



Tržišna vrijednost nekretnina procijenjena je na
dan 27.12.2022. godine u visini

2.100.000,00 kn

ili

274.000,00 €

PROCJEMBENI ELABORAT

- SVRHA:** sudska prodaja
- NEKRETNINA:** upisana u zk. ul. 10184 k.o. Petrinja na k.č.br. 6566/8, zgrada Ul. Stjepana Radića 131 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 20 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 5 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 36 m², dvorište Ul. Stjepana Radića 4647 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 971 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 301 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 258 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 40 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 57 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 8 m², sveukupne površine 6474 m²
- LOKACIJA:** Stjepana Radića 210, 44250 PETRINJA
- NARUČITELJ:** HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d. ZA GRAĐENJE I USLUGE u stečaju,
OIB: 96667257878, 10000 ZAGREB, Radnička cesta 204

Sisak, 27. prosinca 2022. godine

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

Nenad Rajković
Nenad Rajković, ing. građ.

ing. graditeljstva
SISAK
Kneže Trpinčina 14



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 ZGRADA GRAĐEVINSKOG POGONA
 - 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 – ZGRADE GOSPODARSKO PROIZVODNOG DVORIŠTA
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

PREDSJEDNICA SUDA
Blažena Ereš

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 energetsom 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 Grada Petrinje ("Službeni vjesnik" Grada
Petrinje br. 10/07 i 08/08, izmjene i dopune 42/08, 12/11, 17/12, 14/13, 18/15 i 48/16 18/15 i
48/16)

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 stečajnog upravitelja za klijenta HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d. ZA GRAĐENJE I USLUGE u stečaju, OIB: 96667257878, ZAGREB, Radnička cesta 204, izvršio sam istraživanje kako bi izrazio mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine upisane u zk. ul. 10184 k.o. Petrinja na k.č.br. 6566/8, zgrada Ul. Stjepana Radića 131 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 20 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 5 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 36 m², dvorište Ul. Stjepana Radića 4647 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 971 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 301 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 258 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 40 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 57 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 8 m², sveukupne površine 6474 m².

Dan vrednovanja: 27.12.2022. godine

Dan kakvoće : 27.12.2022. godine

3.1. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

3.1.1. Građevinsko zemljište k.č.br. 6566/8 (zk.č.br. 3117/7) u z.k. ulošku 10184 k.o. Petrinja

Zemljište označeno kao k.č.br. 6566/8 (odgovara zk.č.br. 3117/7) k.o. Petrinja u z.k. ulošku 10184 k.o. Petrinja, nalazi se u južnom dijelu grada uz državnu cestu D30 u Ulici Stjepana Radića. Nekretnina se odnosi na građevinsko zemljište s kulturom od 10 zgrada i dvorišta, a u naravi čini gospodarsko dvorište s izgrađenim zgradama u funkciji građevinskog pogona tvrtke HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d. ZA GRAĐENJE I USLUGE iz Zagreba. Zemljište je ograđeno tipskom ogradom od istegnuto g metala na čeličnim stupovima, temeljnim na betonskim stopama. Dvorište je u cijelosti uređeno i izbetonirano s izvedenom oborinskom odvodnjom, kao manipulativne površine i pristupni platoi za građevinsku mehanizaciju.

Zemljište se nalazi u granicama obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Petrinje ("Službeni vjesnik" Grada Petrinje br. 10/07 i 08/08, izmjene i dopune 42/08, 12/11, 17/12, 14/13, 18/15 i 48/16, 69/19, 62/20, 71/21, 79/22).

Ukupna površina zemljišta iznosi 6474 m².

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

Redni broj	Broj katastarske čestice	Površina u m ²	Namjena zemljišta prema GUP Grada Petrinja
1.	6566/8	6474,00	građevinsko zemljište
UKUPNO:		6474,00	
SVEUKUPNO:		6474,00	

3.1.2. Tehnički opis zgrada

Predmetne zgrade smještene su u Ulici Stjepana Radića na kućnom broju 210 u Gradu Petrinja. Zgrade su izgrađene kao slobodnostojeće građevine, pravilnog pravokutnog oblika, smještene uz sjeverozapadnu i jugoistočnu među na k.č.br. 6566/8 k.o Petrinja (odgovara zk.č.br. 3117/7) u z.k. ulošku broj 10184 k.o Petrinja, visine prizemlja (P).

Zgrada 1 – spremište građevinske mehanizacije i materijala

Zgrada 1 je slobodnostojeća građevina, visine prizemlja (P), tlocrtnih dimezija 64,50 x 15,15 m, svojom dužom stranom smještena je uz jugoistočnu među na k.č.br. 6566/8 k.o Petrinja, orjentirana u smjeru sjeveroistok - jugozapad. Temelji zgrade su armiranobetonski trakasti temelji s armiranobetonskom tlačnom podnom pločom. Nosivi zidovi zidani su šupljom blok opekam u produženom cementnom mortu, ukrućeni sustavom horizontalnih i vertikalnih serklaža. Krovšte je metalna rešetkasta konstrukcija, dvostrešno, prekriveno pločama valovitog salonita. Na zgradi je izveden sustav odvodnje oborinskih voda, kao i gromobranska instalacija. Vanjska stolarija - prozori su betonski okviri ostakljeni običnim staklom te manjim dijelom drveni također ostakljeni običnim staklom. Vanjska vrata su bravarska. U unutrašnjosti, na podovima armiranobetonska ploča. Zidovi su većim dijelom neobrađeni, ličeni bojom u bijelom tonu, a manjim dijelom obrađeni grubom i finom žbukom te bojani bojom u bijelom tonu. U zgradi su izvedene instalacije struje dok instalacije vode, odvodnje i grijanja nisu izvedene.

Građevinsko stanje: loše

Održavanje: loše

Zgrada 2 - uredi

Zgrada 2 je slobodnostojeća građevina, visine prizemlja (P), tlocrtnih dimezija 10,05 x 28,80 m. Predmetna zgrada se nalazi u dubini parcele iza zgrade 1, svojom dužom (sjeveroistočnom) stranom usporedna je s uličnim regulacijskim pravcom i većim djelom je naslonjena na zgradu 1. Temelji zgrade su armiranobetonski trakasti temelji s tankom armiranobetonskom tlačnom podnom pločom. Nosivi zidovi zidani su šupljom betonskom opekam u produženom cementnom mortu, ukrućeni sustavom horizontalnih i vertikalnih serklaža. Krov je izveden kao ravna armiranobetonska ploča s hidroizolacijom na bazi katrana. Na zgradi nije izveden sustav odvodnje oborinskih voda, ali je izvedena gromobranska instalacija. Vanjska stolarija - prozori su drveni ostakljeni običnim staklom. Vanjska vrata su drvena. U unutrašnjosti, u dijelu koji se koristi, na podovima cementna glazura te linoleum kao završna obrada poda. Zidovi su žbukani grubom i finom žbukom te bojani bojom u bijelom tonu. U zgradi su izvedene instalacije struje dok instalacije vode, odvodnje i grijanja nisu izvedene.

Građevinsko stanje: loše

Održavanje: loše

Zgrada 3 – uredski prostori

Zgrada 3 je slobodnostojeća građevina, visine prizemlja (P), većim dijelom svog volumena izvedena u obliku slova „L“, s dograđenim dijelovima pravokutnog oblika uz kraće sjeverozapadno pročelje te duže jugozapadno pročelje. Predmetna zgrada se nalazi u dubini parcele iza zgrade 2, svojom kraćom (jugoistočnom) stranom smještena je uz među s k.č.br. 6566/7 k.o. Petrinja. Temelji zgrade su armiranobetonski trakasti temelji s tankom armiranobetonskom tlačnom podnom pločom. Nosivi zidovi zidani su šupljom betonskom opekam u produženom cementnom mortu, ukrućeni sustavom horizontalnih i vertikalnih serklaža. Krov je izveden kao ravna armiranobetonska ploča s hidroizolacijom na bazi katrana. Na dograđenim dijelovima je jednostrešno krovšte prekriveno pločama valovitog salonita. Na zgradi nije izveden sustav odvodnje oborinskih voda te gromobranske instalacije. Vanjska stolarija - prozori su drveni ostakljeni običnim staklom. Vanjska vrata su drvena te bravarska.

