



Tržišna vrijednost nekretnina procijenjena je na  
dan 21.10.2022. godine u visini

1.230.000,00 kn  
ili  
163.000,00 €

## PROCJEMBENI ELABORAT

**SVRHA:** sudska prodaja

**NEKRETNINA:** upisana u zk. ul. 247 k.o. Petrinja na k.č.br. 2653/7 ( zk.č.br. 1195/1)  
dvorište sajmište, sveukupne površine 15361 m<sup>2</sup>

**LOKACIJA:** ULICA SLAVKA KOLARA 11A, PETRINJA 44250

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

Sisak, 21. listopada 2022. godine

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina:

Nenad Rajković  
Ing. graditeljstva  
Nenad Rajković, ing. građ.  
Kneza Trpimira 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
- 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
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 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 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. 247 k.o. Petrinja na k.č.br. 2653/7 (odgovara zk.č.br. 1195/1), dvorište sajmište od 15361 m<sup>2</sup>.

Dan vrednovanja: 21.10.2022. godine

Dan kakvoće : 21.10.2022. godine

#### 3.1. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

##### 3.1.1. Građevinsko zemljište k.č.br. 2653/7 k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 1195/1) u z.k. uložku 247, k.o Petrinja

Zemljište označeno kao k.č.br. 2653/7 k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br.1195/1) u z.k.ulošku 247, k.o. Petrinja, nalazi se u Gradu Petrinja u Ulici Slavka Kolara 11A. Nekretnina se odnosi na građevinsko zemljište s kulturom dvorišta, a u naravi čini izgrađeno zemljište s dvije zgrade skladišne namjene. Zemljište je ograđeno te je uređivano na način da je tijekom godina nasuto slojem drobljenog kamena.

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 15361 m<sup>2</sup>.

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

Zemljište je uređeno, ali slabo održavano, te je ograđeno žičanom ogradom na betonskim stupovima.

Redni broj	Broj katastarske čestice	Površina u m <sup>2</sup>	Namjena zemljišta prema GUP Grada Petrinja
1.	2653/7	15361,00	građevinsko zemljište
UKUPNO:		15361,00	
SVEUKUPNO:		15361,00	

##### 3.1.2.Tehnički opis zgrada

Predmetne zgrade smještene su u Ulici Slavka Kolara na kućnom broju 11A u Gradu Petrinja. Zgrade su izgrađene kao poluugrađene građevine, pravilnog pravokutnog oblika, smještene uz ulični regulacijski pravac na k.č.br. 2653/7 k.o Petrinja (odgovara zk.č.br. 1195/1) u z.k. uložku broj 247, k.o Petrinja, visine prizemlja ( P ).

##### Zgrada 1

Manja zgrada tlocrtnih dimezija 15,75 x 5,80 m svojom dužom stranom smještena je uz jugozapadnu među na k.č.br. 2653/7, k.o Petrinja, orjentiana u smjeru sjeverozapad - jugoistok. Temelji zgrade su betonski s armiranobetonskom podnom pločom. Nosivi zidovi zidani su betonskom kvadrom. Stropna konstrukcija su betonske grede s ispunom od šupljih betonskih blokova i tlačnom betonskom pločom ( „fert“ strop“ ). Krovšte je drveno,

jednostrešno, prekriveno pločama valovitog salonita. Na zgradi nije izveden sustav odvodnje oborinskih voda. Vanjska stolarija su betonski prozori ostakljeni običnim staklom, vanjska vrata su bravarska. U unutrašnjosti, na podovima je cementna glazura. Zidovi su većim dijelom neobrađeni, ličeni bojom u bijelom tonu, a manjim dijelom obrađeni grubom i finom žbukom te bojani bojom u bijelom tonu. Stropovi većim dijelom nisu obrađivani niti bojani, dok je u manjem dijelu obrađen gipskartonskim pločama i bojan bojom u bijelom tonu. U zgradi nisu izvedene instalacije struje, vode, odvodnje kao ni grijanja.

