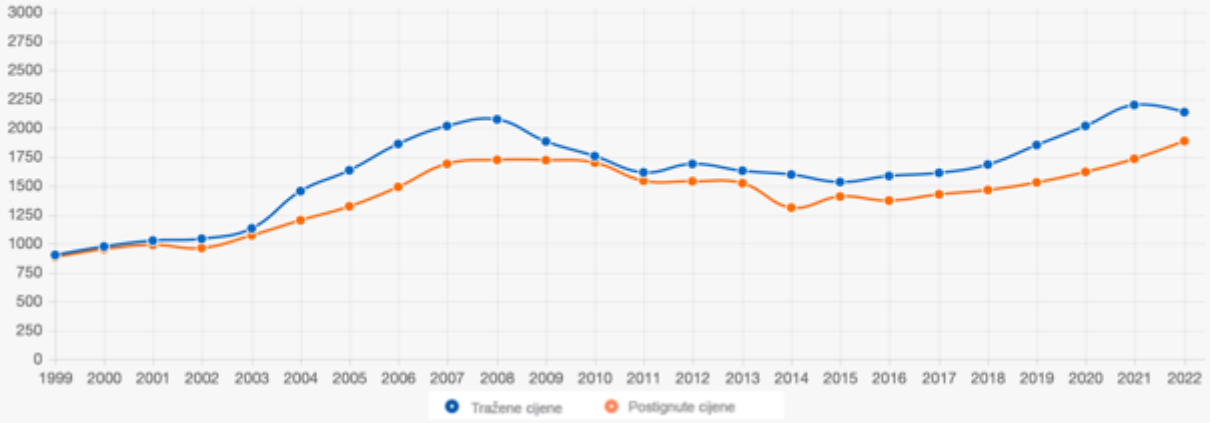
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

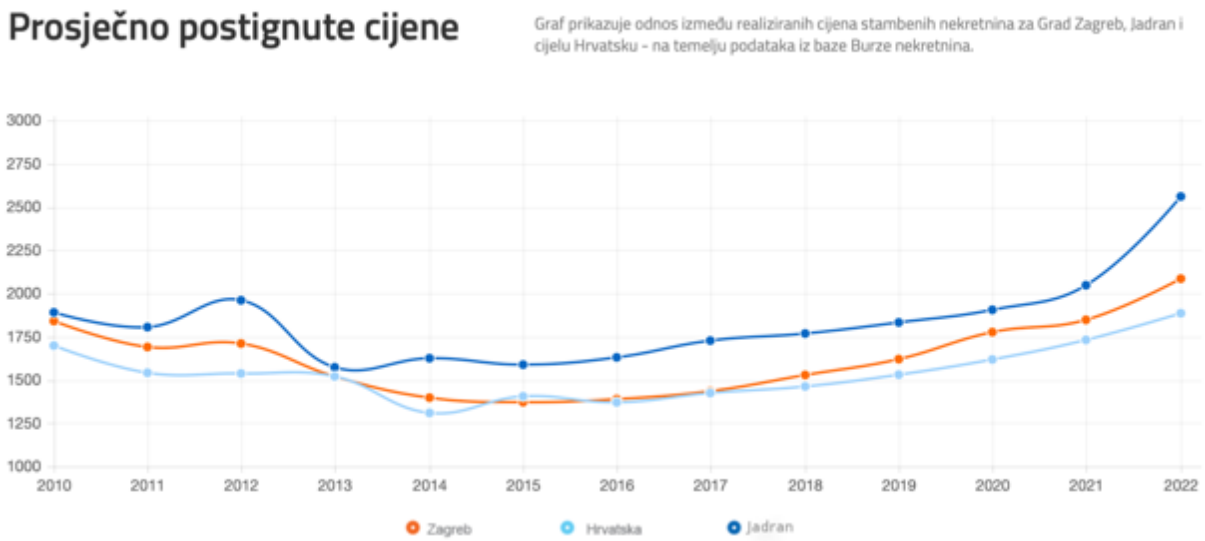


BN indeks 03/2024	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
272,3	0,23%	3,10%	0,70%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.





https://www.burza-nekretnina.com/statistike

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za stan , sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove.

Izvor podataka br. 2

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 3

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Izvor podataka br. 4

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine" broj 107/07, 14/14, 144/12).