Građevinsko stanje: loše

Održavanje: loše

Zgrada 4 – porta

Zgrada 4 je slobodnostojeća građevina, visine prizemlja (P), pravokutnog tlocrtnog oblika dimenzija 3,00 x 2,45 m. Predmetna zgrada pozicionirana je u sjeveroistočnom dijelu parcele uz ulični regulacijski pravac. Temelji zgrade su armiranobetonski trakasti temelji s tankom armiranobetonskom tlačanom podnom pločom. Nosivi zidovi zidani su opekom normalnog formata u produženom cementnom mortu. Krov je izveden kao ravna armiranobetonska ploča s hidroizolacijom na bazi katrana. Na zgradi nije izveden sustav odvodnje oborinskih voda te gromobranske instalacije. Vanjska stolarija - prozori su drveni ostakljeni običnim staklom. Vanjska vrata su drvena također ostakljena običnim staklom. U zgradi su izvedene instalacije struje.

Građevinsko stanje: loše

Održavanje: loše

Zgrada 5 – bivša kantina

Zgrada 5 je slobodnostojeća građevina, visine prizemlja (P), pravokutnog tlocrtnog oblika dimenzija 7,55 x 7,55 m. Predmetna zgrada pozicionirana je u sjeveroistočnom dijelu parcele uz ulični regulacijski pravac iza zgrade 4 - porte. Temelji zgrade su armiranobetonski trakasti temelji s tankom armiranobetonskom tlačanom podnom pločom. Konstruktivni sustav zgrade izveden je drvenim vertikalnim stupovima te horizontalnim gredama. Vanjski nosivi te unutarnji pregradni zidovi su daščana oplata s vanjske i unutrašnje strane ispunjena mineralnom vunom. Krov je drveni, dvostrešni, prekriven pločama od valovitog salonita. Na zgradi nije izveden sustav odvodnje oborinskih voda te gromobranske instalacije. Vanjska stolarija - prozori su drveni ostakljeni običnim staklom. Vanjska vrata su drvena puna. U zgradi su izvedene instalacije struje i vode.

Građevinsko stanje: loše

Održavanje: loše

Zgrada 6 – nadstrešnica

Zgrada 6 je poluugrađena građevina, visine prizemlja (P), pravokutnog tlocrtnog oblika dimenzija 24,75 x 10,15 m, šupljeg volumena. Predmetna zgrada pozicionirana je u dubini parcele iza zgrade 5 – bivša kantina uz sjeverozapadnu među. Temelji zgrade su armiranobetonski trakasti temelji s armiranobetonskom tlačanom podnom pločom. Konstruktivni sustav zgrade izveden je čeličnim „I“ profilima kao vertikalnim stupovima te horizontalnim drvenim gredama oslonjenim na „I“ profile. Krov je drveni, dvostrešni, prekriven pločama od valovitog salonita. Na zgradi nije izveden sustav odvodnje oborinskih voda te gromobranske instalacije.

Građevinsko stanje: loše

Održavanje: loše

Zgrada 7 – spremište

Zgrada 7 je slobodnostojeća građevina, visine prizemlja (P), pravokutnog tlocrtnog oblika dimenzija 7,80 x 5,20 m. Predmetna zgrada pozicionirana je u dubini parcele iza zgrade 6 – nadstrešnica uz sjeverozapadnu među. Temelji zgrade su armiranobetonski trakasti temelji s armiranobetonskom tlačanom podnom pločom. Vanjski nosivi i pregradni zidovi izvedeni su kao armiranobetonski. Krov je drveni, dvostrešni, prekriven pločama od valovitog salonita. Na zgradi nije izveden sustav odvodnje oborinskih voda te gromobranske instalacije.

Građevinsko stanje: loše

Održavanje: loše

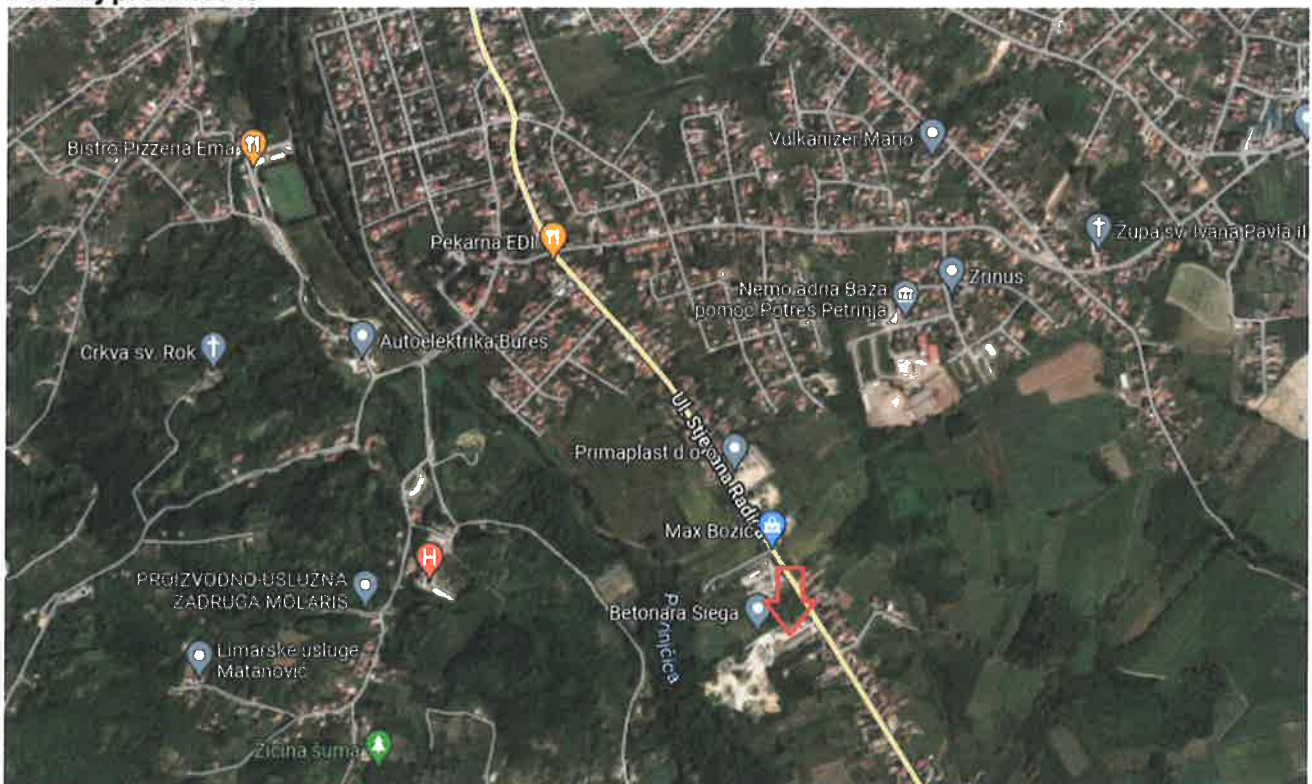
Zgrada 8 – spremište

Zgrada 8 je slobodnostojeća građevina, visine prizemlja (P), kvadratnog tlocrtnog oblika dimenzija 5,70, x 6,15 m. Predmetna zgrada kod samog pogona betonare te ima funkcije spremišta za vodu za potrebu proizvodnje betona. Temelji zgrade su armiranobetonski trakasti temelji s armiranobetonskom tlačanom podnom pločom. Vanjski nosivi i pregradni zidovi zidani su opekam normalnog formata u produženom cementnom mortu ukrućeni sustavom horizontalnih i vertikalnih serklaža. Krov je drveni, jednostrešni, prekriven pločama od valovitog lima. Na zgradi nije izveden sustav odvodnje oborinskih voda te gromobranska instalacija.

