

Marina Matošević, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ
10 431 Sveta nedelja, Malogorička 64

mob. 091 383 33 13

mail: marina.matosevic@zemnadzor.hr

PROCJENDBENI ELABORAT - DOPUNA

UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Poslovni kompleks sa zemljištem, k.č.br.3350/3 k.o. Resnik



NEKRETNINA: k.č.br.3350/3 k.o. Resnik, Zagreb, Čulinečka cesta 218

NARUČITELJ : Stečajna masa iza KLARA ZAGREB dd - u stečaju, VI. Požarinje 6, Zagreb,
OIB 82542315680

Stečajni upravitelj Marinko Paić, VI. Požarinje 6, Zagreb, OIB 55654806007

Zagreb, travanj 2026.

Marina Matošević, mag.ing.aedif.



SADRŽAJ

1. Preslika ovlaštenja	3
2. Zadatak	4
3. Opis procjenjivane nekretnine	13
4. Prostorna identifikacija nekretnine	14
5. Foto dokumentacija	17
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	32
7. Obrazloženje za odabir metode procjene	33
8. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom, zemljište	34
9. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, objekti	41
10. Zaključak	48
11. Izjava procjenitelja	49



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: U/I-710-03/23-01/76
URBROJ: 514-03-04-02/04-25-11

Zagreb, 12. lipnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 7291040430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima ("Narodne novine", br. 28/13, 3/15, 82/15, 82/16, 67/18, 21/22, 16/23, 15/23, 15/24), povodom zahtjeva Marlene Matosević, magistricе inženjerke građevinarstva iz Brezja, Matogorička cesta 64, OIB: 23018566898, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

1. Marlena Matosević, magistrica inženjerke građevinarstva iz Brezja, Matogorička cesta 64, OIB: 23018566898, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti.

II. Datum izvršenosti ovog rješenja imenovanja će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Marlena Matosević, magistrica inženjerke građevinarstva iz Brezja, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Imenovanje je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državnih, elektronički zapis iz matice vjenčanih, ovjerenu presliku diplome Gradovinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o završenom studiju građevinarstva, snijer konstrukcije, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, ovjerene općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126.

stavka 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljani Republike Hrvatske, državljani države članice Europske unije ili državljani države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen prediplomski sveučilišni



514UP17100323017611

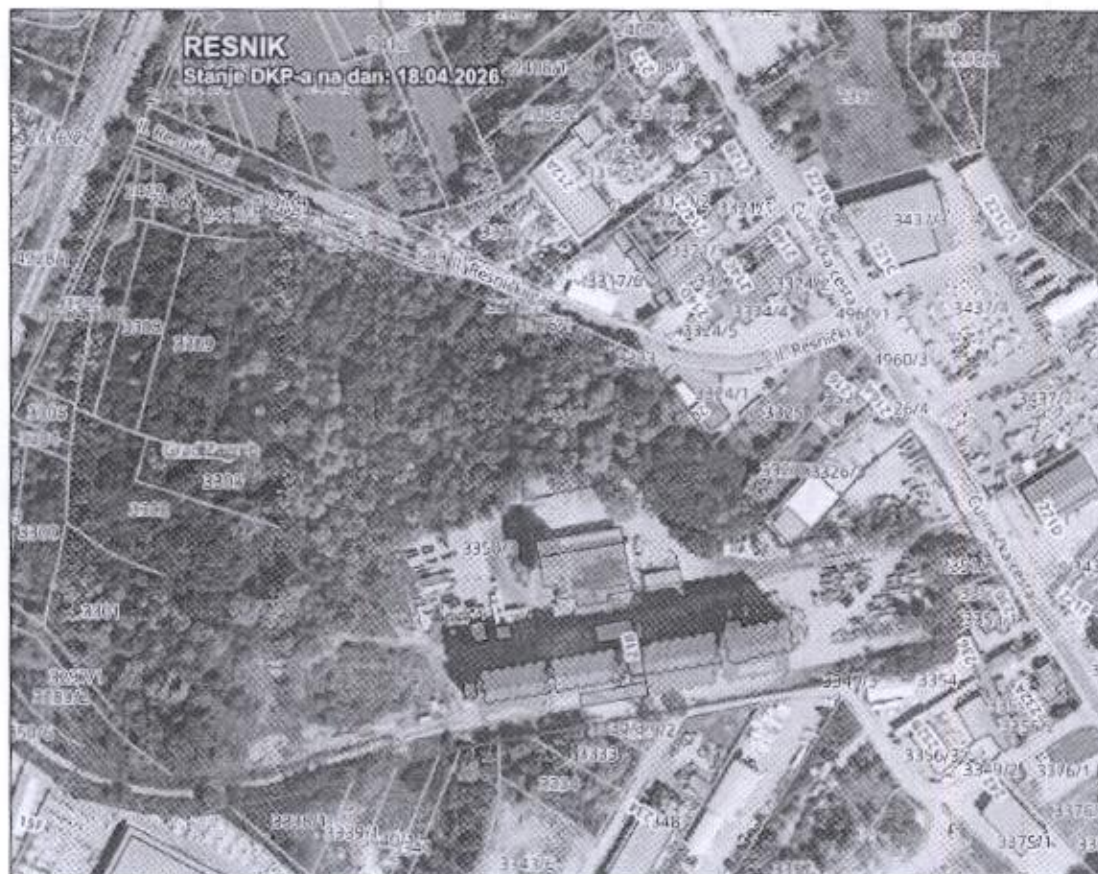
2. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja izrađen je ovaj elaborat procjene vrijednosti kompleksa na zemljištu oznake k.č.br.3350/3 k.o. Resnik, obzirom da je u međuvremenu tvrtka Geoformat d.o.o. iz Zagreba, na zahtjev stečajnog upravitelja, izvršila usklađenje stanja u katastru zemljišta sa zemljišnom knjigom, na adresi Zagreb, Čulinečka cesta 218.

Obzirom da su sada uskađeni podaci katastar-zemljišna knjiga potrebno je napraviti reviziju procjedbenog elaborata iz veljače 2024 na način:

- da se utvrdi tržišna vrijednost prema sadašnjoj površini zemljišta
- da se, obzirom na protek vremena, revidira procjena na sadašnju tržišnu vrijednost.

Navedenim elaboratom sadašnja površina čestice oznake k.č.br.3350/3 k.o. Resnik iznosi 73.718 m² (prema ranijim podacima površina čestice k.č.r.3350/3 bila je 75.412 m²).



k.č.br.3350/3 k.o. Resnik

Zagreb, Čulinečka cesta 218

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Građevinski propisi

- Zakon o gradnji (NN 153/13 , 20/17, 39/19 , 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 , 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12, 93/17)
- GUP Grada Zagreba

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednost nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14 , 105/15)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020)
- Pokazatelji troškova građenja 2024 (HKA, 22.07.2025.)
- HNB/eurosustav, tablica J3, indeksi cijena stambenih nekretnina (ažurirane 20.01.2026.)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 11/15 , NN 68/2020)

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim propisima (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 , te NN 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 , te NN 63/2019)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (NN 74/14)

DAN VREDNOVANJA : 19.04.2026.
DAN KAKVOĆE : 19.04.2026.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične procjene

Opće i posebne pretpostavke

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

IDENTIFIKACIJA ,



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 14.01.2026. 13:14

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1/2026
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4595

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	1255/2	Čulinečka cesta			73718	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			69046	
		NADSTREŠNICA			229	
		TRAFOSTANICA			75	
		POMOĆNA ZGRADA			14	
		GOSPODARSKA ZGRADA			167	
		SILOS			596	
		NADSTREŠNICA			27	
		GOSPODARSKA ZGRADA			137	
		GOSPODARSKA ZGRADA			53	
		POMOĆNA ZGRADA			7	
		SILOS			624	
		SILOS			561	
		SILOS			558	
		GOSPODARSKA ZGRADA			8	
		NADSTREŠNICA			370	
		POMOĆNA ZGRADA			2	
		GOSPODARSKA ZGRADA			1069	
		POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 218			125	
		GOSPODARSKA ZGRADA			45	
		UKUPNO:			73718	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 02.01.2026.g. pod brojem Z-1/2026	
2.1	ZABILJEŽBA, da za evidentiranje u katastru nadstrešnice (27 m ²), nadstrešnice (229 m ²), trafostanice (75 m ²), gospodarske zgrade (167 m ²), gospodarske zgrade (53 m ²), poslovne zgrade Čulinečka cesta 218 (125 m ²), silosa (558 m ²), silosa (598 m ²), silosa (524 m ²), silosa (561 m ²), gospodarske zgrade (8 m ²), pomoćne zgrade (14 m ²), gospodarske zgrade (1069 m ²), gospodarske zgrade (137 m ²), pomoćne zgrade (7 m ²), pomoćne zgrade (2 m ²), nadstrešnice (370 m ²) i gospodarske zgrade (48 m ²), sagrađenih na kč.br. 1255/2, nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	STEČAJNA MASA IZA KLARA ZAGREB D.D. - U STEČAJU, OIB: 82542315680, VI. POŽARINJE 6, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.01.2026.