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti zemljišta, a troškovna metoda za određivanje vrijednosti zgrade.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine" broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina jer je predmetna nekretnina izvedena u sklopu veće cjeline (građevine) s kojom čini cjelinu. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.
Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Izvori:

Prema podacima iz Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, Karlovačka županija

RB	ID ZKC	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA €	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1966139	Slunj	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	1.100,00	13.000,00	Slunj - ostalo obradivo tlo	07.09.23.
2	2043030	Slunj 1	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	587,00	5.000,00	Slunj - građevinsko 1	09.02.24.
3	2050640	Slunj 1	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	1.752,00	19.000,00	Slunj - građevinsko 1	10.11.23.
4	1632899	Slunj 1	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	780,40	8.897,74	Donje Taborište - građevinsko	23.02.22.

Popis nekretnina registriranih u Izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, Karlovačka županija [8]

[8] *Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Klasa: 364-01/24-01/83, Ur.broj 2133-07-01/08-24-04 izdan u Karlovcu, 03.09.2024.*

REPUBLIKA HRVATSKA - KARLOVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ
ODSJEK ZA PLANSKE I OPĆE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TOMISLAV RADMAN (85664169743)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, SLUNJ	, SLUNJ	, SLUNJ	, SLUNJ	ULICA EUGENA KVATERNIKA, SLUNJ	SLUNJ, SLUNJ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1177,1178	603/2	603/4	1215/1	774	995/3
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	SLUNJ 1,SLUNJ 1	CVITOVIĆ	CVITOVIĆ	SLUNJ	SLUNJ 1	SLUNJ 1
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2697	2554	2273	1100	587	1752
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		2697	2554	2273	1100	587	1752
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	1178	603/2	603/4	1215/1	774	995/3
11	K.O.	KATASTAR	SLUNJ1	CVITOVIĆ	CVITOVIĆ	SLUNJ	SLUNJ1	SLUNJ1
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	5	5
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT SKLONOSTI	Ki max	1,8;	1,8;	1,8;	1,8;	1;	1;
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		4,07	4,31	4,97	11,81	8,51	10,84
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.02.2024	08.02.2023	15.12.2021	07.09.2023	09.02.2024	10.11.2023
18	CIRKVENI BLOK		SLUNJ - GRAĐEVINSKO 1	SLUNJ - OSTALO OBRADIVO TLO	SLUNJ - OSTALO OBRADIVO TLO	SLUNJ - OSTALO OBRADIVO TLO	SLUNJ - GRAĐEVINSKO 1	SLUNJ - GRAĐEVINSKO 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 51001

1	R.BR. NEKRETNINE		7
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		STRMAC, SLUNJ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1952/2,1953
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	SLUNJ 1,SLUNJ 1
7	POVRŠINA IZ ZK.ULOŠ. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	780,40
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		780,40
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1
10	K.Č	KATASTAR	1953
11	K.O.	KATASTAR	SLUNJ1
12	NAMJENA		S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	Ki max	
		Kis max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		11,40
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		23.02.2022
18	CIJENOVNI BLOK		DONJE TABORIŠTE - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1178 k.o. SLUNJ1	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 1178 I K.Č.BR. 1177.
6	k.č. 995/3 k.o. SLUNJ1	1. ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI UPORABE PUTA BR. OV-4230/2023 10.11.2023, U KORIST K.Č. 995/3 NA TERET K.Č. 1021 U ZK UL 785 2. ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI UPORABE PUTA BR. OV-4230/2023 10.11.2023, U KORIST K.Č. 995/3 NA TERET K.Č. 1017/1 U ZK UL 787
7	k.č. 1993 k.o. SLUNJ1	

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA NIKOLE TURKALJA 0 odnosno na k.č. 2026 k.o. SLUNJ 1, SLUNJ.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-01/83

URBROJ: 2133-07-01/08-24-04

KARLOVAC, 3.9.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
LEA LETIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, I5 - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvene na namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igrališta, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje[9]: 162,66

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID ZKC	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	1966139	građevinsko zemljište	1100,00	11,82	162,66	162,66	1,00	11,82
2	2043030	građevinsko zemljište	587,00	8,52	162,66	162,66	1,00	8,52
3	2050640	građevinsko zemljište	1752,00	10,84	162,66	162,66	1,00	10,84
4	1632899	građevinsko zemljište	780,40	11,40	145,64	162,66	1,12	12,73