Građevinsko stanje: dobro

Održavanje: dobro

Položaj predmetne nekretnine



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>

3.1.3. Planski status:

Zemljište se nalazi unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Petrinje ("Službeni vjesnik" Grada Petrinje br. 10/07 i 08/08, izmjene i dopune 42/08, 12/11, 17/12, 14/13, 18/15 i 48/16, 69/19, 62/20, 71/21, 79/22).

Sukladno kartografskom prikazu 1. korištenje i namjena prostora zemljište označeno kao 6566/8 (zk.č.br. 3117/7) k.o. Petrinja nalazi se u zoni (I) gospodarske namjene – proizvodna.

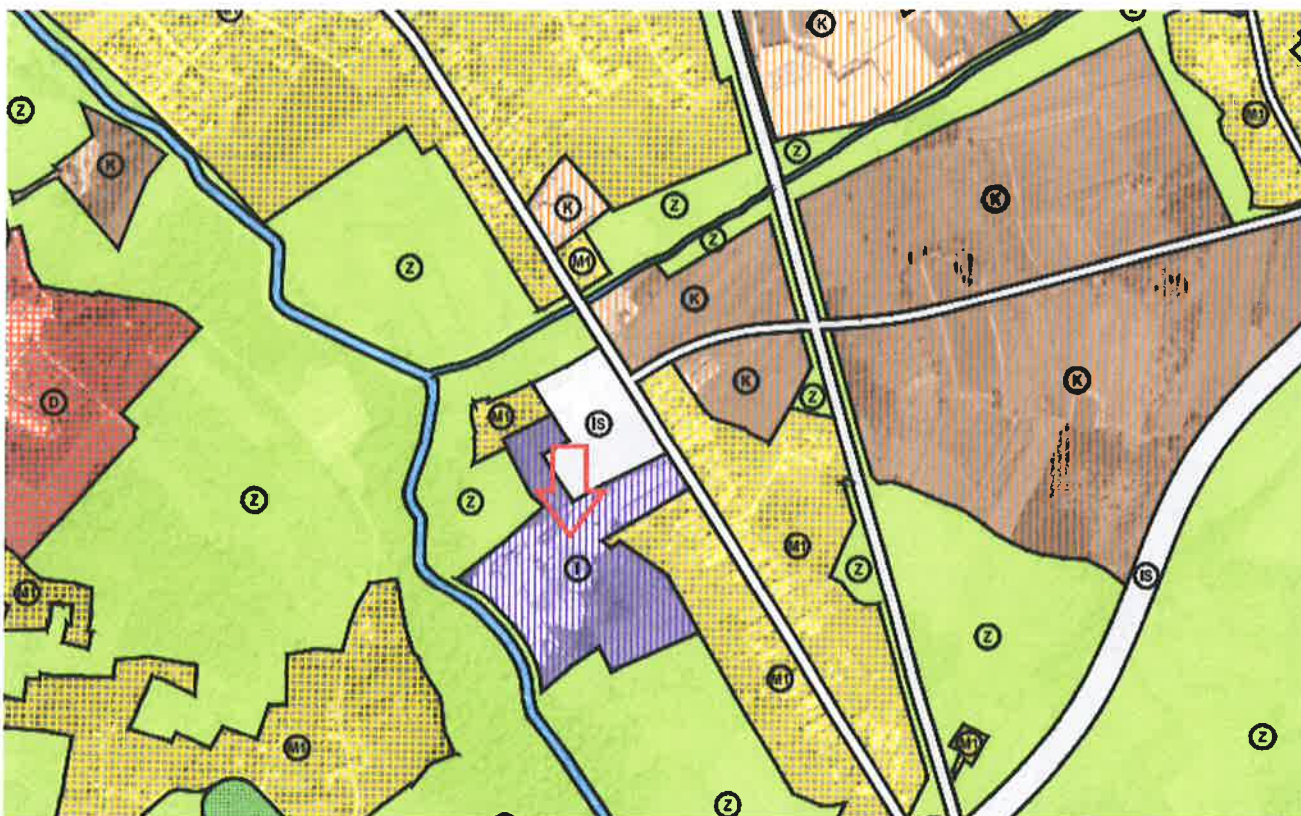
U zonama gospodarskih djelatnosti pretežito proizvodne namjene i u zonama gospodarskih djelatnosti pretežito poslovne namjene predviđena je gradnja :

- poslovnih i proizvodnih građevina čiste industrije, servisne i zanatske djelatnosti
- skladišta i servisa
- poslovnih, upravnih, uredskih, uslužnih, komunalno
- servisnih, trgovačkih i pratećih građevina

- ostalih djelatnosti koje svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju ostale funkcije i čovjekovu okolinu u naselju.

U sklopu zona gospodarskih djelatnosti pretežito proizvodne i pretežito poslovne namjene veličina građevnih čestica ne može biti manja od 3.000 m² za proizvodnu industrijsku namjenu, odnosno 500 m² za poslovnu i proizvodnu zanatsku namjenu.

Širina građevne čestice iz stavka 1. ovog članka ne smije biti manja od 20,0 m. Veličina građevnih čestica iz stavka 1. ovog članka može biti i manja kod interpolacija na postojećim parcelama.



Izvod iz Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje – kartografski prikaz 1. korištenje i namjena prostora

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - KAMP
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - LETJELIŠTE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

GRAD PETRINJA	
<small>Nadve prostornog plana:</small>	VII. IZMJENE I DOPUNE
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PETRINJE	
<small>Nadve kartografskog prikaza:</small>	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

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 i unutarnji pregled nekretnine i neposrednog okruženja.

Na uviđaju korištena dokumentacija:

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

FOTODOKUMENTACIJA



Slika 1: Zgrada 1



Slika 2: Zgrada 1



Slika 3: Zgrada 1



Slika 4: Zgrada 2



Slika 5: Zgrada 3



Slika 6: Zgrada 3



Slika 7: Zgrada 4



Slika 8: Zgrada 5



Slika 9: Zgrada 6



Slika 10: Zgrada 7



Slika 11: Zgrada 8



Slika 12: Zgrada 8

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 – državna cesta D30
- Kategorija građevinskog zemljišta: prva kategorija
- Treća komunalna zona grada.

Predmet procjene je građevinsko zemljište te gospodarske zgrade u funkciji građevinskog pogona

MOGUĆNOST GRADNJE	Sukladno Generalnom urbanističkom planu Grada Petrinje pretpostavka je da neće doći do povećanja zgrade.
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	prva kategorija
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: IZGRAĐENOST PARCELE GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA VOLUMEN BROJ ETAŽA GODINA IZGRADNJE GODINA REKONSTRUKCIJE	Izgrađeno građevinsko područje izgrađena 1589,98 m ² 7207,35 m ³ 1 1970. -
PRAVA I TERETI	sukladno upisu u ZK
ZONA ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA	treća
POLOŽAJNA OBILJEŽJA: PROMETNA POVEZANOST	dobra
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA UDALJENOST OD CENTRA GRADA BLIZINA JAVNOG PROMETA PARKING	dobar - zadovoljavajuća dobra na parceli
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.