KATASTAR

PL 7507

k.č.br.3350/3

k.o. Resnik

73.718 m²

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 14.01.2016. 13:16

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RESNIK (Mbr. 335541)

Posjedovni list: 7507

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STEČAČNA MASA IZA KLARA ZAGREB, D.D. - U STEČAČU, VI. POŽARINJE 6, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	82542315680

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3350/3	Čulmečka cesta	73718	24		
			SILOS	598			
			SILOS	624			
			SILOS	561			
			POMOĆNA ZGRADA	2			
			GOSPODARSKA ZGRADA	1069			
			GOSPODARSKA ZGRADA	137			
			POMOĆNA ZGRADA	7			
			GOSPODARSKA ZGRADA	8			
			POMOĆNA ZGRADA	14			
			GOSPODARSKA ZGRADA	167			
			GOSPODARSKA ZGRADA	53			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Čulmečka cesta 218	125			
			SILOS	558			
			NADSTREŠNICA	27			
			TRAFOSTANICA	75			
			NADSTREŠNICA	229			
			NADSTREŠNICA	370			
			GOSPODARSKA ZGRADA	48			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	69046			
		3350/6	Čulmečka cesta	1733	24		
			ŽELJEZNIČKA PRUGA	1733			
Ukupna površina katastarskih čestica				75481			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 20.04.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o RESNIK
k.č.br. 33503

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

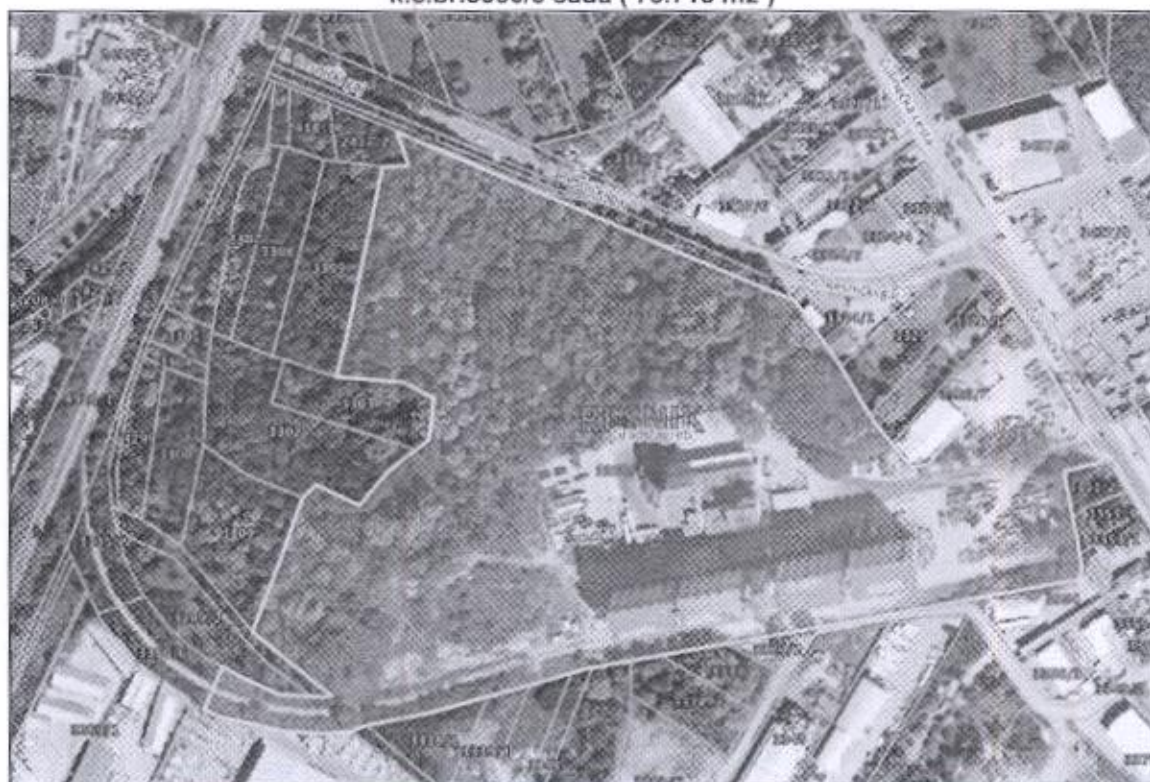
Mjerilo 1:3000
Izorno mjerilo 1:1



k.č.br.3350/3 od ranije (75.412 m2, elaborat od 02.2024.)



k.č.br.3350/3 sada (73.718 m2)



U ovom elaboratu revizije predmet procjene je zemljište označeno kao k.č.br.3350/3 sa 73.718 m2 na kojem su sagrađeni objekti i koji su identificirana pregledom na licu mjesta zajednos sa stečajnim upraviteljem, a sada su upisani u posjeddovni list 7507 k.o.Resnik , a koji odgovaraju upisanim objektima u zk.ul. 4595 k.o.Resnik.

U dostupnoj i priloženoj dokumentaciji sada je stanje upisano u zemljišnik sa stanjem upisa u katastar usklađeno.

Stanje zatečeno prilikom očevida, položaj zgrada/objekata na čestici te površina građevina , prikazano je u nastavku ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine označene kao k.č.br.3350/3 k.o. Resnik

PL 7507

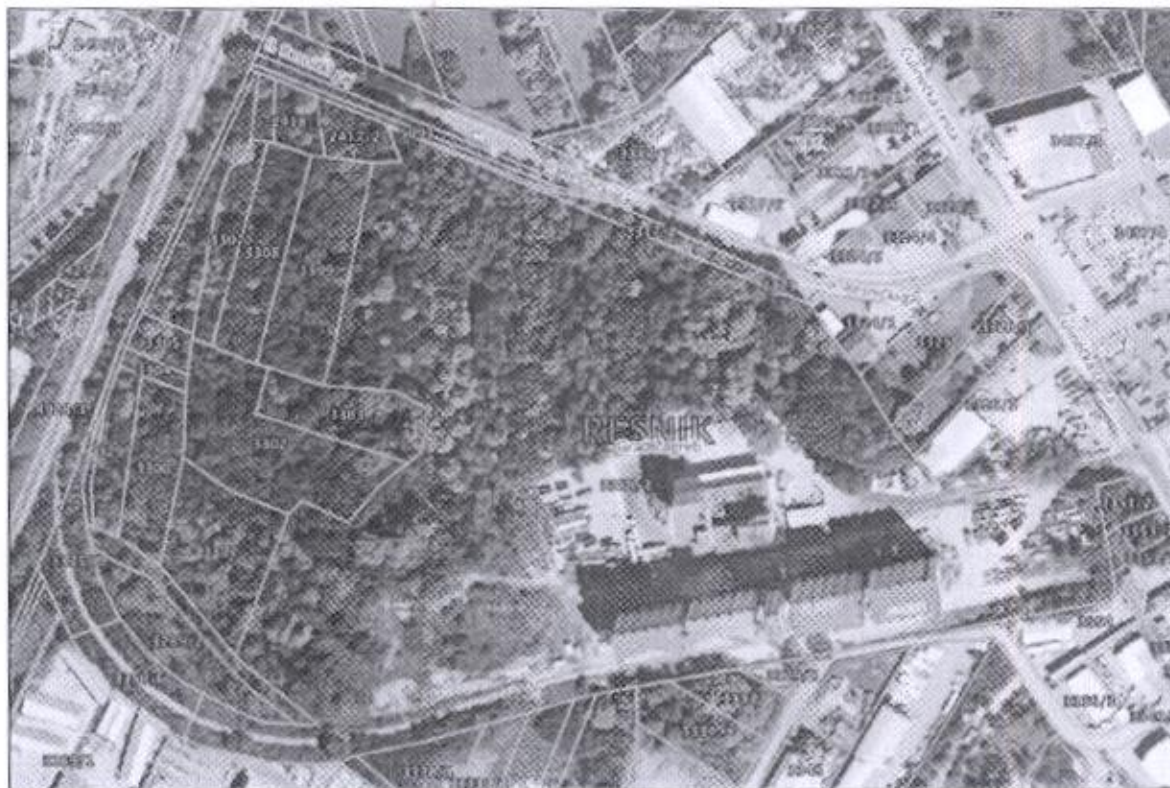
Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2
3350/3	Čulinečka cesta	73718
	SILOS	598
	SILOS	624
	SILOS	561
	POMOĆNA ZGRADA	2
	GOSPODARSKA ZGRADA	1069
	GOSPODARSKA ZGRADA	137
	POMOĆNA ZGRADA	7
	GOSPODARSKA ZGRADA	8
	POMOĆNA ZGRADA	14
	GOSPODARSKA ZGRADA	167
	GOSPODARSKA ZGRADA	53
	POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 218	125
	SILOS	558
	NADSTREŠNICA	27
	TRAFOSTANICA	75
	NADSTREŠNICA	229
	NADSTREŠNICA	370
	GOSPODARSKA ZGRADA	48
	GOSPODARSKO DVORIŠTE	69046

zk.ul.4595

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		
		jutro	čhv	m2
1255/2	Čulinečka cesta			73718
	GOSPODARSKO DVORIŠTE			69046
	NADSTREŠNICA			229
	TRAFOSTANICA			75
	POMOĆNA ZGRADA			14
	GOSPODARSKA ZGRADA			167
	SILOS			558
	NADSTREŠNICA			27
	GOSPODARSKA ZGRADA			137
	GOSPODARSKA ZGRADA			53
	POMOĆNA ZGRADA			7
	SILOS			624
	SILOS			561
	SILOS			558
	GOSPODARSKA ZGRADA			8
	NADSTREŠNICA			370
	POMOĆNA ZGRADA			2
	GOSPODARSKA ZGRADA			1069
	POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 218			125
	GOSPODARSKA ZGRADA			48

3.OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetne nekretnine nalazi se u istočnom djelu grada Zagrebe, na Čulinečkoj cesti, u neposrednoj blizini Slavonske avenije, i predstavlja kvalitetnu lokaciju radi svog položaja i oblika, te mogućeg potencijala same lokacije.



