



Tržišna vrijednost nekretnina procijenjena je na
dan 18.10.2022. godine u visini

547.000,00 kn
ili
72.700,00 €

PROCJEMBENI ELABORAT

SVRHA: sudska prodaja

NEKRETNINA: upisana u zk. ul. 1911 k.o. Petrinja na k.č.br. 195 (zk.č.br. 33) kuća i dvorište, sveukupne površine 568 m², etažno vlasništvo (E-2)

LOKACIJA: TRG FRANJE TUĐMANA 14, PETRINJA 44250

NARUČITELJ: HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d. u stečaju
OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, ZAGREB 10000

Sisak, 18. listopada 2022. godine

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

Nenad Rajković, ing. građ.



SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA
3. ZADATAK
- 3.1.OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA
- 3.1.1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- 3.1.2. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
- 3.1.3. PLANSKI STATUS
4. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM PRILOŽENIM FOTOGRAFIJAMA
- 4.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE
- 4.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- 4.3. PODACI O UVIĐAJU
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
6. PRIKAZ ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- 8.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM
- 8.2. TROŠKOVNA METODA – ZGRADA
9. ZAKLJUČAK
10. IZJAVA PROCJENITELJA
11. PRILOZI

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u Sisku
Ured predsjednice

Broj: 4-Su-803/21.-6
U Sisku 18. siječnja 2022.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku Blažena Ereš, odlučujući povodom zahtjeva Nenada Rajkovića za ponovno imenovanje stalnog sudskog vještaka, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. stavka 4. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14., 123/15. i 29/16., 61/19. dalje u tekstu: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

I. Nenad Rajković, ing. građevinarstva, OIB: 05626429703, s prebivalištem u Sisku, Ulica kneza Trpimira 14, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri godine, zaključno do 18. siječnja 2026.

II. Imenovani stalni sudski vještak u obvezi je ovom sudu svake godine za vrijeme trajanja mandata dostaviti policu osiguranja od odgovornosti, a na temelju članka 9. stavak 3. Pravilnika.

Obrazloženje

1. Nenad Rajković, ing. građevinarstva, podnio je ovom sudu dana 7. prosinca 2021. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložio rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

2. Kako je u postupku utvrđeno da imenovani osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz članka 2. i 12. Pravilnika, zahtjev je utvrđen osnovanim.

3. Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave od 15 dana od dana dostave rješenja (članak 12. Pravilnika). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka.

DNA:

1. Nenad Rajković, Ulica kneza Trpimira 14, Sisak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



2.POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENJE STRUČNE LITERATURE

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim
zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/2019)
Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011
(izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
(autor Vladimir Krtalić, izdavač: Hrvatsko društvo sudskih vještaka)
Generalni urbanistički plan uređenja grada Petrinja
„Službeni vjesnik“ Grada Petrinje br. 10/07, 08/08, 42/08, 17,12, 14,13, 18,15, 48,16, 69,19, 62/20 i
71/21)

Propisi o vlasništvu

(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, pročišćeni tekst NN br. 81/2015.)

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 i 108/17)

3. ZADATAK

Na zahtjev i narudžbu stečajnog upravitelja za klijenta HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D. ZA GRAĐENJE I USLUGE, OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, ZAGREB 10000, izvršio sam istraživanje kako bi izrazio mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine upisane u zk. ul. 1911 k.o. Petrinja na k.č.br. 195 (odgovara zk.čbr. 33), dvorište od 568 m².

Dan vrednovanja: 18.10.2022. godine

Dan kakvoće : 18.10.2022. godine

3.1. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

3.1.1. Građevinsko zemljište k.č.br. 195 k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 33) u z.k. ulošku 1911, k.o. Petrinja)

Zemljište označeno kao k.č.br. 195 k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br.33) u z.k.ulošku 1911, k.o. Petrinja) nalazi se u Gradu Petrinja. Nekretnina se odnosi na građevinsko zemljište s kulturom dvorišta, a u naravi čini izgrađeno zemljište s zgradom mješovite uporabe koja ima svojstvo kulturnog dobra i koja je oštećena u potresu.

Zemljište se nalazi u granicama obuhvata Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Petrinje („Službeni vjesnik“ Grada Petrinje br. 10/07, 08/08, 42/08, 17,12, 14,13, 18,15, 48,16, 69,19, 62/20 i 71/21).

Ukupna površina zemljišta iznosi 568,00 m².

Komunalna opremljenost: asfaltirana ulica, javni vodoopskrbni i kanalizacijski sustav, te elektro i telekomunikacijska mreža.

Zemljište je neuređeno i neodržavano, te privremeno ograđeno prijenosnom montažnom metalnom ogradom.

