

# TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju  
i promet nekretnina  
tel: 00 385 42 782 066  
fax: 00 385 42 488 584  
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.  
Kaniža 41  
42240 IVANEC  
HRVATSKA



## PROCJEMBENI ELABORAT

**NEKRETNINA:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
Novoselska 56A, 44211 Blinjski kut  
katastarska čestica br. 327/5 i 327/6 k.o. Grabovac  
Banski

**BROJ PREDMETA:** 31/2023

**NARUČITELJ:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
Grabovac Banski 10, Petrinja  
OIB: 26712006547

**IZRADIO:** STALNI SUDSKI VJEŠTAK:  
DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,  
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

**DIREKTOR:** DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

**NADNEVAK:** lipanj, 2023. godine



TRI PROJEKT d.o.o.  
Kaniža 41 42240 IVANEC

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **SADRŽAJ**

1. REGISTRACIJA TVRTKE I .....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH .....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA .....	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA .....	12
3. UVOD .....	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU .....	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK .....	14
5. LOKACIJA .....	16
5.1. POLOŽAJ .....	16
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) .....	17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE .....	17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA .....	17
6. METODOLOGIJA PROCJENE .....	18
7. PODACI O NEKRETNINI .....	19
7.1. stambena građevina – obiteljska kuća .....	19
7.2. gospodarska građevina- spremište .....	21
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI .....	23
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA .....	23
8.1.1. UVOD .....	23
8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – građevinsko zemljište .....	24
8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE .....	25
8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	25
8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....	26
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA .....	28
8.2.1. VRIJEDNOST stambene građevine .....	28
8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA .....	33
8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU .....	33
8.3.2. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA .....	33
8.3.3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA .....	33
8.4. VRIJEDNOST GOSPODARSKE GRAĐEVINE .....	34
8.4.1. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA – gospodarska građevina .....	38
9. REKAPITULACIJA .....	39
10. ZAKLJUČAK .....	40
11. fotodokumentacija .....	41
12. PRILOZI .....	43

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**1. REGISTRACIJA TVRTKE I**  
**RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH**  
**SUDSKIH VJEŠTAKA**

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet  
 nekretnina  
 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)  
 Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Poslovanje nekretninama  
 1 \* - Poslovanje vlastitim nekretninama  
 1 \* - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina  
 1 \* - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu  
 ili po ugovoru  
 1 \* - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke  
 djelatnosti  
 1 \* - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom  
 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza na području  
 graditeljstva  
 1 \* - Kupnja i prodaja robe  
 1 \* - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i  
 inozemnom tržištu  
 1 \* - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom  
 prometu  
 1 \* - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi  
 3 \* - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka  
 3 \* - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane  
 3 \* - Pružanje usluga smještaja  
 3 \* - 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  
 3 \* - proizvodnja energije  
 3 \* - prijenos, odnosno transport energije  
 3 \* - skladištenje energije  
 3 \* - distribucija energije  
 3 \* - upravljanje energetske objektima  
 3 \* - opskrba energijom  
 3 \* - trgovina energijom  
 3 \* - organiziranje tržišta energijom  
 3 \* - proizvodnja naftnih derivata  
 3 \* - transport nafte naftovodima  
 3 \* - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 1 od 8

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šađi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost  |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda  |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost   |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji  |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda  |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)                                       |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina  |
| 3 | * | - gospodarenje šumama  |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijanskog materijala   |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca  |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe  |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti  |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način  |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu  |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme  |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini   |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki  |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama   |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu  |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude   |
| 3 | * | - ostale turističke usluge   |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti  |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema  |
| 3 | * | - sportska rekreacija  |
| 3 | * | - sportska poduka  |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja   |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja   |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom  |
| 3 | * | - proizvodnja metala   |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu   |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme   |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija   |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda  |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima  |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina  |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva   |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 6 od 8

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18  
 3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18  
 3 - direktor  
 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.  
 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.  
 3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 7 od 8

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: \_\_\_\_\_

Nagrada: \_\_\_\_\_



JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 8 od 8

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-117/2021-4  
 Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

#### RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

#### Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifama sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-307/2020-4  
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

#### RJEŠENJE

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

#### Obrazloženje

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda  
 Zdravko Pintarić

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-307/2020-5  
 Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

### RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

### Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



### Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA**

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

### **Propisi o vrednovanju:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)  
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade ( (NN 93/17)

### **Propisi o vlasništvu:**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju** (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

**Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja**

**Propisi iz zemlja članica EU**

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## PROCJEMBENI ELABORAT

### PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

#### 3. UVOD

Na zahtjev naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine: stambene građevine sa zemljištem na k.č.br. 327/5 k.o. Blinjski kut i gospodarske zgrade sa zemljištem na k.č.br. 327/6 k.o. Blinjski kut. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Naš pregled nekretnine izvršen je 29. svibanj 2023. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

#### **3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU**

Stambena građevine se nalaze na lokaciji, Novoselska 56A, 44211 Blinjski kut, na k.č.br. 327/5 k.o. Blinjski kut, upisana u izvatku iz zemljišne knjige (broj ZK uložka:714).

Stambena građevina je izgrađene prema izjavi naručitelja oko 1970. godine. Građevina se sastoji od prizemlja i potkrovlja.

Gospodarska građevine se nalaze na lokaciji, Novoselska 56A, 44211 Blinjski kut, na k.č.br. 327/6 k.o. Blinjski kut, upisana u izvatku iz zemljišne knjige (broj ZK uložka:715).

Gospodarska građevina je izgrađene prema izjavi naručitelja oko 1970. godine. Građevina se sastoji od prizemlja.

Naručitelj za predmetne građevine nije dostavio građevinsku dozvolu, stoga se smatra da građevine nisu legalne.

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**4. ORTO-FOTO SNIMAK**  
– lokacija i položaj nekretnine



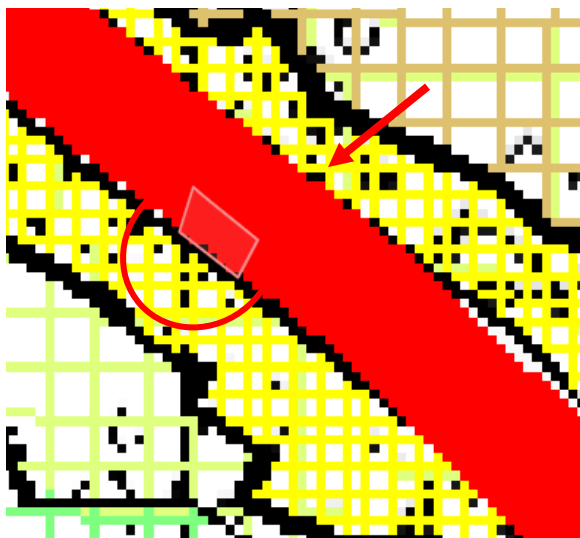
**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj  
procjene:** 31/2023  
PROCJEMENI ELABORAT

---

## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SISKA



- predmetne katastarske čestice br. 327/5 i 327/6 k.o. Blinjski kut, nalazi se unutar građevinskog područja naselja



#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

izgrađeno/neizgrađeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj  
procjene:** 31/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** uz javnu prometnu površine  
**Udaljenost:** cca 17,40 km do Siska  
**Udaljenost od autoputa:** cca 33,00 kilometara  
**Udaljenost od aerodroma:** od zračne luke Zagreb – cca 64,60 km  
**Parkiranje:** na vlastitoj parceli  
**Komunalna infrastruktura:** stambena građevina je priključena na:  

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu

## 5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

**Buka:** Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.  
**Zagađenje:** Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

## 5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli oznake k.č.br 327/5 k.o. Blinjski kut je izgrađena stambena građevina sa pripadajućim zemljištem, što je i predmet ove procjene te gospodarska građevina izgrađena na k.č.br. 327/6 k.o. Blinjski kut. Katastarske čestice nalaze se u Sisačko-moslavačkoj županiji u sklopu naselja Blinjski kut, unutar građevinskog područja naselja. Teren parcela je ravan. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam građevina.

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **6. METODOLOGIJA PROCJENE**

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti građevina i poredbena metoda u svezi procjene vrijednosti zemljišta.**

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetne građevine trenutno mogu koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

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

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

**Dan kakvoće = 29.05.2023. Dan vrednovanja**

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 7. PODACI O NEKRETNINI

### 7.1. STAMBENA GRAĐEVINA – OBITELJSKA KUĆA

#### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Novoselska 56A, Blinjski kut
TIP GRAĐEVINE	Stambena građevina - kuća
BROJ ETAŽA	Prizemlje + kat
GODINA GRADNJE	Oko 1970.
INFRASTRUKTURA	Djelomično uređena
PROČELJE	Nisu uređena
KROV	Drveni, dvostrešni
POKROV	Crijep
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Da
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidovi od opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Blok opeka
OBRADA ZIDOVA	Obojeni, trošni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i obojeni, trošni
PODNA OBLOGA	Parquet i keramika, trošna
PROZORI	Drveni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Drvena unutrašnja i vanjska
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
GRIJANJE	Da
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