U naravi izgrađeno zemljište, nepravilnog oblika sa 73.718 m² i sagrađeni objektima na jugozapadnom dijelu čestice.



Sagrađeni objekti silos, mlin, uredi te ostali objekti koji su bili u funkciji proizvodno skladišne namjene dugo vremena su van funkcije.

4.PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretnine koje su predmetom procjene, nalazi se u istočnom dijelu grada, u Resniku, na adresi Zagreb, Čulinečka cesta br.218, sa direktnim pristupom na cestu i raskršću i izlazu na Slavonsku avenju.

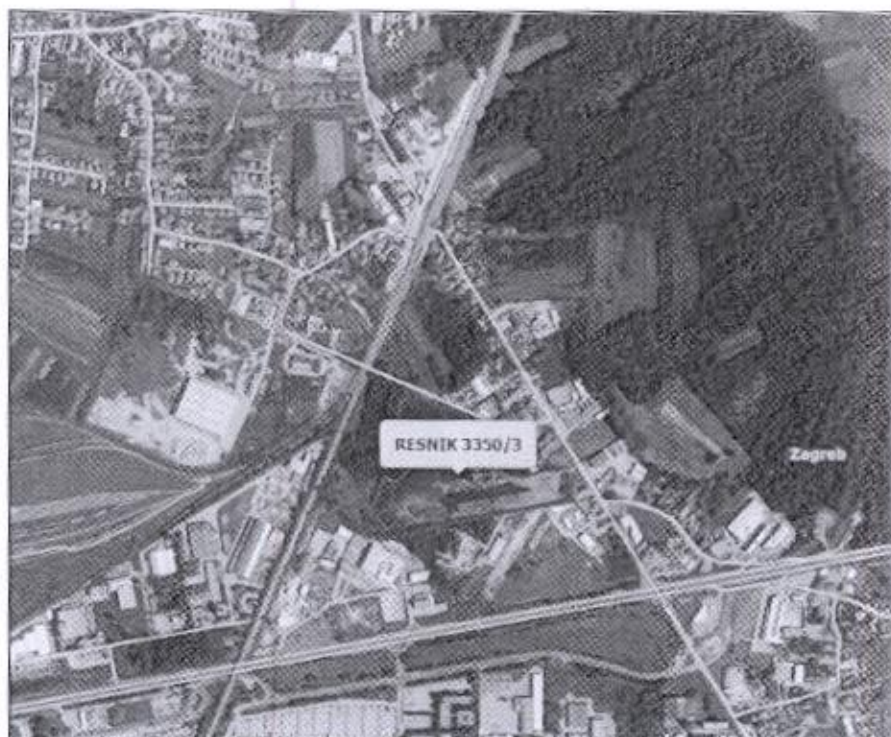


Mikrolokacija nekretnine

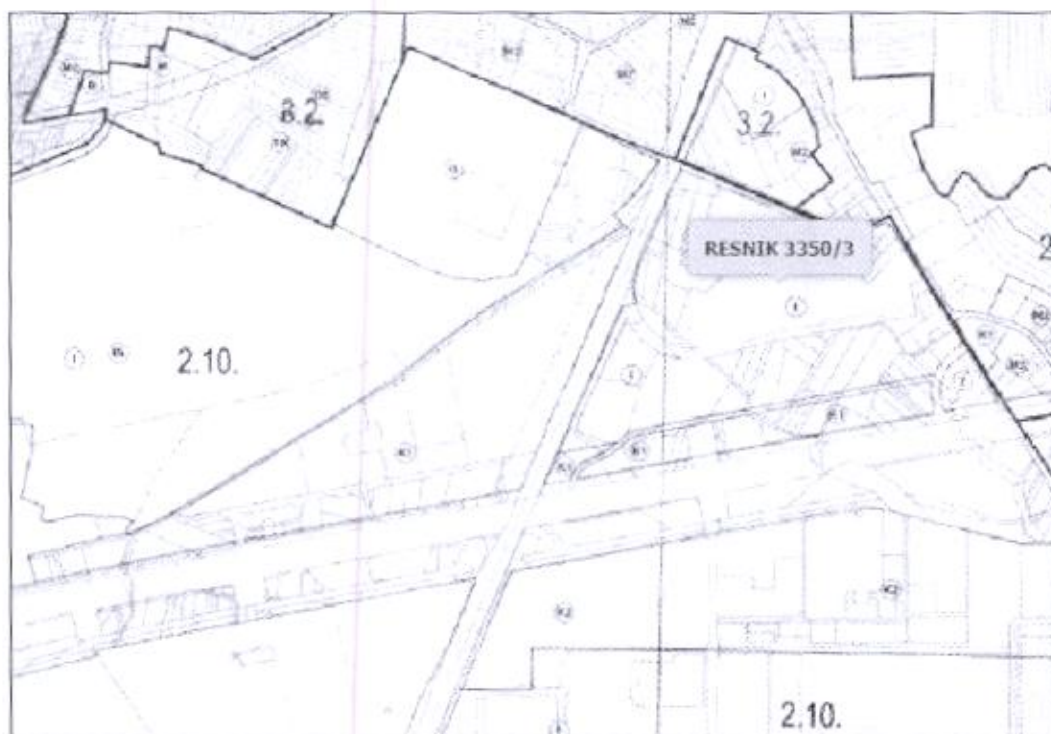


Makrolokacija nekretnine

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je lokacija , prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni namjene I, gospodarska namjene - proizvodnja



Prema GUP-u Grada Zagreba, urbana pravila 2.10.



2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

2.10.

Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene

Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne **namjene (2.10.)** - prostori javne i društvene namjene (Aleja G. Šuška, Klin, Jankomir, bolnice), zona gospodarske namjene (Klara, Radnička cesta, Žitnjak, Slavenska avenija-sjever, Ravnice, Oporovihčka ulica, Prilaz baruna Filipovića, Ilica, Šanci, Dugave - jug, Sloboština-jug, Blato-Lanište, URIHO, Avenija Većeslava Holjevca-zapad, istok, Delci, Jakuševac-jug,

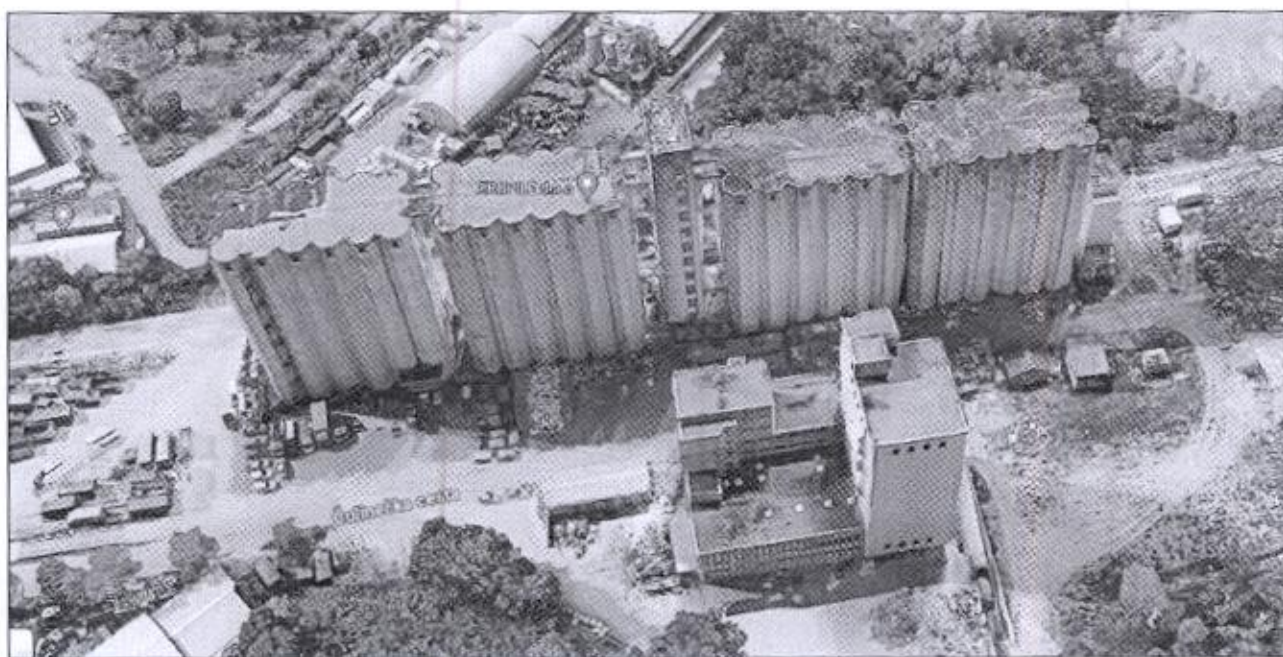
b) gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko - turistička namjena)

- gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina; - najmanja građevna čestica je 1000 m², osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice;
- najveći kin za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko
- turističku namjenu; kin može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja;
- visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni;
- obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ovih odredbi za određenu namjenu (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);