Redni broj	Broj katastarske čestice	Površina u m ²	Namjena zemljišta prema GUP Grada Petrinja
1.	195	568,00	građevinsko zemljište
UKUPNO:		568,00	
SVEUKUPNO:		568,00	

3.1.2. Tehnički opis zgrade

Predmetna zgrada smještena je na Trgu dr. Franje Tuđmana 14 u Gradu Petrinja i zaštićeno je pojedinačno kulturno dobro te je kao takva upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod brojem Z-811. Zgrada je izgrađena kao ugrađena građevina smještena uz ulični regulacijski pravac na k.č.br. 195 k.o Petrinja (odgovara zk.č.br. 33) u z.k. ulošku 1911, k.o Petrinja, visine podrum + prizemlje + kat + potkrovlje (Po+P+K+Pk), tlocrtno formirana u obliku slova „T“. Zgrada je u potresu koji se dogodio 29. prosinca 2020. godine pretrpjela teška oštećenja, te joj je utvrđen stupanj oštećenja IV – otkazivanje konstrukcijskih i nekonstrukcijskih elemenata.

Stanje prije potresa

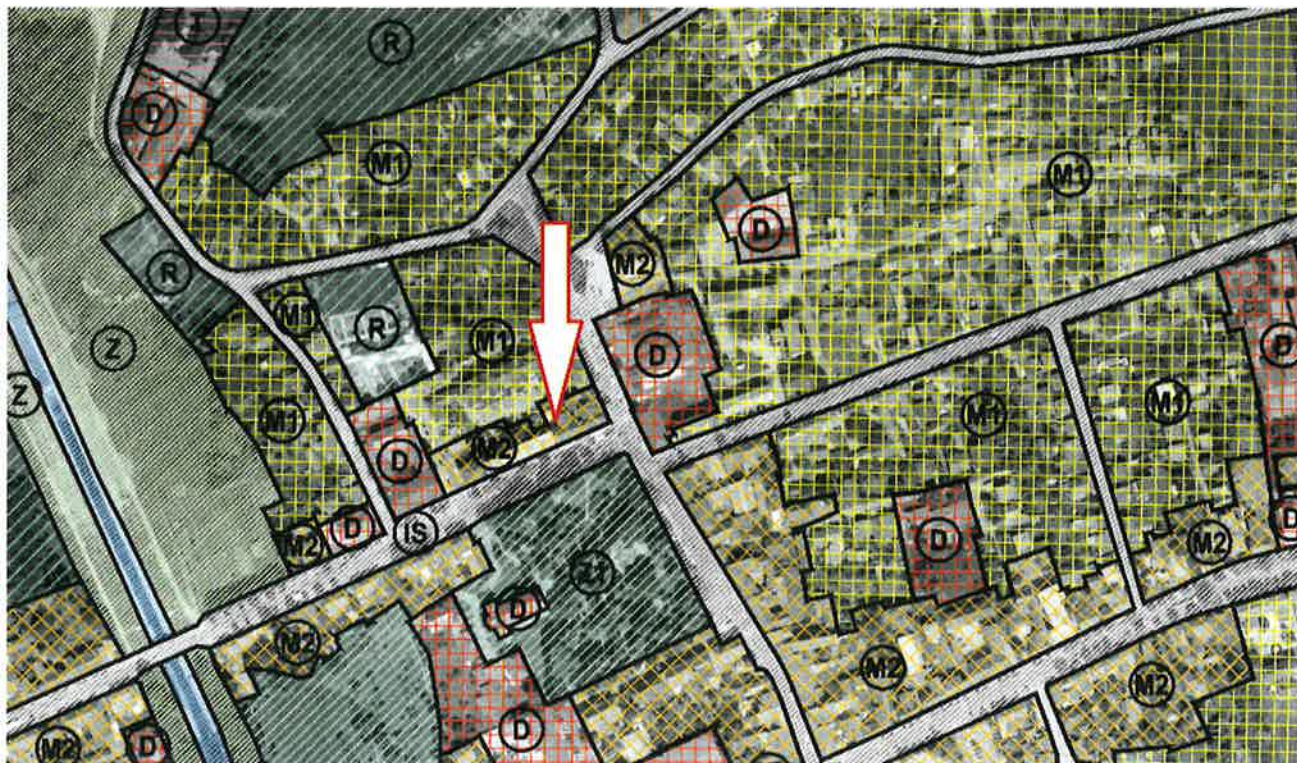
Zgrada je izgrađena 1930. godine kao ugrađena jednokatnica s istaknutim dvorišnim krilom pravokutnog tlocrtnog oblika. Građena je od opeke, dvostrešnog drvenog krovišta prekrivenog „biber“ crijepom. Ulično pročelje rasčlanjeno je s pet prozorskih osi, dva nasuprotna bočna polja su rizaliti s istaknutom atikom iznad krovnog vijenca. Međukatni vijenac, završni krovni vijenac te kameni sokl ističu dominantnu horizontalnu podjelu pročelja na zonu prizemlja i kata različito arhitekturno oblikovani. Zona prizemlja obrađena je glatkom, dubokom pravokutnom rustikom dok je kat izveden u fasadnoj opeci. Prozori kata naglašeni su istaknutim vijencem nadprozornika te vijencem podprozornika koji naglašavaju parapetnu zonu prozora koju čine ukrasni stupići-balustrade. Ispod krovnog vijenca, u završnom frizu nalaze se bogate vegetabilne kartuše-girlande. Iznad krovnog vijenca, u ravnini bočnih rizalita, nalaze se istaknute atike oblikovane kao balustrade ukrasnim stupićima.