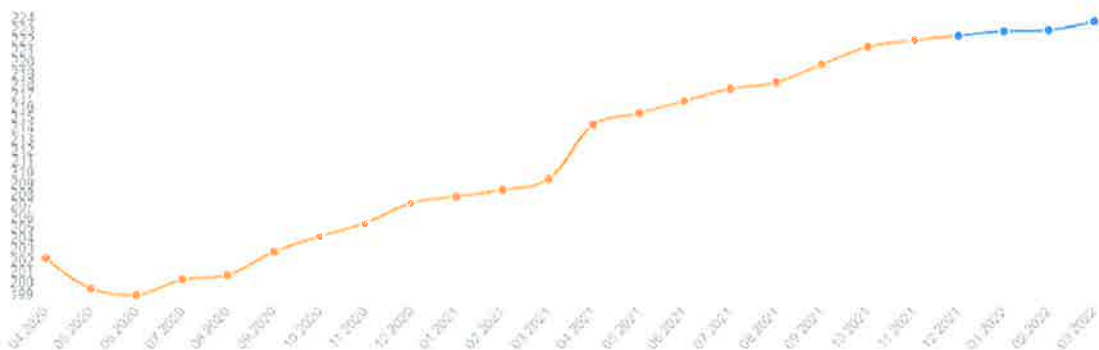
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje 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.

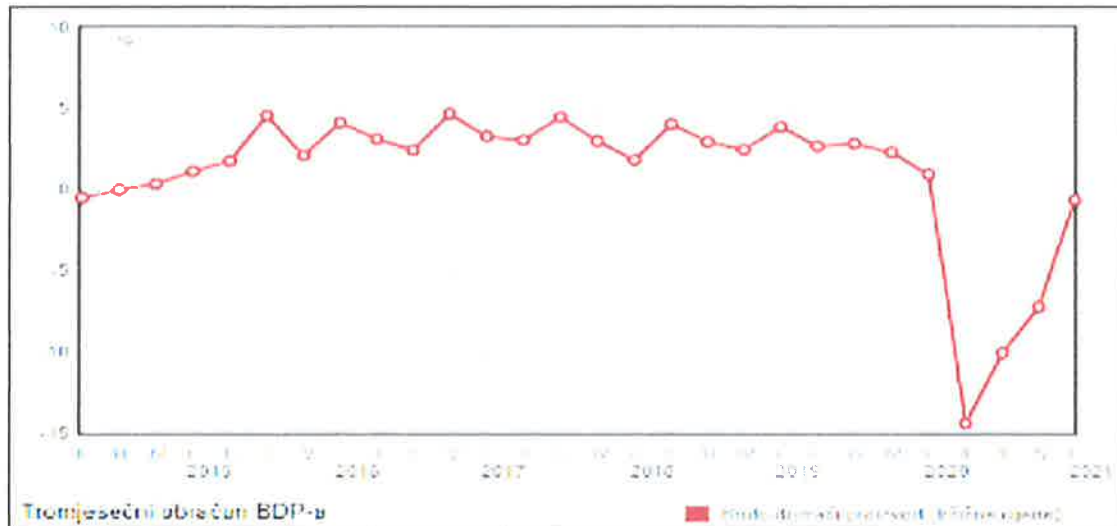
I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina. Petrinju kao glavno središte na području "Banovine" karakterizira još uvijek slaba aktivnost na tržištu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

BN Index

BN indeks je pokazatelj vrijednosti na tržištu nekretnosti u najnovijem mjesecu u odnosu na prosječnu cijenu u Republici Hrvatskoj. BN indeks se koristi kao pokazatelj razvoja cijena kupovnih nekretnina na tržištu nekretnosti u Republici Hrvatskoj. BN indeks se određuje jedinstvenom metrikom.



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 izgrađenim gospodarskim zgradama u funkciji građevinskog pogona
- Zemljište je uređeno i dobro održavano,
- Zemljišnoknjižni vlasnik i posjednik je ista osoba,
- Na nekretnini su upisana prava 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 se nalazi više gospodarskih zgrada s pratećim sadržajima, 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 zgrada te građevinskih poboljšica vanjskog uređenja odabrana je troškovna metoda za utvrđenje troškovne vrijednosti zgrada.

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 promatranj 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. 843/16, k.o. Mošćenica



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
1		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1425817	
Datum pregleda	2.7.2021.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4379526	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.04.2021	
Površina u prometu	11.622,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	612.500,00	
Datum ugovora	14.10.2020	
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.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	MOŠĆENIČKI LUG - GOSPODARSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - NEIZGRADENI, UREĐENI DIO IZDOVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GOSPODARSKE NAMJENE	

2. k.č.br. 3006, k.o. Lekenik

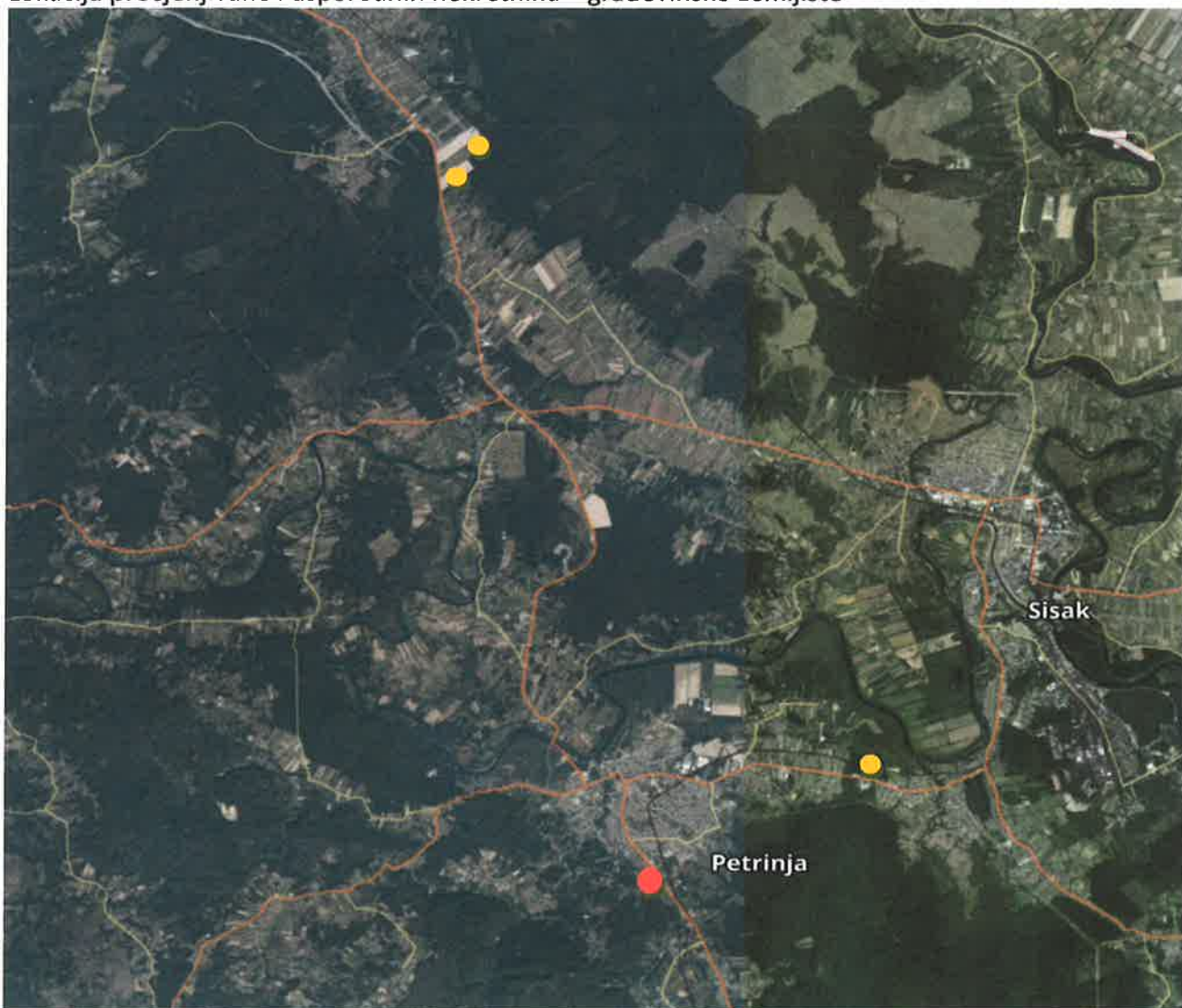


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
1		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1151945	
Datum pregleda	17.12.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4100865	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	14.979,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	614.139,00	
Datum ugovora	18.07.2019	
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.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	KRČI - GOSPODARSKA NAMJENA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	