Građevinsko stanje: loše

Održavanje: loše

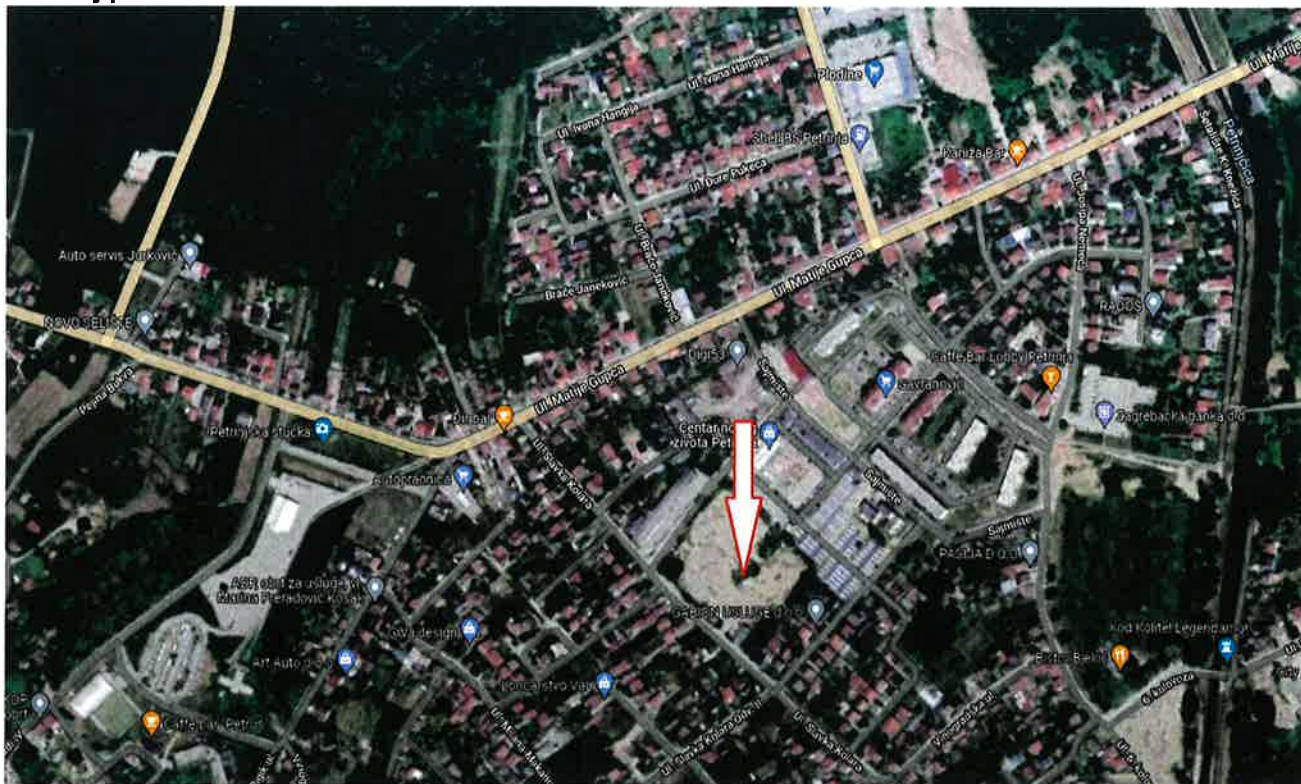
## Zgrada 2

Veća zgrada tlocrtnih dimenzija 19,50 x 9,10 m, svojom užom stranom smještena je uz jugozapadnu među na k.č.br. 2653/7, k.o. Petrinja, orijentirana u smjeru sjeveroistok – jugozapad. Temelji zgrade su betonski s armiranobetonskom podnom pločom. Nosivi zidovi zidani su betonskom kvadrom s izvedenim armiranobetonskim horizontalnim serklažima po cijelom obodu zgrade. Krovna konstrukcija izvedena je drvenim rešetkastim nosačima. Krovnište je dvostešno, prekriveno pločama valovitog salonita. Na zgradi nije izveden sustav oborinske odvodnje krovništa. Vanjska stolarija su betonski prozori ostakljeni običnim staklom, vanjska vrata su bravarska. Pročelja su neobrađena. U unutrašnjosti podovi nisu završno obrađivani, kao ni zidovi. U zgradi nisu izvedene instalacije struje, vode, odvodnje kao ni grijanja.

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 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).