**Stambena građevina**, za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI – STAMBENA GRAĐEVINA

#### NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
327/5 k.o. Blinjski kut	Obiteljska kuća	<b>89,56</b>

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m <sup>2</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>			
Ulaz	12,04	0,90	10,84
Soba	16,40	0,90	14,76
Soba	16,40	0,90	14,76
Kupaonica	3,50	0,90	3,15
Stubište	3,645	0,90	3,28
<b>Ukupno:</b>	<b>51,98</b>		<b>46,79</b>
<b>KAT</b>			
Hodnik	11,88	0,90	10,69
Soba	16,00	0,90	14,40
Soba	16,00	0,90	14,40
Stubište	3,645	0,90	3,28
<b>Ukupno:</b>	<b>47,52</b>		<b>42,77</b>
<b>Sveukupno:</b>	<b>119,40</b>		<b>89,56</b>

#### KORISNA NETO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 89,56 m<sup>2</sup>

#### GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 143,28 m<sup>2</sup>

#### BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE

Vgrađevina = 274,62 m<sup>3</sup>

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 7.2. GOSPODARSKA GRAĐEVINA- SPREMIŠTE

### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Novoselska 56A, Blinjski kut
TIP GRAĐEVINE	Gospodarska građevina- spremište
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	Oko 1970.
INFRASTRUKTURA	Nije uređena
PROČELJE	Nije uređeno
KROV	Drveni, jednostrešni
POKROV	Crijep i lim
LIMARIJA	/
TEMELJI	Trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	/
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Blok opeka
STROPNA KONSTRUKCIJA	Drvena
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	/
OBRADA STROPOVA	/
PODNA OBLOGA	/
PROZORI	Drveni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	/
INSTALACIJE KANALIZACIJE	/
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	/
GRIJANJE	/
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	/
ENERGETSKI CERTIFIKAT	/
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

**Gospodarska građevina**, za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI – GOSPODARSKA GRAĐEVINA

#### NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
327/6 k.o. Blinjski kut	Gospodarska građevina - spremište	<b>54,40</b>

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m <sup>2</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>			
Spremište 1	44,80	0,5	22,40
Spremište 2	64,00	0,5	32,00
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>108,80</b>		<b>54,40</b>

#### KORISNA NETO POVRŠINA GOSPODARSKE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 54,40 m<sup>2</sup>

#### GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA GOSPODARSKE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 130,56 m<sup>2</sup>

#### BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE

Vgrađevina = 300,28 m<sup>3</sup>

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI**

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti građevina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području šire okolice naselja Blinjski kut, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova i vrijednost uzgrednih troškova (troškovi priključaka i komunalnog doprinosa).

### **8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

#### **8.1.1. UVOD**

Zemljišta koja se procjenjuju ovim elaboratom čine katastarske čestice br. 327/5 i 327/6 k.o. Blinjski kut.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana uređenja grada Siska, vidljivo je da su predmetne parcele unutar građevinskog područja naselja.

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina iskoristit će se slične procjenjivane nekretnine iz baze podataka portala e-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene. Izabrane poredbene nekretnine sukladno čl.10 Pravilnika spadaju u I. kategoriju zemljišta.

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PN	Županij	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretn	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost n	Vrijednost n	Površin.	Površin.
<input checked="" type="checkbox"/>	11	1899253	5017858	SISA...	PET...	PET...	PETRINJA	2303...	GRAĐEVI... KP - KUP...	12.04.2023.	26.370,7...	3.500,00 ...	1.083,00 ...	
<input checked="" type="checkbox"/>	91	1790210	4882882	SISA...	PET...	NEB...	GORSKE MOKRICE	1381...	GRAĐEVI... KP - KUP...	28.10.2022.	28.000,0...	3.717,84 ...	1.285,00 ...	
<input checked="" type="checkbox"/>	93	1900071	4881286	SISA...	PET...	PET...	PETRINJA	4256...	GRAĐEVI... KP - KUP...	21.10.2022.	10.000,0...	1.327,23 ...	414,00 M <sup>2</sup>	