Glavni ulaz u zgradu organiziran je u krajnje desnom (istočnom) rezalitu kojim se pristupa u zajednički ulazni prostor sa stubištem iz kojeg je omogućen pristup posebnim dijelovima zgrade. U podrumu se nalaze zajednički prostori spremišta, u prizemlju je organiziran poslovni prostor ugostiteljske namjene s pripadajućim pomoćnim prostorima, a na katu i potkrovlju organizirani su uredski prostori kao jedna posebna cjelina. Zidana je od opeke normalnog formata, stropna konstrukcija je drveni grednik sa ravnim podgledom, podrum je nadsvođen pruskim svodovima. Zidovi podruma zidani su od kamenog materijala i opeke. Zidovi su obostrano žbukani, osim podrumskih zidova. Pod u podrumu je beton, u prizemlju su obloženi keramičkim pločicama, na katu većim dijelom su obloženi parketom, osim u dijelu pomoćnih prostorija i sanitarija čiji su podovi obloženi keramičkim pločicama.

Zatečeno stanje

Građevina je u potresu pretrpjela znatno oštećenje gdje je došlo do otkazivanja konstrukcijskih i nekonstrukcijskih elemenata te je kao takva predstavljala opasnost za život i zdravlje ljudi.

Ulično pročelje zgrade je zadržano dok je ostatak građevine uklonjen do razine prizemlja. Zadržano pročelje s ulične strane privremeno je zadržano čeličnom konstrukcijom, a na unutarnjoj plohi izvedena je obloga torkret betonom u debljini min. 6 cm. S dvorišne strane vidljivo je zadržan dio temeljne konstrukcije osnovnog dijela zgrade te podna ploča prizemlja.



Izvod iz Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Petrinje – kartografski prikaz 1. korištenje i namjena površina

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA		GRAD PETRINJA	
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	Naziv prostornog plana: VI. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PETRINJE	
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA	Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o Izradi VI. izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje: "Službeni vjesnik", broj 15/20, 44/20, 79/20 - ispravak i 03/21	
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o donošenju VI. izmjena i dopuna GUP-a grada Petrinje: "Službeni vjesnik", broj 71/21	
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA	Javna rasprava objavljena je: 3. rujna 2021. godine	Javni uvid održan: od 6. do 17. rujna 2021. godine
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - KAMP	Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	M.P.	Ivan Begić, dipl. iur.
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - LETJELIŠTE	Nitičjenje na plan: JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE SISAČKO - MOSLAVAČKE ŽUPANIJE klasa: 350-02/20-02/12, urbroj: 2178-117-03-21-16 od 14. listopada 2021. godine (temeljem članka 107. Zakona o prostornom uređenju, NN 143/13, 69/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Pravna osoba koja je izradila plan: CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o.	
	JAVNE ZELENE POVRŠINE	Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	M.P.	Tomislav Dolečki, dipl. ing. arh.
	ŠUMSKE POVRŠINE	Pečat odgovorne voditeljice izrade plana:	Odgovorna voditeljica izrade Načelnica prijedloga VI. izmjena i dopuna GUP-a grada Petrinje
		M.P.	Neda Kaminski - Kirš, dipl. ing. arh. ovlaštena arhitekta urbanistica
		Stručni tim u izradi plana: 1. Neda Kaminski - Kirš, dipl. ing. arh. 2. Tomislav Dolečki, dipl. ing. arh. 3. mr. sc. Zrinka Tadić, dipl. ing. arh. 4. Dora Dolečka Glasnović, dipl. ing. arh.	Budržnja u izradi plana: 1. Igor Grubičić, dipl. ing. građ. 2. Barbara Vajdić, dipl. oec. 3. Josip Starčević, dipl. iur.
		Pečat Gradskog vijeća Grada Petrinje:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Petrinje:

4.3. Podaci o uviđaju s priloženim karakterističnim fotografijama

Očevid na licu mjesta izvršen je od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Očevidom je izvršen vanjski pregled nekretnine i neposrednog okruženja.

Na uviđaju korištena dokumentacija:

- E izvadak iz zemljišne knjige
- E izvod iz katastarskog plana
- E posjedovni list
- Geoportal

FOTODOKUMENTACIJA





UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

- Dobra lokacija – uz glavnu prometnicu u naselju
- Kategorija građevinskog zemljišta: prva kategorija
- Prva komunalna zona grada.