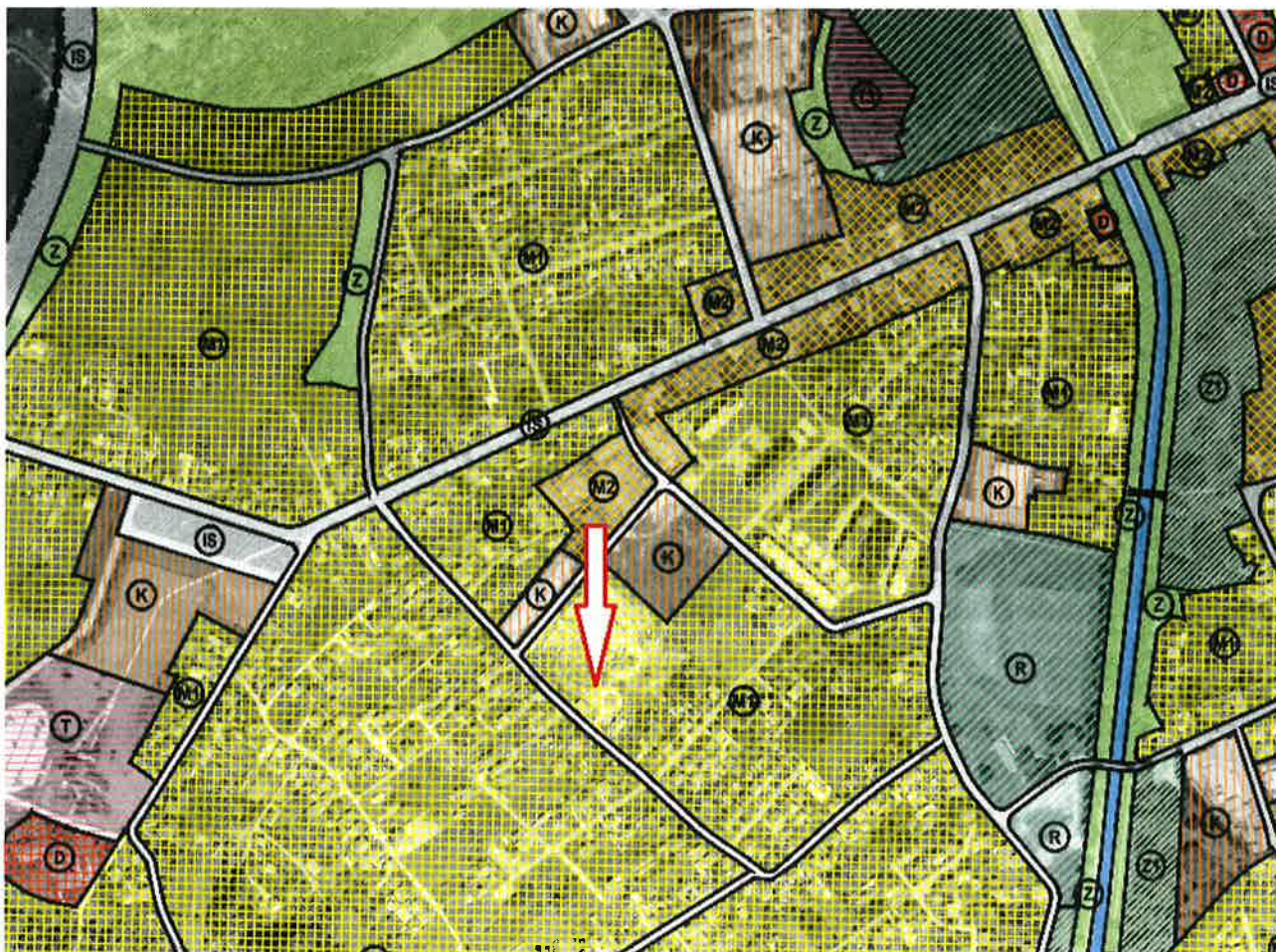
Sukladno kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA zemljište označeno kao k.č.br. 195, k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br.33) u z.k.ulošku 1911, k.o. Petrinja nalazi se u mješovitoj zoni - PRETEŽITO STAMBENA – (M1).

Područja mješovite, pretežito stambene namjene (M1) su prostori u kojima su postojeće i planirane građevine pretežito stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

U zonama mješovite namjene predviđena je gradnja novih građevina, te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina.