OČEVID

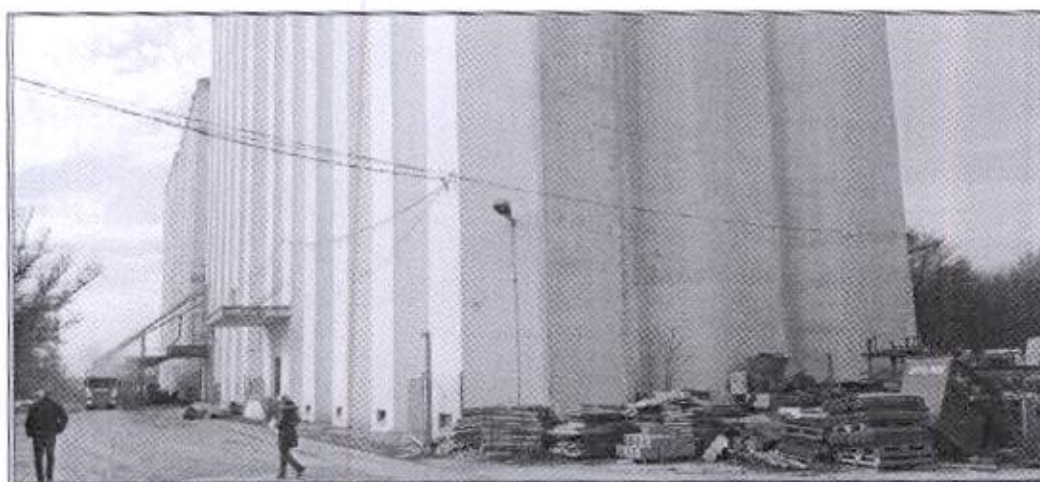


Pogled sa južne strane

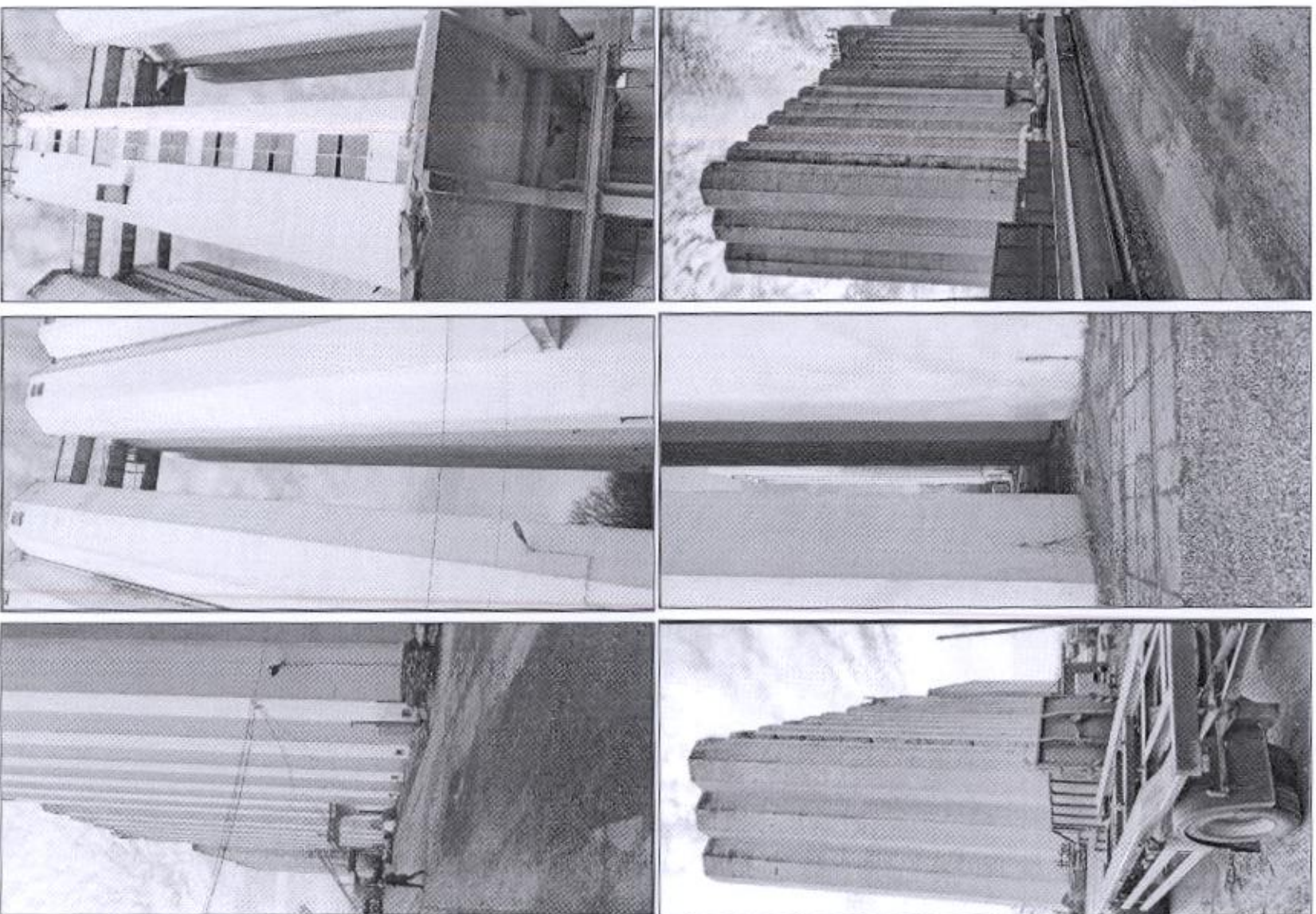


Pogled sa sjeverne strane

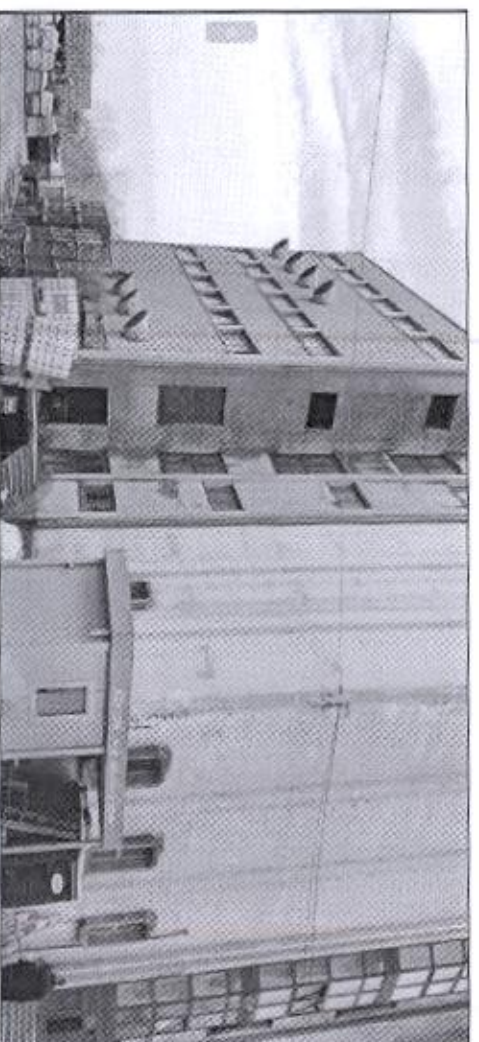
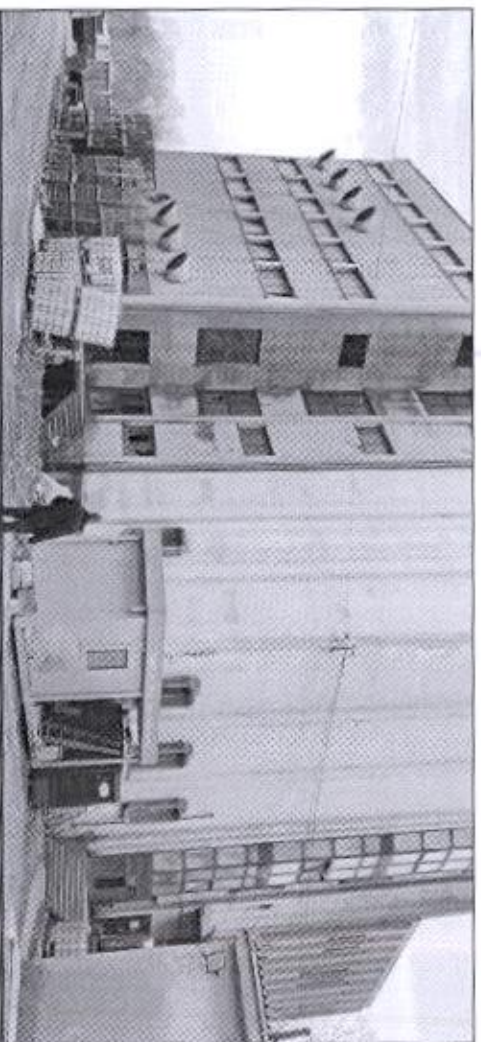
OBJEKT 1,SILOSI