3. k.č.br. 3003, k.o. Lekenik

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1500033	
Datum pregleda	17.12.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4555464	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.09.2021	
Površina u prometu	2.006,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	85.455,60	
Datum ugovora	15.04.2021	
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.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	KRČI - GOSPODARSKA NAMJENA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	

Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina – građevinsko zemljište



● -procijenjivana nekretnina

● -poredbene nekretnine

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.

 DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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:	6474 m ²
Vrsta:	Građevinsko područje
Kategorija:	1.
Lokacija:	južni dio Grada Petrinje, Stjepana Radića bb
Dan vrednovanja: 14.12.2022. godine	

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
27.12.2022	GOSPODARSKO	Petrinja	6566/8	6.474,00	G	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	14.10.2020	GOSPODARSKO	Petrinja	6,97	11.622,00	G	1,0	1
2	18.7.2019	GOSPODARSKO	Lekenik	5,55	14.979,00	G	1,0	1
3	15.4.2021	GOSPODARSKO	Lekenik	5,63	2.006,00	G	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	6,97	Petrinja	98,690	Petrinja	98,69	1,000	6,97
2	5,55	Lekenik	99,600			0,991	5,50
3	5,63	Lekenik	99,600			0,991	5,58

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	6,97	Ostalo	14.10.2020	119,45	140,80	1,179	8,21
2	5,50		18.7.2019	103,98		1,254	7,45
3	5,58		15.4.2021	122,17		1,152	6,43

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	8,21	1	35%	1	35%	1,000	8,21
2	7,45			1	35%	1,000	7,45
3	6,43			1	35%	1,000	6,43

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	8,21	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	1,00
2	7,45	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	1,00
3	6,43	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	☺ 1,00 - isto	1,00

#	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	1,00	G	NE	1,0	1,00	1,00	1,00	8,21
2	1,00				1,00	1,00	1,00	7,45
3	1,00				1,00	1,00	1,00	6,43

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	8,21	11%	0,85	Zadovoljava			
2	7,45	1%	0,08	Zadovoljava			
3	6,43	-13%	0,93	Zadovoljava			
	7,36	prosjeak	1,26	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	
7,36	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7,36
				1,00			

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
	7,36	6.474	47.674	359.334
Ukupno			47.674	359.334
Zaokruženo				359.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,537382 kn/€				

Na temelju dobivenih podataka, usporednom metodom usporedna cijena (za 1 m²) usporedivih nekretnina procjenjuje se na iznos od 55,55 kn/m² ili 7,36 €/m² za građevinsko zemljište, što iznosi:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE 6.474,00 m² x 55,50 kn/m² 359.334,00 kn
 ili
 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE 6.474,00 m² x 7,36 €/m² 47.674,00 €

TROŠKOVNA METODA – GOSPODARSKO DVORIŠTE HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d.

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 gospodarskih zgrada s pratećim sadržajima 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: $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,295 = 7.770,00 \text{ kn/m}^2$

Uzgredni 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 IV. 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 procjenjivanih gospodarskih zgrada (istovjetne zgrade) u odnosu na etalonsku građevinu izraziti će se kroz postotak umanjena 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 – ZGRADA 1 – spremište građevinske mehanizacije i materijala

Rb	Vrsta rada	Ukupno učešće u toškovima građenja (%) (A)	Izvedenost stavke (%) (B)	Postotak dovršenosti zgrade (%) (AxB)/100
ZEMLJANI 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	3,56
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	0	0,00
4.	Armirački radovi	9,78	60	5,87
5.	Tesarski radovi	7,92	100	7,92
6.	Zidarski radovi	10,73	100	10,73
7.	Građ. Radovi i instalacije	1,20	0	0,00
KONSTRUKCIJA II FAZA				
1.	Krovopokrivački radovi	0,23	100	0,23

2.	Limarski radovi	2,38	0	0,00
3.	Stolarski radovi	6,59	0	0,00
4.	Bravarski radovi	6,02	30	1,80
5.	Staklarski radovi	0,44	100	0,44
ZAVRŠNI RADOVI				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramičk iradovi	2,47	0	0,00
3.	Podovi	2,13	20	0,42
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	5	0,31
ELEKTROINSTALACIJA				
1.	Jaka struja	2,97	50	1,49
2.	Razvodni uređaji	1,32	10	0,13
3.	Rasvjetna tijela	0,22	100	0,22
4.	Slaba struja, telefon	0,99	15	0,15
VODOVOD I KANALIZACIJA				
1.	Instalacije vode	3,66	0	0,00
2.	Instalacije kanalizacije	2,27	0	0,00
3.	Sanitarni uređaji armatura	2,05	0	0,00
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	0	0,00
SVEUKUPNO		100		34,99

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene gospodarske zgrade - hale na adresi Stjepana Radića bb, Petrinja, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 35% od etalonske građevine.

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

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

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 801,29 m² – netto korisna površina – utvrđena izmjerom vanjskih gabarita x0,85

Pu-35% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

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

$$NV = 801,29 \times 7.770,00 \times 0,35$$

$$NV = 2.179.108,10 \text{ kn}$$

UZGREDNI TROŠKOVI (UT 1)

$$UT1 = Kd + Vd$$

Kd – komunalni doprinos

Vd – vodni doprinos

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Priključak na električnu mrežu iznosi 13,50 kw x 1670,00 kn 22.600,00 kn

Priključak na vodovodnu mrežu iznosi 5.000,00 kn

Priključak na vodovodnu mrežu iznosi 5.000,00 kn

Komunalni doprinos : $5374,46 \text{ m}^3 \times 8,10 \text{ kn/m}^3 =$ 43.533,13 kn

Vodni doprinos: $5374,46 \text{ m}^3 \times 0,30 \text{ kn/m}^3 =$ 1.612,34 kn

UKUPNO: 77.745,47 kn

SVEUKUPNO (UZGREDNI TROŠKOVI): 77.745,47 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) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

ZGRADA 1 – spremište građevinske mehanizacije i materijala

Nova građevinska vrijednost	801,29 m ² KP x 2.719,50 kn/m ² /KP	2.179.108,10 kn
Uzgredni troškovi		77.745,47 kn
		2.256.853,57 kn
Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje	1970.	
Starost zgrade G	52 godine	
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK	100 godina	
Preostali vijek korištenja (godina)	48 godina	
Relativna starost (%)	52/100= 0,52 (52%)	
Odabrani faktor korištenja FK	3	
Osatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	44%; 100x0,44= 44 godine	
Zamjenska starost zgrade (godina)	100-44 = 56 godina	
Linearni otpis	56/100= 0,56 (56%)	
Preostala vrijednost	1-0,56 = 0,44	993.015,57 kn
Reducirana ukupna vrijednost		993.015,57 kn 0,00 0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade		-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		993.015,57 kn
Po srednjem tečaju kn prema HNB-u		131.745,42 €