Predmet procjene je građevinsko zemljište te uklonjena zgrada do etaže podruma

MOGUĆNOST GRADNJE	Sukladno Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Petrinja pretpostavka je da neće doći do povećanja zgrade.
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	prva kategorija
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA:	mješovita
IZGRAĐENOST PARCELE	izgrađena
GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA	515,87 m ²
VOLUMEN	1.616,96 m ³
BROJ ETAŽA	4
GODINA IZGRADNJE	1930.
GODINA REKONSTRUKCIJE	-
PRAVA I TERETI	sukladno upisu u ZK
ZONA ZA OBRAČUN KOMUNALNOG	prva

DOPRINOSA	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA: PROMETNA POVEZANOST	odlična
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA UDALJENOST OD CENTRA GRADA BLIZINA JAVNOG PROMETA PARKING	odličan odličan odlična odlična uz javnu prometnicu
UTJECAJ BUKE	nema
UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA	nema

5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

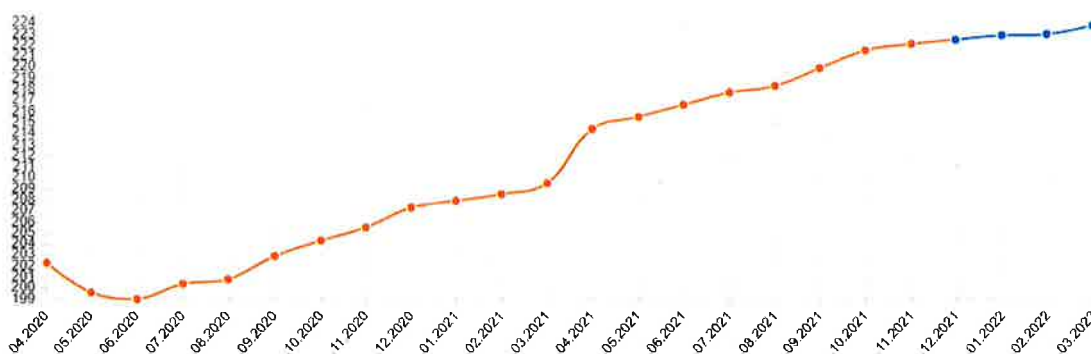
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

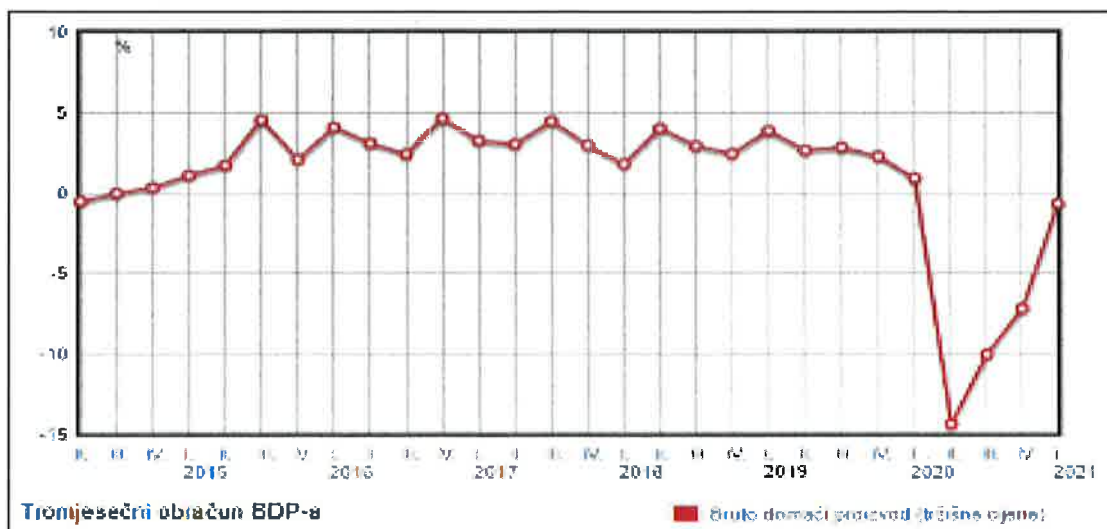
I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina. Petrinju kao glavno središte na području "Banovine" karakterizira još uvijek slaba aktivnost na tržištu nekretnina.

BN Index

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



izvor: <https://www.dzs.hr/>



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

E- Izvadak iz zemljišne knjige - Općinski sud u Sisku; ZK odjel Petrinja

E- Izvod iz katastarskog plana

E- Prijepis posjedovnog lista

Geoportal

Osvrt na zatečeno stanje

- Na terenu je zatečeno građevinsko zemljište s izgrađenom zgradom koja je oštećena u potresu te je zbog pretrpljenih oštećenja i otkazivanja konstruktivnih i nekonstruktivnih dijelova većim djelom uklonjena uz zadržavanje uličnog pročelja koje je osigurano privremenim čeličnim skelama, a s unutrašnje strane stabilizirano je slojem torkret betona
- Zemljište je neuređeno, neodržavano,
- Zgrada je upisana u Registar kulturnih dobara kao pojedinačno kulturno dobro
- Zemljišnoknjžni vlasnik i posjednik je ista pravna osoba,
- Na nekretnini su upisane hipoteke i tereti sukladno upisu u ZK izvadak

7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) 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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi).