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:


k.č.br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [eur]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Jedinična cijena [eur/m <sup>2</sup> ]
2303/6	Petrinja	12.04.2023.	3.500,00	1.083,00	građ.zemljište	3,23
1381/1	Gorske Mokrice	28.10.2022.	3.717,84	1.285,00	građ.zemljište	2,89
4256/13	Petrinja	21.10.2022.	1.327,23	414,00	građ.zemljište	3,21

### 8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m <sup>2</sup> ]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [eur/m <sup>2</sup> ]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
12.04.2023.	3,23	146,19	146,19	1,0000000	<b>3,23</b>	3,91
28.10.2022.	2,89	146,19	146,19	1,0000000	<b>2,89</b>	-6,98
21.10.2022.	3,21	146,19	146,19	1,0000000	<b>3,21</b>	3,07
<b>Prosječna vrijednost:</b>					<b>3,11</b>	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za četvrti kvartal 2022. godine, koji iznosi 146,19.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	new dwellings	existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	<b>146,19</b>

\*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>	k.č.br. 327/5 i 327/6 k.o. Blinjski kuti	k.č.br. 2303/6 k.o. Petrinja	k.č.br. 1381/1 k.o. Gorske Mokrice	k.č. br 4256/13 k.o. Petrinja
Površina [m <sup>2</sup> ]		1.083,00	1.285,00	414,00
Cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		3,23	2,89	3,21
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		3,23	2,89	3,21
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		3,23	2,89	3,21
<b>Datum ponude</b>	2023	2023	2022	2022
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		3,23	3,03	3,37
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		3,23	3,03	3,37
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Blinjski kut	Petrinja	Gorske Mokrice	Petrinja
<b>Prilagodba</b>		<b>0,90</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		2,91	3,03	3,03
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		2,91	3,03	3,03
<b>Pristup na prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put	nema izravni pristup na put
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		2,91	3,03	3,19
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,40	0,40	0,40	0,40
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		2,91	3,03	3,19
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
 31/2023  
**Broj procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 2,91	<b>1,00</b> 3,03	<b>1,00</b> 3,19
<b>Mikrolokacija (0,90-1,10)</b>	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 2,91	<b>1,00</b> 3,03	<b>1,00</b> 3,19
<b>Buka (0,50-2,00)</b>	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 2,91	<b>1,00</b> 3,03	<b>1,00</b> 3,19
<b>Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)</b>	opremljeno	opremljeno	opremljeno	opremljeno
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 2,91	<b>1,00</b> 3,03	<b>1,00</b> 3,19
<b>Gospodarska mogućnost korištenja</b>	moguća	moguća	moguća	moguća
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 2,91	<b>1,00</b> 3,03	<b>1,00</b> 3,19
<b>Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti</b>	nema	nema	nema	nema
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 2,91	<b>1,00</b> 3,03	<b>1,00</b> 3,19
<b>Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)</b>	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 2,91	<b>1,00</b> 3,03	<b>1,00</b> 3,19
<b>Zagađenje okoliša (0,50-2,00)</b>	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 2,91	<b>1,00</b> 3,03	<b>1,00</b> 3,19
<b>Usklađena vrijednost [eur/m<sup>2</sup>]</b>	<b>3,04</b>	<b>2,91</b>	<b>3,03</b>	<b>3,19</b>
<b>VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO m<sup>2</sup></b>	<b>3,04 eur/m<sup>2</sup></b>			
Usklađena vrijednost nekretnine eur/m <sup>2</sup> dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
<b>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):</b>		<b>10,00%</b> u redu	<b>-5,00%</b> u redu	<b>0,77%</b> u redu

**Ukupna vrijednost predmetnih građevinskih zemljišta iznosi 3,04 euro/m<sup>2</sup>.**

**Vrijednost zemljišta na k.č.br. 327/5 k.o. Blinjski kut iznosi 3,04 eur/m<sup>2</sup> x 399,00 m<sup>2</sup> = 1.212,96 eura.**

**Vrijednost zemljišta na k.č.br. 327/6 k.o. Blinjski kut iznosi 3,04 eur/m<sup>2</sup> x 863,00 m<sup>2</sup> = 2.623,52 eura.**

Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju  
 Građevina: KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
 Broj: 31/2023  
 procjene: PROCJEMENI ELABORAT

## 8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

### 8.2.1. VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE

Troškovi građenja po m<sup>2</sup> površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2022. (Hrvatska komora arhitekata):