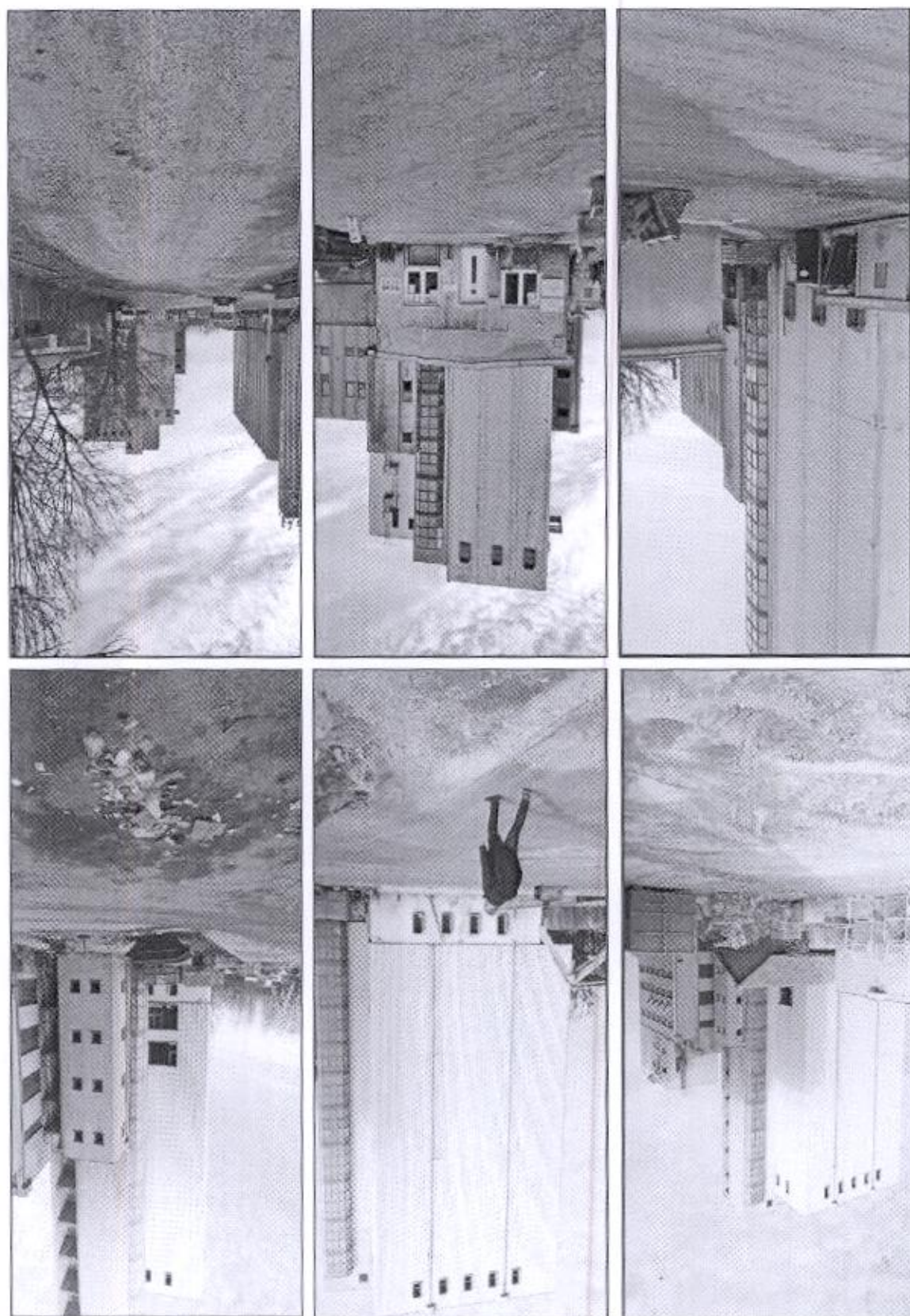






OBJEKT 2., MLIN I SILOS ZA BRAŠNO





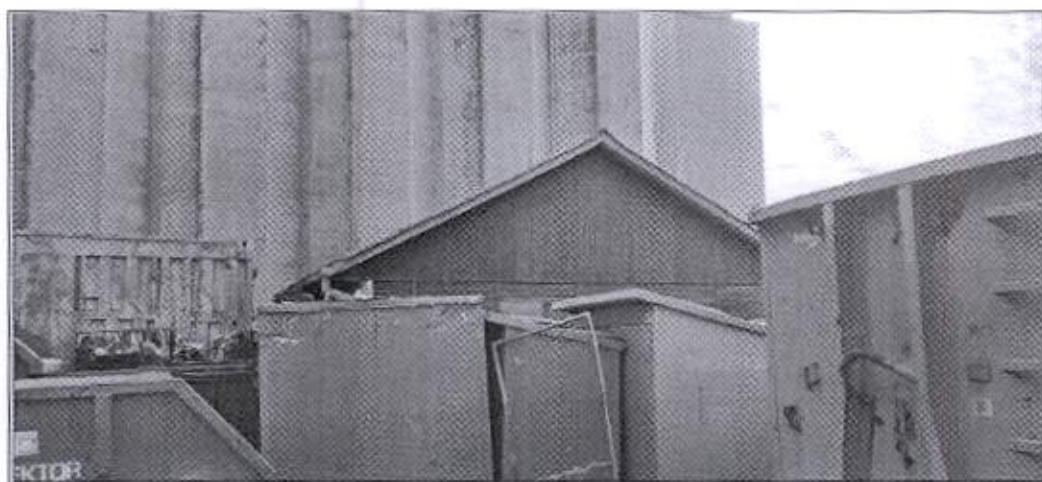
OBJEKT 3. , PUMPA STANICA



OBJEKT 4. , TRAFOSTANICA, STARA



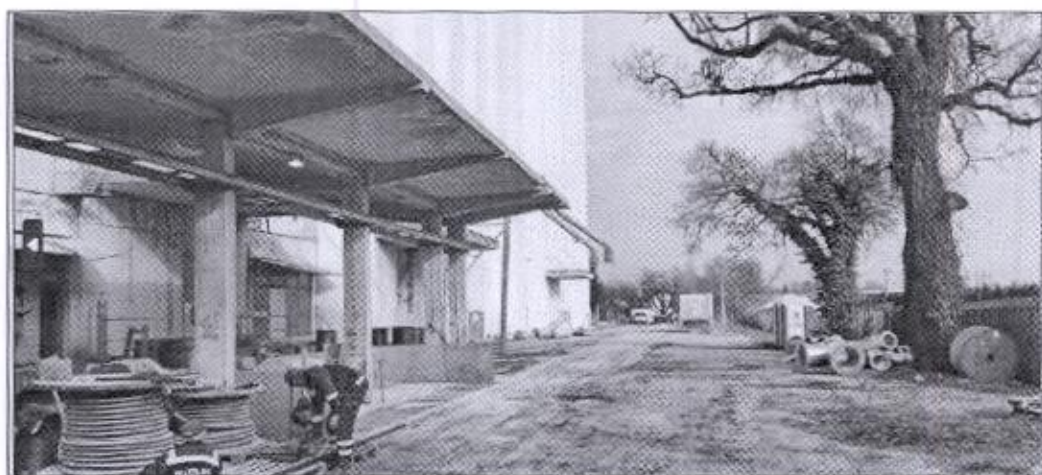
OBJEKT 5. , BARAKA 1



OBJEKT 6. , Kamionski prijem



OBJEKT 7. , Vagonski prijem



OBJEKT 8. , TRAFI STANICA, NOVA



OBJEKT 9. , KOLNA VAGA



OBJEKT 10. , PORTIRNICA



OBJEKT 11. , BARAKA 2



6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjereništva Grada Zagreba koristit će se HEDONISTIČKI indeks cijena nekretnina HNB-a za područje grada Zagreba, Jadrana i ostalog područja RH.

Trenutni bazni indeks je za III tromjesječje 2025. god za područje Grada Zagreba iznosi 257,0

Tržište nekretnina u potpunosti slijedi kretanje u gospodarstvu gdje su zaustavljeni negativni trendovi, ali nakon naznaka ozbiljnijeg rasta i oporavka, uslijedila je nova kriza uzrokovana potresima i epidemije covida, koje se posljedice znatno osjećaju na tržištu nekretnina, na nakon toga dolazi do oporavka i interesa za nekretnine.

Bazni indeks cijena nekretnina HNB-a s prikazanim baznim indeksima prema tromjesječjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Godina	Tromjesječje	Bazni indeksi, 2015. = 100 [*]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4

Trenutni bazni indeks je za Grad Zagreb za III tromjesječje 2025 god iznosi 257,0

7.OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnina provodi se metodama propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), ovisno o vrsti nekretnine i njezinim karakteristikama :

- poredbenom metodom
- prihodovnom metodom
- troškovnom metodom

Poredbena metoda

Primjenjuje se kod utvrđivanja vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, garaža kao pomoćnim građevinama, garažnih i parkirnih mjesta i stambenih i poslovnih prostora.

Ovom se metodom tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije sličnih nekretnina

Prihodovna metoda

Ova se metoda primjenjuje za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze nekretnine, gospodarsko proizvodno poslovne karakteristike sa svrhom stvaranja prihoda

Troškovna metoda

Primjenjuje se za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih katastarskoj čestici na kojima se nalaze zgrade javnih namjena i druge građevine koje svojim oblikovanjem i namjenom nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda ili koje svojim obilježjima nisu usporedive sa drugim nekretninama.Ova se metoda primjenjuje i kod procjene vrijednosti šteta na objektima i nedostataka na izgrađenim građevinama ili kod naknadnih ulaganja u građevine.

Odabrana ; TROŠKOVNA METODA

Obazloženje

U ovom slučaju, kod određivanja tržišne vrijednosti nekretnine, sagrađenih objekata odabrana je troškovna metoda jer su građevine van funkcije više od 10 godina, neodržavane, i kao takve nemoguće ih je uspoređivati sa sličnim građevinama, a prihodovna bi iziskivala znatna ulaganja u njih kako bi bile u funkciji i za koje bi se mogao tražiti najam. Moguće je koristiti i Plan uprosječenih vrijednosti, ukoliko egzistira.

Kod određivanja tržišne vrijednosti zemljišta, korištena je poredbena metoda radi mogućnosti usporedivosti transakcija u neposrednoj lokaciji, ukoliko postoje.

Moguće je koristiti i Plan uprosječenih vrijednosti, ukoliko egzistira.