Izračun stupnja izgrađenosti, dovršenosti istovjetne zgrade – ZGRADA 2, ZGRADA 3 i ZGRADA 4

Rb	Vrsta rada	Ukupno učešće u toškovima građenja (%) (A)	Izvedenost stavke (%) (B)	Postotak dovršenosti zgrade (%) (AxB)/100
ZEMLJANI 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	80	5,70
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	20	2,45
4.	Armiračkiradovi	9,78	30	2,93
5.	Tesarski radovi	7,92	100	7,92
6.	Zidarski radovi	10,73	100	10,73
7.	Građ. Radovi i instalacije	1,20	0	0,00
KONSTRUKCIJA II FAZA				
1.	Krovopokrivački radovi	0,23	100	0,23
2.	Limarski radovi	2,38	20	0,48
3.	Stolarski radovi	6,59	20	1,32
4.	Bravarski radovi	6,02	30	1,80
5.	Staklarski radovi	0,44	100	0,44
ZAVRŠNI RADOVI				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramičk iradovi	2,47	0	0,00
3.	Podovi	2,13	50	1,07
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	70	4,35
ELEKTROINSTALACIJA				
1.	Jaka struja	2,97	0	0,00
2.	Razvodni uređaji	1,32	40	0,53
3.	Rasvjetna tijela	0,22	60	0,13
4.	Slaba struja, telefon	0,99	60	0,59
VODOVOD I KANALIZACIJA				
1.	Instalacije vode	3,66	0	0,00
2.	Instalacije kanalizacije	2,27	0	0,00
3.	Sanitarni uređaji armatura	2,05	0	0,00
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	0	0,00
SVEUKUPNO		100		42,42

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađenih gospodarskih zgrada građevinskog pogona na adresi Stjepana Radića bb, Petrinja, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 42% od etalonske građevine.

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

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

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 497,51 m² – netto korisna površina – utvrđena izmjerom vanjskih gabarita x0,85

Pu-42% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

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

$$NV = 497,51 \times 7.770,00 \times 0,42$$

$$NV = 1.623.574,10 \text{ kn}$$

UZGREDNI TROŠKOVI (UT 1)

$$UT1 = Kd + Vd$$

Kd – komunalni doprinos

Vd – vodni doprinos

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Komunalni doprinos : 1745,42 m³ x 8,10 kn/m³ = 14.137,90 kn

Vodni doprinos: 1745,42 m³ x 0,30 kn/m³ = 523,63 kn

UKUPNO: 14.661,53 kn

SVEUKUPNO (UZGREDNI TROŠKOVI): 14.661,53 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) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

ZGRADA 2 - uredi, ZGRADA 3 – uredski prostori i ZGRADA 4 - porta

Nova građevinska vrijednost	497,51 m ² KP x 3.263,40 kn/m ² /KP	1.623.574,10 kn
Uzgredni troškovi		14.661,53 kn
		1.638.235,63 kn
Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje	1967.	
Starost zgrade G	55 godina	
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK	100 godina	
Preostali vijek korištenja (godina)	45 godina	
Relativna starost (%)	55/100= 0,55 (55%)	
Odabrani faktor korištenja FK	4	
Osatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	32%; 100x0,32= 32 godine	
Zamjenska starost zgrade (godina)	100-32 = 68 godina	
Linearni otpis	68/100= 0,68 (68%)	
Preostala vrijednost	1-0,68 = 0,32	524.235,40 kn
Reducirana ukupna vrijednost		524.235,40 kn
		0,00
		0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade		-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		524.235,40 kn
Po srednjem tečaju kn prema HNB-u		69.551,39 €

Izračun stupnja izgrađenosti, dovršenosti istovjetne zgrade – ZGRADA 5 – bivša kantina

Rb	Vrsta rada	Ukupno učešće u toškovima građenja (%) (A)	Izvedenost stavke (%) (B)	Postotak dovršenosti zgrade (%) (AxB)/100
ZEMLJANI 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	10	0,71
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	100	12,26
4.	Armiračkiradovi	9,78	10	0,98
5.	Tesarski radovi	7,92	100	7,92
6.	Zidarski radovi	10,73	10	1,07
7.	Građ. Radovi i instalacije	1,20	0	0,00
KONSTRUKCIJA II FAZA				
1.	Krovopokrivački radovi	0,23	100	0,23
2.	Limarski radovi	2,38	20	0,48
3.	Stolarski radovi	6,59	100	6,59
4.	Bravarski radovi	6,02	0	0,00
5.	Staklarski radovi	0,44	100	0,44
ZAVRŠNI RADOVI				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramičk iradovi	2,47	0	0,00
3.	Podovi	2,13	100	2,13
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	0	0,00
ELEKTROINSTALACIJA				
1.	Jaka struja	2,97	0	0,00
2.	Razvodni uređaji	1,32	40	0,53
3.	Rasvjetna tijela	0,22	60	0,13
4.	Slaba struja, telefon	0,99	60	0,59
VODOVOD I KANALIZACIJA				
1.	Instalacije vode	3,66	50	1,83
2.	Instalacije kanalizacije	2,27	50	1,14
3.	Sanitarni uređaji armatura	2,05	50	1,03
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	0	0,00
SVEUKUPNO		100		39,81

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene barake na adresi Stjepana Radića bb, Petrinja, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 40% od etalonske građevine.

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

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

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 49,92 m² – netto korisna površina – utvrđena izmjerom vanjskih gabarita x0,85

Pu-40% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

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

$$NV = 49,92 \times 7.770,00 \times 0,40$$

$$NV = 155.151,36 \text{ kn}$$

UZGREDNI TROŠKOVI (UT 1)

$$UT1 = Kd + Vd$$

Kd – komunalni doprinos

Vd – vodni doprinos

UZGREDNI TROŠKOVI

Komunalni doprinos : 188,78 m³ x 8,10 kn/m³ = 1.529,12 kn

Vodni doprinos: 188,78 m³ x 0,30 kn/m³ = 56,63 kn

UKUPNO: 1.585,75 kn

SVEUKUPNO (UZGREDNI TROŠKOVI): 1.585,75 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 60 godina.

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

ZGRADA 5 – bivša kantina

Nova građevinska vrijednost	49,92 m ² KP x 3.108,00 kn/m ² /KP	155.151,36 kn
Uzgredni troškovi		1.585,75 kn
		156.737,11 kn
Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje	1967.	
Starost zgrade G	55 godina	
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK	60 godina	
Preostali vijek korištenja (godina)	5 godina	
Relativna starost (%)	55/60= 0,92 (92%)	
Odabrani faktor korištenja FK	5	
Osatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	20%; 60x0,20= 12 godina	
Zamjenska starost zgrade (godina)	60-12 = 48 godina	
Linearni otpis	48/60= 0,80 (80%)	
Preostala vrijednost	1-0,80 = 0,20	31.347,42 kn
Reducirana ukupna vrijednost		31.347,42 kn 0,00 0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade		-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		31.347,42 kn
Po srednjem tečaju kn prema HNB-u		4.158,93 €

Izračun stupnja izgrađenosti, dovršenosti istovjetne zgrade – ZGRADA 6 – nadstrešnica