Obrazloženje za odabir metode

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je dijelom ulonjena zgrada mješovite namjene, pa je tako u prizemlju bila ugostiteljske namjene, a na katu i u potkrovlju su većinom bili uredi te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta. Za procjenu vrijednosti oštećene zgrade te građevinskih poboljšica vanjskog uređenja odabrana je troškovna metoda za utvrđenje troškovne vrijednosti zgrade.

8.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Procjena vrijednosti zemljišta izvršena je poredbenom metodom koju smatram najprimjerenijom za ovu vrstu nekretnine.

Primjena poredbene metode je moguća iz razloga što ima dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3), dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranom nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pretpostavka je da na poredbenim

nekretninama nema uknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Člankom 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) određeno je da se za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka mogu pribavljati podaci iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava ZK odjela.

Za potrebe prikupljanja podataka o prodaji sličnih nekretnina izvršen je uvid u dostupne podatke na informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine) o realiziranom prometu nekretnina na području na kojem se nalazi procjenjivano zemljište, te na području sličnih prigradskih naselja. Detaljnom analizom pribavljenih podataka iz daljnjeg postupka poredbe isključene su katastarske čestice koje sa procjenjivanom nekretninom nisu pokazivale dovoljno slična obilježja kao i one katastarske čestice za koje se utvrdilo da su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti (znatno odstupanje u kupoprodajnim cijenama od ostalih usporednih).

Sukladno pravilnicima iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, izabrane su slijedeći podaci (za nekretnine 1, 2 i 3) za provedbu procjene uporednom metodom:

POLOŽAJ I STANJE POREDBENIH NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

1. k.č.br. 3304/6 k.o. Petrinja

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1425813
Datum pregleda	19.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4368292
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.04.2021
Površina u prometu	377,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.230,68
Datum ugovora	11.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

2. k.č.br. 2838/1 k.o. Petrinja

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1563980
Datum pregleda	19.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4632780
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.12.2021
Površina u prometu	860,00
Vrijednost nekretnine (KN)	120.191,28
Datum ugovora	18.10.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promet podliježe plaćanju PDV-a ▪ Stopa PDV-a (%) ▪ PDV uključen u prikazanoj cijeni ▪ Optiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

1. k.č.br. 1774, k.o. Petrinja

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1507701
Datum pregleda	20.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4539684
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.09.2021
Površina u prometu	360,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.310,19
Datum ugovora	05.05.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promet podliježe plaćanju PDV-a ▪ Stopa PDV-a (%) ▪ PDV uključen u prikazanoj cijeni ▪ Optiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina – građevinsko zemljište



● -procijenjivana nekretnina

● -poredbene nekretnine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
18.10.2022	PETRINJA I - MJEŠOVITO POSLOVNO	Petrinja	195	568,00	M2	1,0	1

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	11.9.2020	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 3	Petrinja	21,36	377,00	M1	1,0	1
2	18.10.2021	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5	Petrinja	18,60	860,00	M1	1,0	1
3	5.5.2021	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5	Petrinja	22,22	360,00	M1	1,0	1

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	21,36	Petrinja	98,690	Petrinja	98,69	1,000	21,36
2	18,60	Petrinja	98,690			1,000	18,60
3	22,22	Petrinja	98,690			1,000	22,22

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	21,36	Ostalo	11.9.2020	126,91	140,80	1,109	23,70
2	18,60		18.10.2021	124,37		1,132	21,06
3	22,22		5.5.2021	122,17		1,152	25,81

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	23,70	1	35%	1	35%	1,000	23,70
2	21,06			1	35%	1,000	21,06
3	25,81			1	35%	1,000	25,81

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	23,70	👍 1,10 - bolje	👍 1,05 - bolje	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	1,16
2	21,06	👍 1,10 - bolje	👍 1,05 - bolje	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	1,16
3	25,81	👍 1,10 - bolje	👍 1,05 - bolje	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	1,16

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,16	M2	Da	1,0	1,00	1,00	1,16	27,37
2	1,16				1,00	1,00	1,16	24,33
3	1,16				1,00	1,00	1,16	29,58

STATISTIČKA OBRADA							
g	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	27,37	1%	0,28	Zadovoljava			
2	24,33	-10%	2,77	Zadovoljava			
3	29,58	9%	2,49	Zadovoljava			
	27,09	prosjeak	3,73	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koefficienti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
27,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	27,09
1,00							

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
	27,09	528	14.305	107.650
Ukupno			14.305	107.650
Zaokruženo				107.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,525166 kn/€				

Međuvremensko izjednačenje tržišnih cijena procjenjivanog zemljišta i poredbenih zemljišta izračuti će se preko hedonističkih indeksa Hrvatske narodne banke.


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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

<https://www.dzs.hr/>

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjene građevinske čestice	
Površina:	528,00 m ²
Vrsta:	Građevinsko područje
Kategorija:	1.
Lokacija:	Trg dr. Franje Tuđmana 14, Petrinja
Dan vrednovanja:	18.10.2022. godine

Na temelju dobivenih podataka, usporednom metodom usporedna cijena (za 1 m²) usporedivih nekretnina procjenjuje se na iznos od 203,86 kn/m² ili 27,09 €/m² za građevinsko zemljište, što iznosi:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	528,00 m ²	x	203,86 kn/m ²	107.650,00 kn
			ili	
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	528,00 m ²	x	27,09 €/m ²	14.305,00 €

TROŠKOVNA METODA - ZGRADE TVORNIČKOG KOMPLEKSA

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje. Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koriste se tablice iz Priloga 10. koji je sastavni dio Pravilnika.