Statistička obrada i izračun:

Obiteljska kuća		*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*	*Usporedba 4*
		Slunj 1	*1966139*	*2043030*	*2050640*	*1632899*
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena		--				
Površina (m2)		***834,00***	*1.100,00*	*587,00*	*1.752,00*	*780,40*
Cijena po m²		--	*11,82*	*8,52*	*10,84*	*12,73*
Indikator vrijednosti	***€/m2***	***10,98***	*11,82*	*8,52*	*10,84*	*12,73*
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			*0,84*	*-2,46*	*-0,14*	*1,75*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*8%*	*-22%*	*-1%*	*16%*
Kvadrat odstupanja:			*0,71*	*6,05*	*0,02*	*3,07*
Standardno odstupanje:	*1,57*	*14%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standardno odstupanje:	*3,14*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

9 *Izvor: Publikacija Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, 20.05.2024.*

Zbog različitosti poredbenih nekretnina korišteni su korekcijski faktori sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

aspekti		predmet.	usporedne nekretnine			
		nekretn.	1	2	3	4
OSNOVNI PODACI						
- površina		834,00	1.100,00	587,00	1.752,00	780,40
- cijena €/m2			11,82	8,52	10,84	11,40
EKONOMSKI						
vrijeme kupnje		međuvrmensko izjednačenje				
- prilagodba JC [€/m2]			11,82	8,52	10,84	12,73
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
lokacija	0,25 do 4,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
mikrolokacija	0,9 do 1,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
cestovni pristup	0,9 do 1,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
javni prijevoz	0,9 do 1,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
komunalna infrastr.	0,9 do 1,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
oblik parcele	0,9 do 1,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
veličina parcele	0,8 do 1,2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
konfiguracija terena	0,9 do 1,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
buka i zagađenje	0,5 do 2,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)						
objekti za rušenje	0,9 do 1,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
vrsta i mjere građ.korištenja		S	GP	S	S	S
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: čl. 21)	ki	1,80	1,80	1,00	1,00	1,00
	KP	1,36	1,36	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,36**	**1,36**	**1,36**
kategorija zemljišta		I	I	I	I	I
(Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)	0,25 do 4,0	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
vlasnička prava	0,9 do 1,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
druga ograničenja	0,25 do 4,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)						
korekcijski koef.			**1,00**	**1,36**	**1,36**	**1,36**
usklađena JC [€/m2]			11,82	11,63	14,8	17,38
odstupanje %			-15%	-16%	6%	25%
Prosječna vrijednost :						**13,91 €**

D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti zgrade troškovnom metodom

Hala

KOMUNALNI DOPRINOS		
Bruto volumen	Bv =	568,02 m^3
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,92 € /m^3
Vrijednost komunalnog doprinosa:	**Vkd =**	**1.658,62 €**

VODNI DOPRINOS		
Bruto volumen	Bv =	568,02 m^3
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,04 € /m^3
Vrijednost vodnog doprinosa:	**Vkd =**	**22,72 €**

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA	
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	0,00 € /m^2
Vrijednost priključaka:	**0,00 €**
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	**1.681,34 €**

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO	
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m^2 NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	**754,97 €**

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)	
ostali troškovi	5,00 € /m^2 NKP
Vrijednost ostalih troškova:	**377,49 €**
sveukupna vrijednost:	**2.813,79 €**

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE		
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P_{NKP} =	**75,50 m^2**
troškovi građenja i opremanja		1.088,71 € /m^2 NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		**82.194,17 €**

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:	2024 godina		
GODINA IZGRADNJE:	1970 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	**54** godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	**6** godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište	3		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	3		
C stanje zgrade	4		
Odabrani FK	**4**		
Rs relativna starost (G/OVK)	**0,90**	90%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	18 godina	**18**	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	**42** godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	**0,70**	70%	

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	**EUR**
P_{NKP} x Jc (EUR/m^2) x linearno umanjenje	57.535,92 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	**24.658,25 €**
zaokruženo:	**24.658,25 €**

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	
ukupna vrijednost (zaokruženo):	**27.472,04 €**
jedinična vrijednost po jedinici površine:	**363,88 €**