U zonama mješovite namjene mogu biti sadržani slijedeći prateći sadržaji :

- prostori za stanovanje (stalno i povremeno);
- prostori za rad bez štetnih utjecaja na okoliš (obrt, uredi);
- prostori za gradnju pratećih javnih i društvenih sadržaja (školske, dječje, zdravstvene ustanove, ustanove socijalne skrbi; pošte, banke i sl.);
- prostori za gradnju trgovačkih i uslužnih sadržaja ;
- prostori za gradnju turističkih i ugostiteljskih sadržaja ;
- prostori za gradnju političkih, društvenih i kulturnih organizacija i sadržaja;
- prostori za gradnju vjerskih građevina;
- prostori za gradnju dvorana za šport i rekreaciju bez gledališta površine do 300 m<sup>2</sup> ;
- prostori za gradnju poljoprivrednih gospodarskih građevina (klijeti u vinogradima, spremišta voća u voćnjacima; ostave za alat, oruđe i sl.);
- infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji bez štetnih utjecaja na okoliš ;
- benzinske postaje, javna parkirališta i garaže;
- prostori za primarnu reciklažu korisnog otpada - reciklažna dvorišta ;
- prostori stambenih ulica i trgova ;
- manje zelene površine i parkovi ;



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 prethodnog 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, 70/20 - ispravak i 03/21	
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o donošenju VI. Izmjena i dopuna OUP-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 Bogić, dipl. ing.
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - LETJELIŠTE	Mišljenje na plan: JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE SISAČKO - MOŠLAVAČKE ŽUPANIJE klasa: 350-02/20-02/12, urbroj: 2176-117-03-21/10 od 14. listopada 2021. godine (stavljom članka 197. Zakona o prostornom uređenju, NN 151/13, 85/17, 114/18, 38/19 i 96/19)	
	JAVNE ZELENE POVRŠINE	Pravna osoba koja je izradila plan:	
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o.	
	ŠUMSKE POVRŠINE	Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
		M. P.	Tomislav Dolečki, dipl. ing. arh.
		Pečat odgovorne voditeljice izrade plana:	Odgovorna voditeljica izrade Nacrta prijedloga VI. Izmjena i dopuna OUP-a grada Petrinje
		M. P.	Neda Kaminski - Kirš, dipl. ing. arh., ovlaštena arhitektska uradnica
		SURUČNI TIM U IZRADI PLANA:	SURUČNIJA 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 Dolečki Olatinović, dipl. ing. arh.	1. Igor Grubišić, dipl. ing. građ. 2. Barbara Vajčić, dipl. oec. 3. Josip Štefčić, dipl. jur.
		Pečat Gradskog vijeća Grada Petrinje:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Petrinje:

#### 4. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM NEKRETNINE

Datum procjene vrijednosti: 21.10.2022. godine  
Datum procjene kvalitete: 21.10.2022. godine  
Datum uviđaja: 14.10.2022. godine

##### 4.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene	građevinsko zemljište s pripadajućim zgradama skladišne namjene ( 2 zgrade )
Adresa nekretnine	Ulica Slavka Kolara 11A, 44 250 Petrinja
Podaci iz zemljišne knjige	Općinski sud Sisak; ZK odjel Petrinja Broj ZK uloška 247, k.o. Petrinja
Legalitet	nije dokazan

##### 4.2. Identifikacija nekretnine

Nekretnina (predmet procjene) se nalazi u Gradu Petrinja. Petrinja je grad u Sisačko-moslavačkoj županiji, smješten je na desnoj obali rijeke Kupe, na ušću Petrinjčice i većinom obuhvaća brežuljkaste predjele Hrastovačke i Zrinske gore te manje ravničarske uz rijeku Kupu i Petrinjčicu. Upravni prostor Grada Petrinje uglavnom je ruralnog karaktera te ga okružuju gradovi Sisak na istoku i Grad Glina na jugozapadu te općine Lekenik, Donji Kukuruzari i Dvor.

Lokacijski, nekretnina je pozicionirana u širem centru grada na lijevoj strani rijeke Petrinjčica u Ulici Slavka Kolara. Ulica Slavka Kolara prema sjeverozapadu ima spoj na glavnu prometnicu kroz grad - Ulicu Matije Gupca, koja povezuje Petrinju s Gradom Glinom, a ista istočno povezuje Grad Petrinju i Sisak, kao regionalno središte Sisačko – moslavačke županije.

Na lokaciji nema utjecaja buke, niti zagađenosti zraka.