Za izračun tržišne vrijednosti zgrade mješovite uporabe te građevinskih poboljšnica odabrana je troškovna metoda, a sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) kojim je propisano da je troškovna metoda, između ostalog, primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna vrijednost građevine utvrđuje se na način da se izračunaju normalni troškovi gradnje koji bi nastali gradnjom istovrijedne građevine na istoj lokaciji, a koji se zatim korigiraju odgovarajućim odbicima i dodacima zbog starosti, stupnja dovršenosti, nedostataka i šteta, te eventualno provedene modernizacije koja utječe na produženje ostatka vijeka održivog korištenja. Tako utvrđenoj vrijednosti građevine potrebno je dodati troškove priključka građevine na infrastrukturu, kao i tržišnu vrijednost pripadajućeg zemljišta.

Za utvrđenje normalnog troška građenja koristit će se podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljen je u „Narodnim novinama“ br.100/2012 i utvrđen je u iznosu od 6.000,00 kuna po m² neto korisne stambene površine.

Međuvremenska prilagodba cijene građenja u odnosu na kolovoz 2012. godinu iznosi:

- ❖ prema Izvoru indeksa cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku, Tab. 13.1.3.:
 - ✓ Bazni indeks kolovoz 2012. iznosi 108,67
 - ✓ Bazni indeks na dan vrednovanja = 140,80
 - ✓ Korekcijski faktor = 140,80/108,67 = 1,295

Jedinični troškovi građenja: 6.000,00 kn/m² x 1,295 = 7.770,00 kn/m²

Uzgređni troškovi:

Doprinosi:

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu grada. Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20.). Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u I. zoni.

Obzirom na namjenu – neće se izvoditi tržišni koeficijent prilagodbe te se odabire vrijednost koeficijenta $T_f = 1,00$ koji bi odgovarao troškovnoj vrijednosti.

Odstupanja u smislu dovršenosti procjenjivane zgrade mješovite uporabe (istovjetne zgrade) u odnosu na etalonsku građevinu izraziti će se kroz postotak umanjenja odnosno kroz postotak dovršenosti građevine primjenom podataka o učešću pojedinih vrsta radova u ukupnoj količini izvedenih radova, a koji se objavljuju u Biltenu Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, izdavača Institut građevinarstva Hrvatske.

Izračun stupnja izgrađenosti, dovršenosti istovjetne zgrade:

Rb	Vrsta rada	Ukupno učešće u toškovima građenja(%) (A)	Izvedenost stavke (%) (B)	Postotak dovršenosti zgarde (%) (AxB)/100
ZEMLIJANI RADOVI				
1.	Iskopi	0,28	100	0,28
2.	Nasipavanje I razastiranje	0,44	100	0,44
3.	Transporti	0,24	100	0,24
KONSTRUKCIJA I. FAZA				
1.	Betonski radovi	0,79	100	0,79
2.	Armiranobetonski radovi	7,13	50	3,57
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	10	1,23
4.	Armirački radovi	9,78	40	3,91
5.	Tesarski radovi	7,92	100	7,92
6.	Zidarski radovi	10,73	100	10,73
7.	Građ. Radovi i instalacije	1,20	100	1,20
KONSTRUKCIJA II FAZA				
1.	Krovopokrivački radovi	0,23	100	0,23
2.	Limarski radovi	2,38	100	2,38
3.	Stolarski radovi	6,59	100	6,59
4.	Bravarski radovi	6,02	40	2,41
5.	Staklarski radovi	0,44	100	0,44
ZAVRŠNI RADOVI				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramički radovi	2,47	100	2,47
3.	Podovi	2,13	100	2,13
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	100	6,21

ELEKTROINSTALACIJA				
1.	Jaka struja	2,97	100	2,97
2.	Razvodni uređaji	1,32	100	1,32
3.	Rasvjetna tijela	0,22	100	0,22
4.	Slaba struja, telefon	0,99	100	0,99
VODOVOD I KANALIZACIJA				
1.	Instalacije vode	3,66	100	3,66
2.	Instalacije kanalizacije	2,27	100	2,27
3.	Sanitarni uređaji armatura	2,05	100	2,05
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA				
1.	Instalacije centralnog grijanja	6,34	0	0,00
2.	Automatska regulacija	1,81	0	0,00
3.	Oprema klime I ventilacije	0,91	30	0,27
SVEUKUPNO		100		66,92

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene zgrade na adresi Trg dr. Franje Tuđmana u Petrinji, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 67% od etalonske građevine.