Rb	Vrsta rada	Ukupno učešće u toškovima građenja (%) (A)	Izvedenost stavke (%) (B)	Postotak dovršenosti zgrade (%) (AxB)/100
ZEMLJANI 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	100	7,13
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	100	12,26
4.	Armiračkiradovi	9,78	10	0,98
5.	Tesarski radovi	7,92	90	7,13
6.	Zidarski radovi	10,73	0	0,00
7.	Građ. Radovi i instalacije	1,20	0	0,00
KONSTRUKCIJA II FAZA				
1.	Krovopokrivački radovi	0,23	100	0,23
2.	Limarski radovi	2,38	20	0,48
3.	Stolarski radovi	6,59	0	0,00
4.	Bravarski radovi	6,02	0	0,00
5.	Staklarski radovi	0,44	0	0,00
ZAVRŠNI RADOVI				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramički radovi	2,47	0	0,00
3.	Podovi	2,13	0	0,00
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	0	0,00
ELEKTROINSTALACIJA				
1.	Jaka struja	2,97	0	0,00
2.	Razvodni uređaji	1,32	0	0,00
3.	Rasvjetna tijela	0,22	0	0,00
4.	Slaba struja, telefon	0,99	0	0,00
VODOVOD I KANALIZACIJA				
1.	Instalacije vode	3,66	0	0,00
2.	Instalacije kanalizacije	2,27	0	0,00
3.	Sanitarni uređaji armatura	2,05	0	0,00
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	0	0,00
SVEUKUPNO		100		29,96

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene nadstrešnice građevinskog pogona na adresi Stjepana Radića bb, Petrinja, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 30% od etalonske građevine.

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

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

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 125,24 m² – netto korisna površina – utvrđena izmjerom vanjskih gabarita x0,5

Pu-30% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

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

$$NV = 125,24 \times 7.770,00 \times 0,30$$

$$NV = 291.934,44 \text{ kn}$$

UZGREDNI TROŠKOVI (UT 1)

$$UT1 = Kd + Vd$$

Kd – komunalni doprinos

Vd – vodni doprinos

UZGREDNI TROŠKOVI

$$\text{Komunalni doprinos : } 250,48 \text{ m}^3 \times 8,10 \text{ kn/m}^3 = 2.028,89 \text{ kn}$$

$$\text{Vodni doprinos: } 250,48 \text{ m}^3 \times 0,30 \text{ kn/m}^3 = 75,14 \text{ kn}$$

$$\text{UKUPNO: } 2.104,03 \text{ kn}$$

$$\text{SVEUKUPNO (UZGREDNI TROŠKOVI) : } 2.104,03 \text{ kn}$$

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 40 godina.

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

ZGRADA 6 – nadstrešnica

Nova građevinska vrijednost	497,51 m ² KP x 2.331,00 kn/m ² /KP	291.934,44 kn
Uzgredni troškovi		2.104,03 kn
		294.038,47 kn
Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje	1970.	
Starost zgrade G	52 godine	
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK	40 godina	
Preostali vijek korištenja (godina)	0 godina	
Relativna starost (%)	52/40= 1,30 (100%)	
Odabrani faktor korištenja FK	5	
Osatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	20%; 40x0,20= 8 godina	
Zamjenska starost zgrade (godina)	40-8 = 32 godina	
Linearni otpis	32/40= 0,80 (80%)	
Preostala vrijednost	1-0,80 = 0,20	58.807,69 kn
Reducirana ukupna vrijednost		58.807,69 kn 0,00 0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade		-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		58.807,69 kn
Po srednjem tečaju kn prema HNB-u		7.802,14 €

Izračun stupnja izgrađenosti, dovršenosti istovjetne zgrade – ZGRADA 7 – spremište

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	100	7,13
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	100	11,03
4.	Armiračkiradovi	9,78	100	9,78
5.	Tesarski radovi	7,92	100	7,92
6.	Zidarski radovi	10,73	0	0,00
7.	Građ. Radovi i instalacije	1,20	0	0,00
KONSTRUKCIJA II FAZA				
1.	Krovopokrivački radovi	0,23	100	0,23
2.	Limarski radovi	2,38	0	0,00
3.	Stolarski radovi	6,59	0	0,00
4.	Bravarski radovi	6,02	0	0,00
5.	Staklarski radovi	0,44	0	0,00
ZAVRŠNI RADOVI				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramičk iradovi	2,47	0	0,00
3.	Podovi	2,13	0	0,00
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	0	0,00
ELEKTROINSTALACIJA				
1.	Jaka struja	2,97	0	0,00
2.	Razvodni uređaji	1,32	0	0,00
3.	Rasvjetna tijela	0,22	0	0,00
4.	Slaba struja, telefon	0,99	0	0,00
VODOVOD I KANALIZACIJA				
1.	Instalacije vode	3,66	0	0,00
2.	Instalacije kanalizacije	2,27	0	0,00
3.	Sanitarni uređaji armatura	2,05	0	0,00
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	0	0,00
SVEUKUPNO		100		37,84

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene zgrade uz betonaru na adresi Stjepana Radića bb, Petrinja, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 35% od etalonske građevine.

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

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

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 38,00 m² – netto korisna površina – utvrđena izmjerom vanjskih gabarita x0,85

Pu-35% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

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

$$NV = 38,00 \times 7.770,00 \times 0,35$$

$$NV = 103.341,00 \text{ kn}$$

UZGREDNI TROŠKOVI (UT 1)

$$UT1 = Kd + Vd$$

Kd – komunalni doprinos

Vd – vodni doprinos

UZGREDNI TROŠKOVI

Komunalni doprinos : 87,47 m³ x 8,10 kn/m³ = 708,51 kn

Vodni doprinos: 87,47 m³ x 0,30 kn/m³ = 26,24 kn

UKUPNO: 734,75 kn

SVEUKUPNO (UZGREDNI TROŠKOVI): 734,75 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.

ZGRADA 7 – spremište

Nova građevinska vrijednost	32,16 m ² KP x 2.719,50 kn/m ² /KP	103.341,00 kn
Uzgredni troškovi		734,75 kn
		104.075,75 kn
Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje	1970.	
Starost zgrade G	52 godine	
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK	100 godina	
Preostali vijek korištenja (godina)	52 godine	
Relativna starost (%)	52/100= 0,52 (52%)	
Odabrani faktor korištenja FK	4	
Osatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	32%; 100x0,32= 32 godine	
Zamjenska starost zgrade (godina)	100-32 = 68 godina	
Linearni otpis	68/100= 0,68 (68%)	
Preostala vrijednost	1-0,68 = 0,32	33.304,24 kn
Reducirana ukupna vrijednost		33.304,24 kn 0,00 0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade		-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		33.304,24 kn
Po srednjem tečaju kn prema HNB-u		4.418,54 €

Izračun stupnja izgrađenosti, dovršenosti istovjetne zgrade – ZGRADA 8 – spremište

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	10	0,71
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	10	1,23
4.	Armiračkiradovi	9,78	20	1,96
5.	Tesarski radovi	7,92	100	7,92
6.	Zidarski radovi	10,73	100	10,73
7.	Građ. Radovi i instalacije	1,20	0	0,00
KONSTRUKCIJA II FAZA				
1.	Krovopokrivački radovi	0,23	100	0,23
2.	Limarski radovi	2,38	80	1,90
3.	Stolarski radovi	6,59	100	6,59
4.	Bravarski radovi	6,02	0	0,00
5.	Staklarski radovi	0,44	100	0,44
ZAVRŠNI RADOVI				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramički radovi	2,47	0	0,00
3.	Podovi	2,13	100	2,13
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	0	0,00
ELEKTROINSTALACIJA				
1.	Jaka struja	2,97	50	1,48
2.	Razvodni uređaji	1,32	50	0,66
3.	Rasvjetna tijela	0,22	50	0,11
4.	Slaba struja, telefon	0,99	0	0,00
VODOVOD I KANALIZACIJA				
1.	Instalacije vode	3,66	60	2,20
2.	Instalacije kanalizacije	2,27	0	0,00
3.	Sanitarni uređaji armatura	2,05	0	0,00
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	0	0,00
SVEUKUPNO		100		40,04

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene zgrade uz betonaru na adresi Stjepana Radića bb, Petrinja, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 40% od etalonske građevine.