Vrijednost nekretnine poredbenom metodom

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog a po provedenom interkvalitetnog izjednačenja do $\pm 40\%$

Promatrane poredbene transakcije/nekretnina su u blizini procjenjivane, sličnih karakteristika, u istom cijenovnom blok Prije međuvremenskog izjednačavanja moguće je gruba eliminacija transakcije koje odskakuju svojim neuobičajnim okolnostima (ukoliko postoje)

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Napomena : Potvrda iskazanih podataka prema ranijem elaboatu iz veljače 2024.god.

Grad Zagreb posjeduje arhivu kupoprodajnih ugovora, a od službe za vrednovanje nekretnina mogu se zatražiti podaci o transakcijama nekretninama sličnih obilježja ,no sudskim vještacima i procjeniteljima nekretnina omogućen je pristup u eNekretnine.

Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu se pribavljati iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljane navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji u svrhu izrade procjendbenih elaborata.

Ovlašteni sudski vještaci također imaju pristup aplikaciji eNekretnine iz koje mogu pregledavati transakcije

Kod prikupljanja podataka se postupilo na način da se tražna vrijednost određivala iz najmanje tri kupoprodajne cijene/transakcije poredbenih nekretnina. Prilikom izrade elaborata korišteni su slijedeći propisani ulazni podaci : vrijednost nekretnine, vrsta nekretnine, opis nekretnine, njena površina, lokacija , katnost i datum prodaje.

U analizi korištenih ulaznih podataka primijenjeno je pravilo , koje govori da ako se na području na kojem je smještena promatrana/procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajni ugovori / transakcije iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog odnosno 40 % po provedenom interkvalitetnom izjednačenju-.

Napravljena je analiza kakvoće na način da korištene poredbene cijene sa svojom obilježjima karakteristike nekretnine dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima promatrane nekretnine, ako razlike u korištenju dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40 % izlazne vrijednosti.

Kriterij za odabir su bili takvi da karakteristike poredbenih kupoprodajnih cijena budu najbliže karakteristikama promatrane nekretnine uz zadovoljenje naznačenih pravila.

Cjenovni blok ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER



Prema iznesenim smjernicama i načinima pronađeno je šest usporedivih kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište u cjenovnom bloku kao i promatrana čestica zemljišta, i koje su navedene u tabelarnom prikazu u nastavku ovog elaborata u tabelarnom obliku, a dokumentirano ranijim elaboratom.

Tabelarni prikaz korištenih transakcija u neposrednoj blizini procjenjivane nekretnine

transakcija	datum ugovora	kupoprodajna cijena (€)	bazni indeks dan sklapanja ugovora (A)	bazni indeks dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€)	površina (m ²)	jedinična cijena (€/m ²)
1	5.11.2021	196.035,33	158,30	204,40	1,29	253.124,58	3.204,00	79,00
2	18.7.2022	170.285,98	182,30	204,40	1,12	190.929,54	1.561,00	122,31
3	21.5.2020	11.976,39	142,50	204,40	1,43	17.178,77	166,00	103,49
4	12.9.2023	649.502,00	204,40	204,40	1,00	649.502,00	2.729,00	238,99
5	23.11.2022	43.900,00	193,90	204,40	1,05	46.277,26	439,00	105,42
6	25.11.2022	100.000,00	193,90	204,40	1,05	105.415,16	2.432,00	43,35

Napravljeno je „grubo“ čišćenje ugovorenih vrijednosti na način da se maknu transakcije br.4. (radi velike jedinične cijene ali na parceli ispred trgovačkog centara tik sjeverno od ruba Slavonske avenije koja ima drugu funkciju, namjena K1, u odnosu na promatranu) i transakcija br.6, radi relativno male jedinične vrijednosti. Za preostalih 4 transakcija ponovit će se postupak uprosječavanja.

Kako su sve transakcije u neposrednoj blizini procjenjivane nekretnine i u istom cjenovnom bloku sa namjenom zemljišta oznake I, uz iste uvjete korištenja 2.10. interkvalitativno izjednačavanje je isto za sve njih, pa se isto nema potrebe posebno iskazivati, odnosno identično je međuvremenskom izjednačavanju.

transakcija	datum ugovora	kupoprodajna cijena (€)	bazni indeks dan sklapanja ugovora (A)	bazni indeks dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€)	površina (m ²)	jedinična cijena (€/m ²)
1	5.11.2021	196.035,33	158,30	204,40	1,29	253.124,58	3.204,00	79,00
2	18.7.2022	170.285,98	182,30	204,40	1,12	190.929,54	1.561,00	122,31
3	21.5.2020	11.976,39	142,50	204,40	1,43	17.178,77	166,00	103,49
5	23.11.2022	43.900,00	193,90	204,40	1,05	46.277,26	439,00	105,42

Po provedenom međuvremenskom i interkvalitativnom izjednačavanju provjera da li su sve transakcije unutar dozvoljenog odstupanja od +/- 40 % od uprosječne vrijednosti od 102,55 €/m² zemljišta

transakc.	datum ugovora	kupoprodajna cijena međuvr. izjed. (€)	površina (m ²)	jedinična cijena (€/m ²)	prosječna cijena (€/m ²)	jed. cijena/uprosječe na vrijednost	odstupanje u %
1	5.11.2021	196.035,33	3.204,00	79,00	102,55	0,7704	0,23
2	18.7.2022	170.285,98	1.561,00	122,31	102,55	1,1927	19,27
3	21.5.2020	11.976,39	166,00	103,49	102,55	1,0091	0,91
5	23.11.2022	43.900,00	439,00	105,42	102,55	1,0279	2,79

Kako su sve transakcije u dozvoljenim granicama (odstupanje je dozvoljeno ju +/- 40,00 %), prihvaćena je uprosječena vrijednost zemljišta od 102,55 €/m² prema ranijem elaboratu.

Radi proteka vremena potrebno je revidirati raniju procjenu vrijednost (veljača 2024.) na sadašnju tržišnu vrijednost. Prihvatljivu jediničnu vrijednost zemljišta od 102,55 €/m² potrebno je korigirati prema tablici na strani 32. ovog elaborata :

$$\text{Jedinična vrijednost zemljišta} = 102,55 \text{ €/m}^2 \cdot 257,0 / 204,4 = 128,94 \text{ €/m}^2$$

Vrijednost zemljišta prije korekcije radi utjecaja buke i utjecaja zagađenja zraka ;

$$73.718 \text{ m}^2 \cdot 128,94 \text{ €/m}^2 = 9.505.198,92 \text{ €}$$

Korekcija vrijednosti radi utjecaja buke i radi utjecaja zagađenja zraka

Korekcija vrijednosti nekretnine radi utjecaja buke i zagađenja zraka

PRILOG 6.

UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNINE (za ocjenske razine buke imisije u otvorenom prostoru)

UTJECAJ	STAMBENA ZONA			POSLOVNA ZONA	
	buka (dBA)	dan	noć	buka (dBA)	smnjenje
neznatan	≤ 45	≤ 35	0	≤ 50	0
povremeno/ograničeno	45 – 50	35 – 40	≤ 5%	50 – 60	≤ 10%
lagano/smetajuće	50 – 55	40 – 45	5 – 10%	60 – 70	10 – 25%
srednje/opterećujuće	55 – 65	45 – 55	10 – 25%	> 70	> 30%
jako/štetno po zdravlje	65 – 75	55 – 65	25 – 45%		
naročito/naročito opasno	> 75	> 65	> 45%		

Utjecaj buke na vrijednost nekretnine
PRIHVATLJIVO = 10 %

PRILOG 7.

UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Utjecaj	Smnjenje vrijednosti nekretnine
nizak	≤ 10%
srednji	10 – 20%
velik	20 – 35%
izrazito velik	> 35%

Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine
PRIHVATLJIVO = 10 %

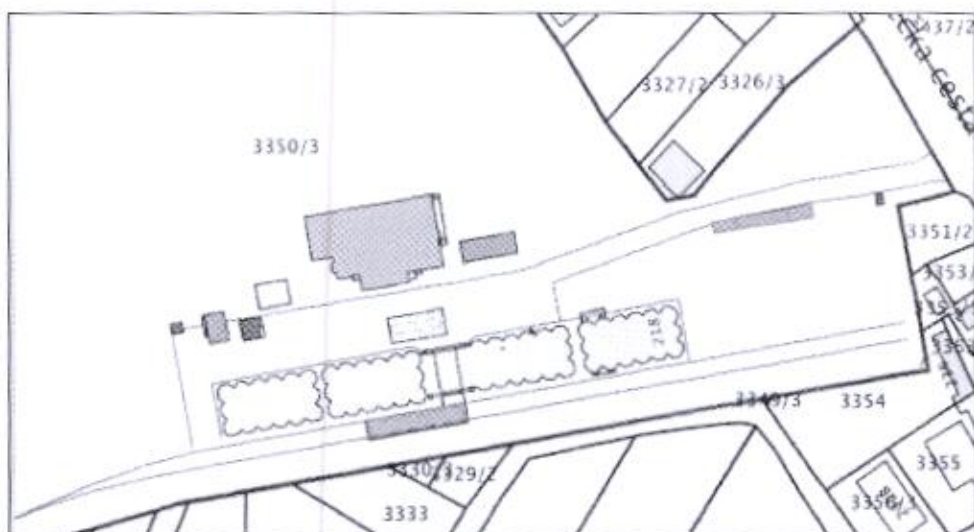
Korekcija i umanjenje vrijednosti radi utjecaja buke = 10 %
Korekcija i umanjenje vrijednosti radi utjecaja zagađenja zraka = 10 %

$$9.505.198,92 \text{ €} * (1,0 - 0,10 + 0,10) = 7.604.159,14 \text{ €}$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA = 7.604.000 €

UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI/OBJEKTA , TROŠKOVNOM METODOM

Radi proteka vremena potrebno je revidirati raniju procjenu vrijednost objekata (veljača 2024.) na sadašnju tržišnu vrijednost objekata, sukladno tablici na strani 32. ovog elaborata i uz godišnju amortizaciju objekata od 5 %



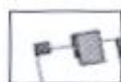
Skica položaja objekata



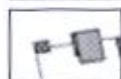
1.SILOSI sa strojarnicom i spojnim traktom, kapaciteta 4 * 14.000 tona= 56.000 tona



2.MLIN i silos za brašno, P = 5.688,17 m2 BRP h = 3,0 m V = 17.064,57 m3



3.PS, pumpna stanica P = 14,48 m2 BRP h = 3,0 m V = 43,44 m3



4.TS1, stara trafostanica P = 65,69 m2 BRP h = 3,0 m V = 197,07 m3



5.BARAKA 1 P = 52,44 m2 BRP h = 3,0 m V = 157,32 m3



6.TS2, nova trafostanica P = 133,00 m2 BRP h = 3,0 m V = 399,00 m3



7.KAMIONSKI prijem P = 200,00 m2 BRP h = 1,0 m V = 200,00 m3



8.VAGONSKI prijem P = 320,00 m2 BRP h = 1,0 m V = 320,00 m3



9.KOLNA vaga P = 63,70 m2 BRP h = 1,0 m V = 63,70 m3



10.PORTIRNICA P = 9,00 m2 BRP h = 3,0 m V = 27,00 m3

NAPOMENA

Iskaz površina volumena objekta preuzet je iz ranijeg elaborata procjene vrijednosti iz veljače 2024.god.

Osnovni podaci za procjenu

- vrijednost zemljišta = prethodno je utvrđena i ovdje se neće posebno iskazivati
- površina objekta = iskazana za svaki objekt u m² BRP, i obujmu u m³
- godina izgradnje = kompleks sagrađen 70-tih godina prošlog stoljeća, prosječna starost 53 god.

Jedinična cijena gradnje

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

- Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih ranije analiziranih podataka
- Troškovi komunalnog i vodnog doprinosa, određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine.
- Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora.
- Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.
- Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji"
- Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture
- Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u biltenu Standardna kalkulacija radova u visokogradnje za XII 2021 god te tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2022" (Hrvatska komora arhitekata).

- prema biltenu , jedinična cijena gradnje stambenih objekte kreće od 750- 950 €/m² BRP
- prema tablicama "Pokazatelji troškova građenja - 2022" (Hrvatska komora arhitekata, 31.12.2022.) za skladišno industrijske objekte vrijednosti iznosile od 700 - 1.300 €/m² BRP

Koristit će se za daljnji proračun jedinična cijena nove građenja skladišno proizvodnih objekata od 700 do 900 €/m² BRP , ovisno o procjenjivanom objektu i uz korekciju sukladno tablicama hedoističkih indeksa cijena 257,0 / 210,3 ili 1,222 i uz korekciju radi amortizacije objekta od 5% godišnje, ili za dvije godine cca 0,091, ukupno $k = 1,222 - 0,091 = 1,131$

Nova građevinska vrijednost silosa izračunava se kao produkt volumena i jedinične cijene ekvivalentnog objekta Jedinična cijena građenja silosa dobijena je komparirajući dostupne podatke građevinskih firmi , prema podacima iz Biltene standardnih kalkulacija radova IGH (od 31.12.2021.) za tipske objekte na prosječnim lokacijama, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

U jediničnu cijenu građenja nije uključena vrijednost troškova projektiranja i prateće dokumentacije, nadzora, revizija, priključaka, te komunalnog i vodnog doprinosa te eventualno vanjskog uređenja. Ovi troškovi iskazat će se zasebno.

Procijenjena vrijednost troškova novogradnje gradnje silosa iznosi 225 €/t , uz korekciju hedoističkih indeksa cijena 257,0 / 210,4 = 1,222 i godišnja amortizacija građevine sa 5% godišnje = godišnje umanjnjem za (1,0 - 0,05) = 0,95

(korekcija na sadašnju vijednost sa $k_s = 1,222$ i godišnje amortizacije $k_a = 0,95$, za dvije godine $k_a = 0,91$)

Ukupna korekcija = $1,222 - 0,091 = 1,131$

Procijenjena sadašnje vrijednost troškova novogradnje silosa iznosi $225 \text{ €/t} \cdot 1,131 = 255 \text{ €/t}$

Procijenu predvidivog ostatka održivog vijeka (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi 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 zgrad

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predvidivim ostatkom vijeka korištenja

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 9.

PRILOG 9.		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRADEVINA		
Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Benzinske postaje		10 - 20
Spalionice otpada		15 - 25
Kontejnerske građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 - 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 - 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 - 60
Hale	masivne	30 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 - 60
Domovi za starije osobe		40 - 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Hoteli		40 - 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 - 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 - 80
Robne kuće		40 - 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 - 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 - 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 - 80
Škole	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežitom najamnima i stanovima u vlasništvu	60 - 80
Crkve, kapele		60 - 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 - 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 - 120

Tablica održivog vijeka korištenja zgrada

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORISTENJA

Pročine predviđenog ostanka održljivog vječita korištenja (OČVK) moguće je provesti prema postupku faktornog korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim vrhunskim stanovanjem i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svoju korisničku zgradu.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću Fk matrice: u prvoj tablici s predviđenim ostacima održivog vrška korištenja (DOVK), pri čemu treba obratiti pažnju na sljedeće:

- Zgrad koja se ocjenjuje treba na dan vrednovanja – barem još za kratke vrijeme – koristiti u skladu s njenom namjenom ili takvo korištenje treba biti moguće;

* P. 6 se ne govori na zgrađenoj kofici već na pojedinačnim zaštitnim elementima.

• Srednje vrzljive (medurazredne) klasifikacije moguće su unutar pojedinih kriterija, ali ne preko tih kriterija. Navedeno znači da za svaki od najvažnijih kriterija treba postaviti kriterijuma iz matrice.

Posledan slučaj predstavlja rekonstrukcija zgrade kod koje se u potpunosti vadi jezgra zgrade i preostali omlotac se nanovo ispunjava. U tom gradjevinskoj starije zgrade i st.

U pogledu preostalih građevinskih elemenata, koji čine razlikovni faktor od potpuno nove gradnje, potrebno je zamjensku godinu izgradnje odrediti na način da se od mjeroдавne godine rekonstrukcije zgrade.

a) odbyje 10 posto održivog vješka korištenja (OVK) ako ostane sačuvani temelji i nosivi zidovi, ili b) odbyje 15 posto održivog vješka korištenja (OVK) ako ostane sačuvani i krov i konstrukcija ploče.

ako ova poljoprivredna proizvodnja prema datostojima nije moguća ili je pretešnja, razmatra se moguće proizvodnje, odnosno proizvodni postupci i građevinskih zgrada uz obuhvaćanje daljnjih kriterija.

FK matrica		Faktor korišćenja zgrade (FK)	
1	Uprabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrsnom zgradom • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrsnom zgradom
2	Uprabivost dovoljno i dugoročne dana/osigurana	• mala ponuda • dobra potražnja za vrsnom zgradom	• dovoljna fleksibilnost • dobra potražnja za vrsnom zgradom
3	Uprabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrsnom zgradom	• dovoljna fleksibilnost • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje
4	Uprabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrsnom zgradom	• dovoljna infrastruktura • umjerena fleksibilnost • prosječna potražnja za vrsnom zgradom
5	Uprabivost kratkoročno dana/osigurana	• loša lokacija* • jedna postoji/već postoji potražnja za vrsnom zgradom • velika ponuda	• mala fleksibilnost • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna potražnja za vrsnom zgradom
6	Uprabivost potpuno nedostupna	• bez fleksibilnosti • velika potražnja za vrsnom zgradom	• bez fleksibilnosti • velika potražnja za vrsnom zgradom

8. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, objekti

Tablica predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja upotrebljivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
	Lporednost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana					Lporednost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana				
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	Lporednost kratkoročno dana/osigurana na natkrp
	Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20	
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20	
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20	
70	63	58	53	47	42	36	31	25	20	
65	64	59	54	48	43	37	31	26	20	
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20	
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20	
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20	
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20	
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20	
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20	
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20	
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20	
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20	
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20	
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20	
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20	
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20	

Tablica OOVK

- relativna starost objekta (godina starosti / OVK)

= uz %

i uz FK =

= OOVK

Procjene tržišne vrijednosti objekta 1. SILOSI

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Održivi vijek korištenja, OVK = 60 god

FK matrica = (1,5 - 4,0 - 2,0) = 4,0

Ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK = 30

Nova građevinska vrijednost ukupno, Ngvu = 11.200.000 €

Sadašnja građevinska vrijednost, SG = 3.557.256 €

Tržišna vrijednost nekretnine Tvn = 3.130.385 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjeње radi amortizacije same građevine), k = 1,131

$Tsv_n = 3.130.385 \text{ €} \cdot 1,131 = 3.540.465 \text{ €}$

Zaokruženo 3.540.000 €

Procjene tržišne vrijednosti objekta 2. MLIN

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Održivi vijek korištenja, OVK = 60 god

FK matrica = (1,5 - 4,5 - 2,0) = 4,5

Ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK = 25

Nova građevinska vrijednost ukupno, Ngvu = 4.940.950 €

Sadašnja građevinska vrijednost, SG = 1.235.238 €

Tržišna vrijednost nekretnine Tvn = 1.192.004 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjeње radi amortizacije same građevine), k = 1,131

$Tsv_n = 1.192.004 \text{ €} \cdot 1,131 = 1.348.157 \text{ €}$

Zaokruženo 1.348.000 €

Procjene tržišne vrijednosti objekta 3. , PUMPA STANICA

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Derutni objekt sa 14,48 m² BRP

Usljed starosti, nekorisćenja i dotrajalosti ova građevina nema tržišne vrijednosti.