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

$$NV = NKP \times NTG \times Pu$$

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 396,83 m² – netto korisna površina – utvrđena izmjerom prostorija zgrade

Pu-52% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

NTG - 7.770,00 kn/m² normalni troškovi gradnje po m² NKP

$$NV = 396,83 \times 7.770,00 \times 0,67$$

$$NV = 2.065.857,30 \text{ kn}$$

UZGREDNI TROŠKOVI (UT 1)

$$UT1 = Kd + Vd$$

Kd – komunalni doprinos

Vd – vodni doprinos

Komunalni doprinos :	1.726,18 m ³ x 66 kn/m ³ =	113.927,88 kn
Vodni doprinos:	1.726,18 m ³ x 2,52 kn/m ³ =	4.349,98 kn
Priključak vodovoda I kanalizacije:		14.000,00 kn
UKUPNO:		132.277,85 kn

SVEUKUPNO (UZGREDNI TROŠKOVI): 132.277,85 kn

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjerno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjavanjem, odnosno bitnim poboljšavanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je na temelju priloga 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi 100 godina.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procjenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

Nova građevinska vrijednost	396,83 m ² KP x 5.205,90 kn/m ² /KP	2.065.857,30 kn
Uzgređni troškovi		132.277,85 kn
		2.198.135,15 kn
Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje	1930.	
Starost zgrade G	92 godine	
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK	100 godina	
Preostali vijek korištenja (godina)	8 godina	
Relativna starost (%)	8/100= 0,08 (8%)	
Odabrani faktor korištenja FK	5	
Osatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	20%; 100x0,20= 20 godine	
Zamjenska starost zgrade (godina)	100-20 =80 godina	
Linearni otpis	80/100= 0,80 (80%)	
Preostala vrijednost	1-0,80 =0,20	439.627,03 kn
Reducirana ukupna vrijednost		439.627,03 kn
Ozakonjenjene zakonito izgrađene Stambene zgrade	-	-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		439.627,03 kn
Po srednjem tečaju kn prema HNB-u		58.420,92 €

9. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk. ul. 1911 k.o. Petrinja na k.č.br. 195 (zk.č.br.33) kuća i dvorište, sveukupne površine 568 m², etažno vlasništvo (E-2) u Petrinji, Trg dr. Franje Tuđmana, kojeg dijela je Naručitelj vlasnik u cijelosti, iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	547.274,51 HRK	72.725,92 HRK
ZAOKRUŽENO	547.000,00 HRK	72.700,00 €

(tečaj na dan procjene 18. listopada 2022. god.: 1 EUR = 7,525165 kn)

Napomena:

Zaokruživanje je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sisak, 18. listopada 2022. godine

ELABORAT IZRADIO:


Nenad Rajković ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina


10. IZJAVA PROCJENITELJA:

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

1. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
2. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene
3. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
4. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina


Nenad Rajković ing. građ.



11.PRILOZI

- ❖ IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE /neslužbena kopija/
- ❖ IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA /neslužbena kopija/



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 03.11.2022. 09:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 1911