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

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

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 32,16 m² – netto korisna površina – utvrđena izmjerom vanjskih gabarita x0,85

Pu-40% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

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

$$NV = 32,16 \times 7.770,00 \times 0,40$$

$$NV = 99.953,28 \text{ kn}$$

UZGREDNI TROŠKOVI (UT 1)

$$UT1 = Kd + Vd$$

Kd – komunalni doprinos

Vd – vodni doprinos

UZGREDNI TROŠKOVI

Komunalni doprinos :	149,36 m ³ x 8,10 kn/m ³ =	1.209,82 kn
----------------------	--	-------------

Vodni doprinos:	149,36 m ³ x 0,30 kn/m ³ =	44,80 kn
-----------------	--	----------

UKUPNO:		1.254,62 kn
---------	--	-------------

SVEUKUPNO (UZGREDNI TROŠKOVI):		1.254,62 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) procenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

ZGRADA 8 – spremište

Nova građevinska vrijednost	32,16 m ² KP x 3.108,00 kn/m ² /KP	99.953,28 kn
Uzgredni troškovi		1.254,62 kn
		101.207,90 kn
Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje	1986.	
Starost zgrade G	36 godina	
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK	100 godina	
Preostali vijek korištenja (godina)	64 godine	
Relativna starost (%)	36/100= 0,36 (36%)	
Odabrani faktor korištenja FK	3	
Osatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	48%; 100x0,48= 48 godina	
Zamjenska starost zgrade (godina)	100-48 = 52 godine	
Linearni otpis	52/100= 0,52 (52%)	
Preostala vrijednost	1-0,52 = 0,48	48.579,79 kn
Reducirana ukupna vrijednost		48.579,79 kn 0,00 0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade		-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		48.579,79 kn
Po srednjem tečaju kn prema HNB-u		6.445,18 €

GRAĐEVINSKE POBOLJŠNICE:

OGRADA: 310,00 m¹ x 250 kn/m¹ x 0,20 (amortizacija) =

15.500,00 kn

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

NEKRETNINA	Ukupno [Kn]	Ukupno [€]
ZGRADA 1 – SPREMIŠTE GRAĐEVINSKE MEHANIZACIJE I MATERIJALA	993.015,57 kn	131.745,42 €
ZGRADA 2 – UREDI, ZGRADA 3 – UREDSKI PROSTORI, ZGRADA 4 - PORTA	524.235,40 kn	69.551,39 €
ZGRADA 5 – BIVŠA KANTINA	31.347,42 kn	4.158,93 €
ZGRADA 6 – NADSTREŠNICA	58.807,69 kn	7.802,14 €
ZGRADA 7 – SPREMIŠTE	33.304,24 kn	4.418,54 €
ZGRADA 8 - SPREMIŠTE	48.579,79 kn	6.445,18 €
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	359.334,00 kn	47.674,00 €
OGRADA	15.500,00 kn	2.054,70 €
Ukupno:	2.064.124,11 kn	273.850,30 €
Zaokruženo:	2.100.000,00 kn	274.000,00 €

9. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisane u u zk. ul. 10184 k.o. Petrinja na k.č.br. 6566/8, zgrada Ul. Stjepana Radića 131 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 20 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 5 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 36 m², dvorište Ul. Stjepana Radića 4647 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 971 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 301 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 258 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 40 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 57 m², zgrada Ul. Stjepana Radića 8 m², sveukupne površine 6474 m², kojeg dijela je Naručitelj vlasnik u cijelosti, iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	2.064.124,11 HRK	273.850,30 €
ZAOKRUŽENO	2.100.000,00 HRK	274.000,00 €

(tečaj na dan procjene 27. prosinca 2022. god.: 1 EUR = 7,543701 kn)

Napomena:

Zaokruživanje je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sisak, 27. prosinca 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. graditeljstva
Sisak
Nenad Rajković, ing. građ.



11. PRILOZI

- ❖ IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- ❖ IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



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

K.o. PETRINJA
k.č.br.: 6566/8

Stanje na dan: 12.01.2023.
OSS evidencijski broj: 80997/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifii upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 147172199244f64

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uzdjenazemlja.hr/public/pricuzni/Dokumenti> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 12.01.2023. 09:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 10184

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10409/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3117/7	ULICA STJEPANA RADIĆA			6474	Pripis iz uložka 8213
		ZGRADA ULICA STJEPANA RADIĆA			131	
		ZGRADA ULICA STJEPANA RADIĆA			20	
		ZGRADA ULICA STJEPANA RADIĆA			5	
		ZGRADA ULICA STJEPANA RADIĆA			36	
		DVORIŠTE ULICA STJEPANA RADIĆA			4647	
		ZGRADA ULICA STJEPANA RADIĆA			971	
		ZGRADA ULICA STJEPANA RADIĆA			301	
		ZGRADA ULICA STJEPANA RADIĆA			258	
		ZGRADA ULICA STJEPANA RADIĆA			40	
		ZGRADA ULICA STJEPANA RADIĆA			57	
		ZGRADA ULICA STJEPANA RADIĆA			8	
		UKUPNO:			6474	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D. ZA GRAĐENJE I USLUGE, OIB: 96667257878, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 204	
2.1	Zaprimljeno 15. rujna 2013. Z-2062/2013 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, Zeleni trg 6a, Zagreb.	
1.3	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.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	<p>Primljeno:24.listopada 2006. Z-2024/06 Na temelju pravomoćnog Rješenja od 29.lipnja 2001. god uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje NNM "Uzor" na čkbr. 3117/7, za korist: HRVATSKE ELEKTROPRIVREDE D.D. ZAGREB, DP "ELEKTRA", SISAK</p>		
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 07. 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 06. ožujka 2013. godine potvrđenog kao ovršni javnobilježnički akt, za iznos od 30.000.000,00 (slovima: tridesetmilijuna) EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važeće na dan plaćanja, što po srednjem tečaju HNB na dan 14. ožujka 2013. godine iznosi 227.405.880,00 (dijestodvadesetsedam milijunačetiristopettisućaošamstoosamdeset) kn, sa zakonskom zateznom kamatom, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% (slovima: petnaest posto) 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, troškove zastupanja, za korist:</p>	227.405.880,00 KN	
4.4	<p>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 kao glavnom uložku, koju zemljišnu knjigu vodi Općinski građanski sud u Zagrebu.</p>		
4.5	<p>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</p>		na 4.1
7.			
7.1	<p>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 dospijeca 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</p>	60.000.000,00 HRK	SPOREDNA HIPOTEKA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.4	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 uložku.		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.01.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 17180/2023



Kontrolni broj: 14716907e576f94

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

Stanje na dan: 12.01.2023

OSS evidencijski broj: 80997/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETRINJA (Mbr. 322989)

Posjedovni list: 10700

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D. ZA GRAĐENJE I USLUGE, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 204 (VLASNIK)	96667257878

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6566/8	UL.STJEPANA RADIĆA	6538	108		
			ZGRADA	301			
			DVORIŠTE	4711			
			ZGRADA	258			
			ZGRADA	131			
			ZGRADA	971			
			ZGRADA	40			
			ZGRADA	36			
			ZGRADA	8			
			ZGRADA	20			
			ZGRADA	57			
			ZGRADA	5			
Ukupna površina katastarskih čestica				6538			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 147172209594aba

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.