Hrvatska komora  
arhitekata

**Pokazatelji troškova građenja - 2022**  
 Poslednji udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade  
 Klasa: 025-03/23-01/03  
 Urboj: 251-505-01-23-3

Vrsta zgrada	1. Poslovne zgrade		2. Obiteljske kuće - jednostavni standard		3. Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		4. Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		5. Višestambene zgrade - srednji standard		6. Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>												
310 Građevna jama	2,3	1,7	1,5	1,2	4,8	4,0	2,9	2,3	4,9	3,9	1,3	1,0
320 Temeljenje	10,8	8,2	15,3	12,5	8,0	6,9	7,3	5,9	8,8	7,0	13,7	11,0
330 Vanjski zidovi	33,4	25,2	37,5	30,0	33,4	28,7	30,2	24,3	28,6	22,9	36,8	29,0
340 Unutarnji zidovi	18,0	13,6	11,9	9,7	14,0	12,0	15,6	12,6	17,1	13,7	18,2	13,0
350 Stropovi	17,1	12,9	18,4	15,0	21,5	18,5	24,5	18,7	21,4	17,1	14,2	11,4
360 Krovovi	12,1	9,1	10,6	8,7	16,4	14,1	14,1	11,4	10,6	8,5	13,2	10,6
380 Građevinska ugradnje	1,3	1,0	-	-	0,5	0,4	0,1	0,1	1,1	0,9	1,2	1,0
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,6	4,8	3,9	1,6	1,4	5,3	4,3	7,5	6,0	3,4	2,7
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>75,5</b>	<b>100,0</b>	<b>81,7</b>	<b>100,0</b>	<b>85,9</b>	<b>100,0</b>	<b>80,6</b>	<b>100,0</b>	<b>80</b>	<b>100,0</b>	<b>80,3</b>
<b>400 Instalacije</b>												
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	32,4	5,0	36,0	5,1	38,0	7,0	28,8	5,4	30,7	6,0
420 Grijanje	24,0	5,9	42,6	7,1	48,7	5,7	35,6	6,9	27,8	5,6	35,3	7,0
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0	0,6	2,8	0,6	5,5	1,1
440 Jaka struja	32,7	8,0	16,7	2,9	19,2	2,7	22,1	4,3	27,3	5,5	20,5	4,0
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5	3,3	0,6	7,2	1,4	4,5	0,9
460 Transportni uređaji	2,7	0,7	-	-	-	-	-	-	7,5	1,5	3,5	0,7
470 Posebna postrojenja za kistjenje	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Automatska zgrade	3,5	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490 Ostale instalacije	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>24,5</b>	<b>100,0</b>	<b>18,3</b>	<b>100,0</b>	<b>14,1</b>	<b>100</b>	<b>19,4</b>	<b>100</b>	<b>20,0</b>	<b>100</b>	<b>19,7</b>
<b>Hrvatska</b>												
Troškovi građenja po površini, procjena, bez PDV-a, Vanjsko urođenje obračunava se po m <sup>2</sup> uređine površine.	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
od srednji	11.297	1.499	5.250	697	5.139	682	7.908	1.050	7.800	1.035	8.016	1.064
od	13.893	1.838	8.382	841	8.642	1.147	9.307	1.235	8.967	1.188	9.686	1.282

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje

167,53460 kn/m<sup>2</sup> bruto odj 31.12.2022.

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Obzirom na zatečeno stanje, kvalitetu izvedbe i ugrađene materijale, te elemente tlocrtno dispozicije unutar predmetne građevine, određen je iznos **jedinične cijene troškova građenja za obiteljsku kuću jednostavnog standarda, iz „Tablice Pokazatelji troškova građenja - 2022“ u iznosu od 632,00 eura.**

#### **A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine**

- zidne konstrukcije
- AB ploča
- pregrade
- drveni višestrešni krov, pokrov
- blok opeka
- vrata - drvena stolarija
- prozori – drvo
- limarija - pocinčana
- podna obloga – keramičke pločice, parket
- izgradnja