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1376/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	33	TRG DR. FRANJE TUĐMANA DVORIŠTE			568 568	
		UKUPNO:			568	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 18. rujna 2003. Z-1797/2003 Na temelju Rješenja od 19. veljače 2003. godine broj UP-I-612-08/02-01/1184, zabilježuje se da zgrada u Petrinji na Strossmayerovom trgu 11 sagrađena na čest.br. 33 u A ima svojstvo kulturnog dobra.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1/3 dijela čest.br. 33 kuća i dvorište od 568 m2, s kojom je povezan posebni dio Dvorišna prostorija u prizemlju - mala dvorana u površini od 21,78 m2m, spremište u podrumu u površini od 20,60 m2 i zajedničke prostorije u prizemlju koje se sastoje od ulaza, hodnika i stubišnog prostora u ukupnoj površini od 30,60 m2 DAMJANOVIĆ DAVOR, OIB: 19684427549, FRANCA PREŠERNA 10, 44250 PETRINJA	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1/3 dijela čest.br. 33 kuća i dvorište od 568 m2, s kojom je povezan posebni dio Poslovne prostorije na I. katu koje se sastoje od 9 kancelarija, stubišnog prostora, hola, hodnika, sanitarnog čvora i kuhinje ukupne površine od 196,03 m2, poslovne prostorije u potkrovlju koje se sastoje od 2 crtaone, 3 kancelarije, arhive, kuhinje, sanitarnog čvora, 2 hodnika i stubišnog prostora ukupne površine od 198,09 m2 i spremište u podrumu u površini od 29,10 m2 HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D. ZA GRAĐENJE I USLUGE, OIB: 96667257878, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 204	
2.2	Zaprimljeno 15. rujna 2014. Z-2062/2014 Na temelju Rješenja Fine Regionalnog centra Zagreb od 09. rujna 2014. godine Klasa: UP-I/110/07/14-01/7216, Urbroj:04-06-14-7216-12, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe, nad dužnikom Hidroelektre niskogradnja d.d. za graditeljstvo OIB 78260296240, Zelene trg 6a, Zagreb.	
2.4	Zaprimljeno 23.09.2019.g. pod brojem Z-11162/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BROJ ST-163/2019 17.09.2019, zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka na nekretninama.	na 2 (2.3)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
	1/3 dijela čest.br. 33 kuća i dvorište od 568 m², s kojom je povezan posebni dio Društvena prostorija u prizemlju kuće koja se sastoji od šank sale, velike dvorane, 2 kancelarije, kuhinje, hodnika, natkrivene terase, sanitarnog čvora i spremišta, u ukupnoj površini od 151,42 m²	PODULOŽAK BROJ 43
	DAMJANOVIĆ DAVOR, PETRINJA, FRANCA PREŠERNA 10	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 27. rujna 1988. Z-2672/1988 Odluka od 4. listopada 1988. Na temelju Uručbenice od 7. travnja 1988. godine broj 763 gr. i Ugovora od 30. lipnja 1988. godine uknjižuje se pravo služnosti nasloniti zgradu u širini od 13 stopa, u dužni od 13 stopa i u visini od 7 1/4 stopa sa 7 1/2 stopa visokim krovom na glavni zid kuće broj 549 na građevnoj parceli broj 32 ležeći u A.		
2. Na suvlasnički dio: 2 (1/3)			
2.1	Zaprimljeno: 7. ožujka 2013. Z-603/2013 Istodobno s podneskom Z-602/2013 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 6. ožujka 2013. godine potvrđenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjižuje se pravo zalog ana nekrentine u A za iznos od 30.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju banke na dan plaćanja, što po srednjem tečaju HNB na dan 14. ožujka 2013. godine iznosi 227.405.880,00 (dijestodvadesetsedammilijunačetiristopettisućaosamstoosamdeset) kn, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora koja je promjenjiva i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe i troškove zastupanja, za korist:	227.405.880,00 KN	
2.2	Zaprimljeno: 26. ožujka 2013. Z-762/2013 Na temelju Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 11. ožujka 2013. godine zabilježuje se da je zalog uknjižen u zk.ul. 1365 k.o. Stupnik koju zemljišnu knjigu vodi Općinski građanski sud u Zagrebu, kao glavnom ulošku.		
2.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-10409/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ PUNOMOĆ PREDLAGATELJA 23.09.2021, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 23.09.2021, TABULARNA IZJAVA 23.09.2021, PUNOMOĆ 23.09.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 23.09.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 23.09.2021 RR CONCEPT DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 86304676738, INDUSTRIJSKA CESTA 12, 10314 KRIŽ		na 2.1
5. Na suvlasnički dio: 2 (1/3)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 26.11.2015.g. pod brojem Z-9722/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU OSNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 18.11.2015, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 60.000.000,00 kn (šezdeset milijuna kuna) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, propisanim zakonom koje teku od dana dospijeća svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist: AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB: 16091383273, KÄRNTNER RING 5-7, 737, 1010, WIEN, AUSTRIJA GLJADELKIN SERGEJ, OIB: 53315489840, ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 28, 10000 ZAGREB	60.000.000,00 HRK	SPOREDNA HIPOTEKA
5.4	Zaprimljeno 23.12.2015.g. pod brojem Z-11038/2015 Prvenstveni red upisa: Z-9722/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE Z-43726/2015 11.12.2015, da je zalog uknjižen u zk. ul. 538 k.o. Trnje, koju zemljišnu knjigu vodi Općinski građanski sud u Zagrebu, kao glavnom ulošku.		na 5.1
7. Na suvlasnički dio: 3 (1/3)			
7.1	Zaprimljeno 01.03.2019.g. pod brojem Z-2724/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU I SPORAZUMU O OSIGURANJU TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA BROJ 70/11819 25.02.2019, za iznos od 364.501,90 kuna (slovima:tristošezdesetčetiristisućepetstojednukunuidevedesetlipa), uvećanog za redovne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG-BICRO po naplati potraživanja iz ovog Ugovora, za korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE (HAMAG-BICRO), OIB: 25609559342, KSAVER 208, 10000 ZAGREB	364.501,90 KN	vezano uz B 3 (1.1)
8.			
8.1	Zaprimljeno 08.05.2019.g. pod brojem Z-5803/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 12481, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 01.02.2019, radi izvođenja građevinskih radova preuređenja poslovnog prostora sukladno Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.11.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
PETRINJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.11.2022. 09:14

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETRINJA (Mbr. 322989)

Posjedovni list: 10703
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1/3	DAMJANOVIĆ DAVOR, FRANCA PREŠERNA 10, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19684427549
2	1/3	HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D. ZA GRAĐENJE I USLUGE, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 204 (VLASNIK)	1/1	96667257878
3	1/3	DAMJANOVIĆ DAVOR, PETRINJA, FRANCA PREŠERNA 10 (VLASNIK)	1/1	

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		195	Trg Dr. Franje Tuđmana	568	72		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 10774
			DVORIŠTE	568			
Ukupna površina katastarskih čestica				568			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA PETRINJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PETRINJA, 322989
k.č. br.: 195

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 03.11.2022