Objekt nije za nikakvo korištenje.

Troškovi komunalne i vodne naknade ne pokrivaju troškove rušenja i dovoza materijala.

Vrijednost objekta procjenjena je na 0,00 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjeње radi amortizacije same građevine), k = 1,131

$Tsv_n = 0,00 \text{ €} \cdot 1,131 = 0,00 \text{ €}$

Procjene tržišne vrijednosti objekta 4. , TRAFOSTANICA, STARA

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Održivi vijek korištenja, OVK = 40 god

FK matrica = (1,5 - 5,0 - 2,0) = 4,5

Ostatak održivog vijeka korištenja , OOVK = 0

Nova građevinska vrijednost ukupno, Ngvu = 49.540 €

Sadašnja građevinska vrijednost , SG = 0,00 €

Uslijed starosti, nekorištenja i dotrajalosti (predvidiv rok korištenja 40 god) ova građevina nema tržišne vrijednosti. Objekt nije za nikakvo korištenje.

Troškovi projektiranja se ne prihvaćaju. Moguće je prihvatiti samo troškovi komunalne i vodne naknade

Vrijednost objekta procijenjena je na 2.407 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjeње radi amortizacije same građevine), uz $k = 1,131$ u ovom se slučaju ne primjenjuje jer su troškovi komunalne i vodne naknade ostali nepromjenjivi

Tsvn = 2.407 €

Procjene tržišne vrijednosti objekta 5. , BARAKA 1

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Derutni objekt sa 52,44 m2 BRP

Uslijed starosti, nekorištenja i dotrajalosti ova građevina nema tržišne vrijednosti.

Objekt nije za nikakvo korištenje.

Troškovi komunalne i vodne naknade ne pokrivaju troškove rušenja i dovoza materijala.

Vrijednost objekta procijenjena je na 0,00 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjeње radi amortizacije same građevine), uz $k = 1,131$ u ovom se slučaju ne primjenjuje jer su troškovi komunalne i vodne naknade ostali nepromjenjivi

Tsvn = 0,00 €

Procjene tržišne vrijednosti objekta 11. , BARAKA 2

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Derutni objekt sa 25 m2 BRP

Uslijed starosti, nekorištenja i dotrajalosti ova građevina nema tržišne vrijednosti.

Objekt nije za nikakvo korištenje.

Troškovi komunalne i vodne naknade ne pokrivaju troškove rušenja i dovoza materijala.

Vrijednost objekta procijenjena je na 0,00 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjeње radi amortizacije same građevine), uz $k = 1,131$ u ovom se slučaju ne primjenjuje jer su troškovi komunalne i vodne naknade ostali nepromjenjivi

Tsvn = 0,00 €

Procjene tržišne vrijednosti objekta 6. , KAMIONSKI PRIJEM

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Održivi vijek korištenja, OVK = 60 god
FK matrica = (2,0 - 4,5 - 5,0) = 5,0
Ostatak održivog vijeka korištenja , OOVK = 20
Nova građevinska vrijednost ukupno, Ngvu = 52.944 €
Sadašnja građevinska vrijednost , SG = 10.589 €
Tržišna vrijednost nekretnine Tv = 8.736 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjeње radi amortizacije same građevine), uz $k = 1,131$

$$T_{sv} = 8.736 \text{ €} \cdot 1,131 = 9.880 \text{ €}$$

Procjene tržišne vrijednosti objekta 7. , VAGONSKI PRIJEM

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Održivi vijek korištenja, OVK = 60 god
FK matrica = (2,0 - 4,5 - 5,0) = 5,0
Ostatak održivog vijeka korištenja , OOVK = 20
Nova građevinska vrijednost ukupno, Ngvu = 76.630 €
Sadašnja građevinska vrijednost , SG = 15.326 €
Tržišna vrijednost nekretnine Tv = 12.644 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjeње radi amortizacije same građevine), uz $k = 1,131$

$$T_{sv} = 12.644 \text{ €} \cdot 1,131 = 14.300 \text{ €}$$

Procjene tržišne vrijednosti objekta 8. , TRAFI STANICA, NOVA

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Neodržavani objekt sa 133 m² BRP
Održivi vijek korištenja, OVK = 40 god
FK matrica = (1,5 - 3,5 - 2,0) = 3,5
Ostatak održivog vijeka korištenja , OOVK = 0
Nova građevinska vrijednost ukupno, Ngvu = 102.630 €
Sadašnja građevinska vrijednost , SG = 0,00 €

Uslijed starosti, neodržavanja (vijek korištenja maksimalno 40 god) ova građevina nema tržišne vrijednosti.

Objekt po adaptaciji može biti u korištenju.

Troškovi projektiranja je moguće prihvatiti radi mogućnosti daljnjeg korištenja.

Također je moguće prihvatiti troškovi komunalne i vodne naknade

Tržišna vrijednost nekretnine procjenjuje se na 9.530 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjeње radi amortizacije same građevine), uz $k = 1,131$

$$T_{sv} = 9.530 \text{ €} \cdot 1,131 = 10.778 \text{ €}$$

$$\text{Zaokruženo} = 10.800 \text{ €}$$

Procjene tržišne vrijednosti objekta 9. , KOLNA VAGA

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Održivi vijek korištenja, OVK = 60 god

FK matrica = (2,0 - 4,0 - 2,0) = 4,0

Ostatak održivog vijeka korištenja , OOVK = 30

Nova građevinska vrijednost ukupno, Ngvu = 40.145 €

Sadašnja građevinska vrijednost , SG = 12.044 €

Tržišna vrijednost nekretnine Tv = 11.622 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjenje radi amortizacije same građevine), uz $k = 1,131$

$Tsv = 11.622 \text{ €} \cdot 1,131 = 13.155 \text{ €}$

Zaokruženo = 13.200 €

Procjene tržišne vrijednosti objekta 10. , PORTIRNICA

Utvrđeni ulazni podaci prema ranijoj procjeni iz veljače 2024

Održivi vijek korištenja, OVK = 60 god

FK matrica = (2,0 - 5,0 - 3,0) = 5,0

Ostatak održivog vijeka korištenja , OOVK = 20

Nova građevinska vrijednost ukupno, Ngvu = 4.920 €

Sadašnja građevinska vrijednost , SG = 984 €

Tržišna vrijednost nekretnine Tv = 920 €

Revidirana korekcija na tržišnu sadašnju vrijednosti (radi proteka vremena od zadnje procjene , ali uz porast baznih indeksa potrošačkih cijena i uz umanjenje radi amortizacije same građevine), uz $k = 1,131$

$Tsv = 920 \text{ €} \cdot 1,131 = 1.040 \text{ €}$

REKAPITULACIJA

NEKRETNINA	površina (m2)	€/m2	UKUPNO €
zemljište, k.č.br.3350/3	73.718,00	103,15	7.604.000,00
OBJEKTI NA ZEMLJIŠTU			
OBJEKT 1, SILOSI	kapacitet (t)	€/t	
	56.000,00	63,21	3.540.000,00
	površina (m2)	€/m2	
OBJEKT 2, MLIN	5.688,00	236,99	1.348.000,00
OBJEKT 3, pumpna stanica	14,48	0,00	0,00
OBJEKT 4, stara TS	65,69	36,64	2.407,00
OBJEKT 5, baraka 1	52,44	0,00	0,00
OBJEKT 6, kamionski prijem	200,00	49,40	9.880,00
OBJEKT 7, vagonski prijem	320,00	44,69	14.300,00
OBJEKT 8, nova TS	133,00	81,04	10.778,00
OBJEKT 9, kolna vaga	63,70	207,22	13.200,00
OBJEKT 10, portirnica	9,00	115,56	1.040,00
OBJEKT 11, baraka 2	25,00	0,00	0,00
	UKUPNO OBJEKTI		4.939.605,00
SVEUKUPNO			12.543.605,00

10.ZAKLJUČAK

Slijedom svega navedenog, procjenjivana je nekretnina, označena kao k.č.br.3350/3 u površini od 73.718 m², sa proizvodno skladišni kompleks u Zagrebu, Čulinečka cesta 218, na utvrđeni iznos od

12.543.605 €

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos vrijednosti predmetnog zemljišta/nekretnine iznosi :

12.544.000 €

Zagreb, 21.04.2026.

Stalni sudski vještak
i procjenitelj nekretnina

Marina Matošević



11. IZJAVA PROCJENITELJA

-Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH

- Kod izrade procjene djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje sa svim dostupnim podacima
- Nisam osobno zainteresirana za predmetom procjene
- Naknada primljena od strane naručitelja ni na koji način nije ovisila o zaključku o vrijednosti ove nekretnine
- Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi
- Procjena je izrađena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
- Ispunjavam potrebnu stručnu spremu i imam sva ovlaštenja za obavljanje ove djelatnosti
- Pri izradi ovog elaborata djelovala sam samostalno, bez usluga treće strane

Zagreb, 21.04.2026.

Stalni sudski vještak za građevinstvo
i procjenitelj nekretna

Marina Matošević