Pomoćna zgrada

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	107,06 m^3	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,92 € /m^3	
Vrijednost komunalnog doprinosa:	**Vkd =**	**312,62 €**	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	107,06 m^3	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,04 € /m^3	
Vrijednost vodnog doprinosa:	**Vkd =**	**4,28 €**	

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA		
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		0,00 € /m^2
Vrijednost priključaka:		**0,00 €**
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		**316,90 €**

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO	
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m^2 NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	**171,85 €**

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)	
ostali troškovi	5,00 € /m^2 NKP
Vrijednost ostalih troškova:	**85,93 €**
sveukupna vrijednost:	**574,67 €**

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE		
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P_{NKP} =	**17,19 m^2**
troškovi građenja i opremanja		1.077,18 € /m^2 NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		**18.511,40 €**

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:	2024 godina		
GODINA IZGRADNJE:	1970 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	**54** godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	**6** godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište	3		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	3		
C stanje zgrade	4		
Odabrani FK	**4**		
Rs relativna starost (G/OVK)	**0,90**	90%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	18 godina	**18**	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	**42** godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	**0,70**	70%	

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	**EUR**
P_{NKP} x Jc (EUR/m^2) x linearno umanjenje	12.957,98 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	**5.553,42 €**
zaokruženo:	**5.553,42 €**

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	
ukupna vrijednost (zaokruženo):	**6.128,09 €**
jedinična vrijednost po jedinici površine:	**356,60 €**

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine:

metoda procjene			**iznos [kn]**
poredbena metoda - zemljište			11.600,94 €
troškovna metoda - hala			27.472,04 €
troškovna metoda - pomoćna zgrada			6.128,09 €
procjenjena vrijednost:			45.201,07 €
tržišna vrijednost nekretnine	**45.201,07 €**	**tj. 487,70 €/m2**	

Navedena vrijednost odnosi se na cjelokupnu nekretninu na k.č.br. 2026, k.o. Slunj 1.

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023., vrijednosti veće od 10.000,00 € do 100.000,00 € zaokružuju se na cijele stotice pa se vrijednost zaokružuje na **45.200,00 €**.

Procjenom se utvrđuje vrijednost suvlasničkog udjela naručitelja koji prema izvatku iz BZP-a iznosi 139/3375.

Vrijednost suvlasničkog udjela iznosi: **1.861,57 €**

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu na adresi Ulica Nikole Turkalja, Slunj, k.č.br. 2026 k.o. Slunj 1, utvrđuje se potencijalna vrijednost suvlasničkog udjela nekretnine naručitelja INPRO ZAGREB d.o.o. – u stečaju, na dan 31. srpnja 2024. godine s ukupnom vrijednošću od:

1.861,57 €

(suvlasnički udio 139/3375)

Vrijednost cjelokupne nekretnine iznosi 45.200,00 €

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/14) i to poredbenom metodom za stambeni prostor na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzete pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno stanovi kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine. Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.
Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene

H. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	INPRO ZAGREB d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 1, OIB: 13837417416	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	47240 Slunj
	Naziv ulica i k.br.	Ulica Nikole Turkalja
	Gradska četvrt	Gornje Taborište
	zemljopisne koordinate	45°07'21.6"N 15°35'00.6"E
Tip nekretnine:		Industrijske nekretnine (proizvodnja)
Namjena nekretnine:		Poslovna
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	353
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	2026
	katastarska općina:	Slunj 1
Katastar	posjedovni list, br:	353
	k. čestica, br.:	2026
	katastarska općina:	Slunj 1
Katnost:		Pr
Pripadak:		--
Površina iz ZK [m^2]:		834,00
Površina korisne vrijednosti prostora [m^2]:		92,68
tržišna vrijednost (suvlasnički udio 139/3375)		**1.861,57 €**
tržišna vrijednost cijele nekretnine:		**45.200,00 €**
Legalitet:		Nije dokazano
Odobrenje za građenje:		Nije priloženo
Uporabna dozvola:		Nije priloženo
Neposredan pristup na javnu prometnicu:		DA
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		DA
Godina završetka izgradnje:		nije poznato, pretpostavlja se prema načinu gradnje 1970.-ih
Godina adaptacije:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.