Vrijednost cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

**NAPOMENA: ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 632,00 euro/m<sup>2</sup>.**

**Brutto razvijena površina STAMBENE GRAĐEVINE (BRP) = 274,62 m<sup>2</sup>**

**Troškovi građenja za STAMBENU GRAĐEVINU= 632,00 euro/m<sup>2</sup> x 274,62 m<sup>2</sup> = 173.559,84 eura.**

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### **STUPANJ IZGRAĐENOSTI STAMBENE GRAĐEVINE**

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		90,00	0,45
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:			6,94	
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		60,00	1,11
	A.B. radovi	10,05		50,00	5,03
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		60,00	0,32
	Armirački radovi	8,01		50,00	4,01
	Zidarski radovi	17,50		80,00	14,00
	Tesarski radovi i skela	9,31		60,00	5,59
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		30,00	0,17
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:			47,82	
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		0,00	0,00
	Krovopokrivački radovi	1,45		50,00	0,73
	Limarski radovi	0,85		50,00	0,43
	Stolarski radovi	8,44		50,00	4,22
	Bravarski radovi	2,92		50,00	1,46
	Staklarski radovi	0,34		50,00	0,17
	Podne obloge	2,97		20,00	0,59
	Fasaderski radovi	7,15		0,00	0,00
	ZATVARANJE UKUPNO:			25,76	
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		20,00	0,20
	Podovi	1,97		20,00	0,39
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		30,00	0,56
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		10,00	0,03
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:			5,10	
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		0,00	0,00
	Razvodni uređaji	0,82		60,00	0,49
	Rasvjetna tijela	0,52		30,00	0,16
	Instalacija slabe struje	0,49		60,00	0,29
	ELEKTROINSTALACIJE			4,20	

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

	UKUPNO:				
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		60,00	0,52
	Instalacija tople vode	0,50		40,00	0,20
	Instalacija kanalizacije	1,37		50,00	0,69
	Sanitarni uređaji	1,64		50,00	0,82
	Protupožarna zaštita	0,14		0,00	0,00
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:			4,51	0,00
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:			5,67	
SVEUKUPNO:		100,00	100,00		49,04

### POČETNA CIJENA

**49,04% x 632,00 eura = 309.93 eura**

### ODABIR KLASIFIKACIJE STAMBENE GRAĐEVINE

<b>A</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>3</b>

### ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 4

Stambena građevina je izgrađena oko 1970. godine te je to referentna godina za izračun vrijednosti.

<b>starost građevine G</b>	53 god.
<b>održivi vijek korištenja OVK</b>	80 god.
<b>faktor korištenja Fk</b>	4
<b>relativna starost (G/OVK)</b>	66 %
<b>OOVK = 31% x OVK</b>	24,80 god
<b>zamjenska starost (OVK-OOVK)</b>	55,20 god
<b>linearni otpis (z.s./OVK)</b>	0,69

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**TROŠKOVNA VRIJEDNOST OBITELJSKE KUĆE (NV x linearni otpis):**

**$T_v = (\text{koef.dovršenosti} \times \text{troškovi građenja}) \times (1 - \text{linearni otpis})$**

$T_v = (49,04\% \times 173.559,84) \times (1 - 0,69) = 85.113,74 \times 0,31 = 26.385,26$  eura.

**Troškovna vrijednost OBITELJSKE KUĆE iznosi 26.385,26 eura.**

**KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su - koeficijenti za prilagodbu.

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na širem području naselja Blinjski kut gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta naselja Blinjski kut i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$T_f = 1,00$

$S_p = S_v \times T_f = 26.385,26 \times 1,00 = 26.385,26$  eura

**Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 26.385,26 eura.**

**UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima značajnih nastalih šteta uslijed dugogodišnjim neodržavanjem zgrade pa će se vrijednost umanjiti za 40%.

$S_p = S_v \times T_f = 26.385,26 \times 0,40 = 15.831,16$  eura

**Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 15.831,16 eura.**

**UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Za predmetnu građevinu naručitelj nije dostavio Građevinsku dozvolu/Uporabnu dozvolu te će se građevina smatrati nelegalnom.

$S_p = S_v \times T_f = 15.831,16 \times 0,90 = 14.248,04$  eura

**Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 14.248,04 eura.**

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

Građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. U vrijednost uzgrednih troškova, također ćemo ubrojiti vrijednost komunalnog doprinosa.

#### 8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključni elektroenergetski vod s razvodnim ormarom	995.42 eura
-----	
UKUPNO:	995.42 eura
-----	

**Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 995.42 eura.**

#### 8.3.2. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Ukupni volumen stambene građevine iznosi m<sup>3</sup>.

Komunalni doprinos za predmetnu stambenu građevinu iznosi = 1,33 euro

$$V = 274,62 \text{ m}^3 \times 1,33 \text{ eura/m}^3 = 365,24 \text{ eura}$$

**Vrijednost komunalnog doprinosa za stambenu građevinu iznosi 304,92 eura.**

#### 8.3.3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

##### TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

R.br.	Uzgredni troškovi:	Cijena (euro)
1.	Elektroenergetska mreža	995,42
2.	Komunalni doprinos	365,24
<b>UKUPNO:</b>		<b>1.360,66</b>

**Ukupna vrijednost uzgrednih troškova iznosi 1.360.66 eura.**

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

#### **8.4. VRIJEDNOST GOSPODARSKE GRAĐEVINE**

##### **GOSPODARSKA GRAĐEVINA - SPREMIŠTE**

Jedinična cijena troškova građenja za GOSPODARSKE GRAĐEVINE = 100,00 eura/m<sup>2</sup>

##### **Bruto razvijena površina GOSPODARSKE GRAĐEVINE:**

BP GOSPODARSKE GRAĐEVINE (GARAŽA): 130,56 m<sup>2</sup>

##### **Troškovi građenja za GOSPODARSKU GRAĐEVINU:**

100,00 eura/m<sup>2</sup> x 130,56 m<sup>2</sup> = 13.056,00 eura

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### **STUPANJ IZGRAĐENOSTI GOSPODARSKE GRAĐEVINE**

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		50,00	0,15
	Iskopi	3,64		50,00	1,82
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		50,00	0,25
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:		6,94		4,73
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		50,00	0,93
	A.B. radovi	10,05		50,00	5,03
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		50,00	0,27
	Armirački radovi	8,01		0,00	0,00
	Zidarski radovi	17,50		40,00	7,00
	Tesarski radovi i skela	9,31		50,00	4,66
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		0,00	0,00
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		17,88
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		0,00	0,00
	Krovopokrivački radovi	1,45		30,00	0,44
	Limarski radovi	0,85		20,00	0,17
	Stolarski radovi	8,44		10,00	0,84
	Bravarski radovi	2,92		10,00	0,29
	Staklarski radovi	0,34		0,00	0,00
	Podne obloge	2,97		0,00	0,00
	Fasaderski radovi	7,15		0,00	0,00
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		1,74
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		0,00	0,00
	Podovi	1,97		0,00	0,00
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		0,00	0,00
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		0,00	0,00
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		0,00
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		0,00	0,00
	Razvodni uređaji	0,82		0,00	0,00
	Rasvjetna tijela	0,52		0,00	0,00
	Instalacija slabe struje	0,49		0,00	0,00

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

	ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:		4,20		0,00
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		0,00	0,00
	Instalacija tople vode	0,50		0,00	0,00
	Instalacija kanalizacije	1,37		0,00	0,00
	Sanitarni uređaji	1,64		0,00	0,00
	Protupožarna zaštita	0,14		0,00	0,00
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51		0,00
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:		5,67		
SVEUKUPNO:		100,00	100,00		24,34

#### POČETNA CIJENA

**24,34% x 100,00 eura = 24,34 eura**

#### **ODABIR KLASIFIKACIJE GOSPODARSKE GRAĐEVINE**

<b>A</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>4</b>

#### **ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 5**

Gospodarska građevina je izgrađena oko 1970. godine te će se ta godina koristiti za referentnu godinu starosti građevine.

<b>starost građevine G</b>	53 god.
<b>održivi vijek korištenja OVK</b>	50 god.
<b>faktor korištenja Fk</b>	5
<b>relativna starost (G/OVK)</b>	106 %
<b>OOVK = 20% x OVK</b>	10 god
<b>zamjenska starost (OVK-OOVK)</b>	40 god
<b>linearni otpis (z.s./OVK)</b>	0,8

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
 ZEMLJIŠTIMA  
 k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**TROŠKOVNA VRIJEDNOST GOSPODARSKE GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):**

$$Tv = (\text{koef.dovršenosti} \times \text{troškovi građenja}) \times (1 - \text{linearni otpis})$$

$$Tv = (24,34\% \times 13.056,00) \times (1 - 0,80) = 3.177,83 \times 0,20 = 635,56 \text{ eura}$$

**Troškovna vrijednost GOSPODARSKE GRAĐEVINE iznosi 635,56 eura.**

**KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su  
 - koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Blinjskog kuta, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Blinjskog kuta i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$Tf = 1,00$$

$$Sp = Sv \times Tf = 635,56 \times 1,00 = 635,56 \text{ eura}$$

**Sadašnja vrijednost gospodarske građevine iznosi 635,56 eura.**

**UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima nastalih nedostataka i šteta pa će se vrijednost umanjiti.

$$Sp = Sv \times Tf = 635,56 \times 0,90 = 572,00 \text{ eura}$$

**Sadašnja vrijednost gospodarske građevine iznosi 572,00 eura.**

**UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Za predmetnu građevinu naručitelj nije dostavio Uporabnu dozvolu, te se smatra da građevina nije legalna.

$$Sp = Sv \times Tf = 572,00 \times 0,90 = 514,80 \text{ eura}$$

**Sadašnja vrijednost gospodarske građevine iznosi 514,80 eura.**

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

#### 8.4.1. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA – GOSPODARSKA GRAĐEVINA

Ukupni volumen stambene građevine iznosi m<sup>3</sup>.

Komunalni doprinos za predmetnu stambenu građevinu iznosi = 1,33 euro

$$V = 300,28 \text{ m}^3 \times 1,19 \text{ eura/m}^3 = 357,33 \text{ eura}$$

**Vrijednost komunalnog doprinosa za stambenu građevinu iznosi 357,33 eura.**

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 9. REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana sumarna vrijednost nekretnina:

<b>r.br.</b>	<b>VRSTA</b>	<b>VRIJEDNOST euro</b>
1.	Zemljište k.č.br. 327/5 k.o. Blinjski kut	<b>1.212,96</b>
2.	Normalni troškovi (stambena građevina)	14.248,04
3.	Uzgređni troškovi	1.360,66
	<b>Ukupno:</b>	<b>16.821,56</b>
4.	Zemljište k.č.br. 327/6 k.o. Blinjski kut	2.623,52
5.	Normalni troškovi (gospodarska građevina)	514,80
6.	Uzgređni troškovi	357,33
	<b>Ukupno:</b>	<b>3.495,65</b>
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>20.317,21</b>

**Ukupna tržišna vrijednost nekretnine iznosi 20.317,21 eura.**

40

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj  
procjene:** 31/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 10. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na k.č.br. 327/5 i 327/6 k.o. Blinjski kut iznosi:

**20.300,00 eura**

Slovima: dvadesettisućatristo eura i 00/100

**NAPOMENA:** Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

**\*Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.**

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

### **IZJAVA PROCJENITELJA:**

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U Ivancu, lipanj 2023.

Stalni sudski vještak  
za područje graditeljstva i za  
procjenu nekretnina  
Darko Geček, mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA  
U VARAŽDINU BR:  
4 Su-307/2020-5  
21.prosinca 2020.  
Stalni sudski vještak  
za područje graditeljstva i za  
procjenu nekretnina



**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj  
procjene:** 31/2023  
PROCJEMENI ELABORAT

---

### 11. FOTODOKUMENTACIJA



**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj  
procjene:** 31/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj  
procjene:** 31/2023  
PROCJEMENI ELABORAT

---

## **12. PRILOZI**

- Izvod iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

### **NAPOMENA:**

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga za predmetnu katastarsku česticu.

44

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
31/2023  
**Broj procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 715



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 01.06.2023. 14:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 326046, BLINJSKI KUT

Broj ZK uložka: 715

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4218/2023  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	327/6	KOD KUĆE U SELU VRT KOD KUĆE U SELU			863 863	Pripis iz uložka 38
		UKUPNO:			863	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 MILMO J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26712006547, GRABOVAC BANSKI 10, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
4.4	Zaprimljeno 28.03.2023.g. pod brojem Z-4218/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-76/2023 28.03.2023	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.06.2023.

45

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
31/2023  
**Broj procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 714



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 01.06.2023. 15:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 326046, BLINJSKI KUT

Broj ZK uložka: 714

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4218/2023  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	327/5	U SELU KUĆA BROJ 38 SA DVORIŠTEM U SELU			399	Pripis iz uložka 38
		UKUPNO:			399	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	MILMO J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26712006547, GRABOVAC BANSKI 10, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
3.4	Zaprimljeno 28.03.2023.g. pod brojem Z-4218/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-76/2023 28.03.2023	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.06.2023.

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj** 31/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SISAK

Stanje na dan: 01.06.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. BLINJSKI KUT  
k.č.br.: 327/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Građevina:** KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA SA  
ZEMLJIŠTIMA  
k.č.br. 327/5 i 327/6, k.o. Blinjski kut  
**Broj  
procjene:** 31/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SISAK

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. BLINJSKI KUT  
k.č.br.: 327/6

Stanje na dan: 01.06.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880