Izvor: <http://www.geoportal.dgu.hr>

#### 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



Slika 1: zemljište – ulaz



Slika 2: zgrada 1



Slika 3: zemljište



Slika 4: zemljište



Slika 5: zemljište



Slika 6: zemljište



Slika 7: zgrada 1 – dvorišno pročelje



Slika 8: zgrada 1 – ulično pročelje



Slika 9: zgrada 1 – bočno pročelje



Slika 10: zgrada 1 – unutrašnjost



Slika 11: zgrada 2 – dvorišno pročelje



Slika 12: zgrada 2 – ulično pročelje



Slika 13: bočno pročelje - dvorišno

### 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 – u blizini glavne prometnice – Ulica Matije Gupca
- Kategorija građevinskog zemljišta: prva kategorija
- Prva komunalna zona grada.

Predmet procjene je građevinsko zemljište te dvije izgrađene zgrade namjene skladišta

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: IZGRAĐENOST PARCELE GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA VOLUMEN BROJ ETAŽA GODINA IZGRADNJE GODINA REKONSTRUKCIJE	mješovita izgrađena 92,14 m <sup>2</sup> 313,27 m <sup>3</sup> 1 1967. -
PRAVA I TERETI	sukladno upisu u ZK
ZONA ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA	prva
POLOŽAJNA OBILJEŽJA: PROMETNA POVEZANOST	odlična
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA UDALJENOST OD CENTRA GRADA BLIZINA JAVNOG PROMETA PARKING	odličan odličan odlična odlična na parceli
UTJECAJ BUKE	nema
UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA	nema

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: IZGRAĐENOST PARCELE GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA VOLUMEN BROJ ETAŽA GODINA IZGRADNJE GODINA REKONSTRUKCIJE	mješovita izgrađena 177,45 m <sup>2</sup> 744,40 m <sup>3</sup> 1 1967. -
PRAVA I TERETI	sukladno upisu u ZK
ZONA ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA	prva
POLOŽAJNA OBILJEŽJA: PROMETNA POVEZANOST	odlična
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA UDALJENOST OD CENTRA GRADA BLIZINA JAVNOG PROMETA PARKING	odličan odličan odlična odlična 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.

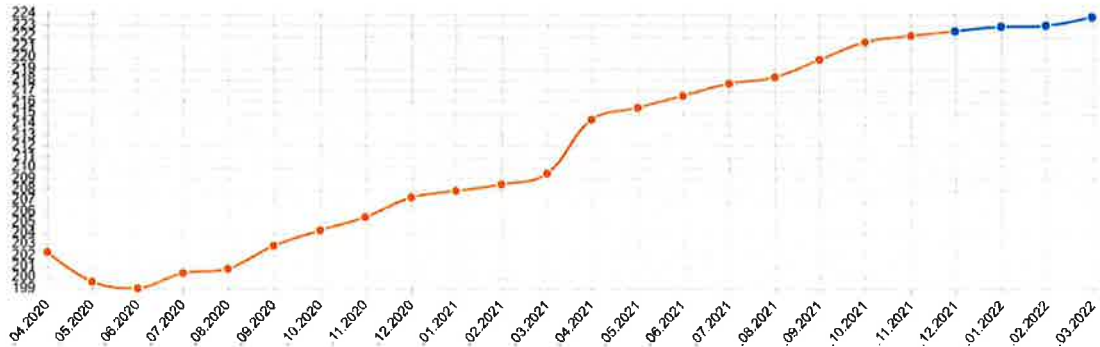
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje 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 jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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 izgrađene dvije zgrade koje imaju namjenu skladišta,
- Zemljište je uređeno, ali slabo održavano,
- 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 se nalaze dvije zgrade koje trenutno ne koriste, a imale su namjnu sladištelja građevinskih proizvoda 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 zgrad 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 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.

Detaljnou analizou pribavljenih podataka iz daljnjeg postupka poredbenosti 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 sljedeći podaci (za nekretnine 1, 2 i 3) za provedbu procjene uporednom metodom:

#### POLOŽAJ I STANJE POREDBENIH NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

##### 1. k.č.br. 3781/2, k.o. Petrinja

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1643736
Datum pregleda	28.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4722240
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.04.2022
Površina u prometu	1.439,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.368,10
Datum ugovora	06.04.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<input type="checkbox"/> Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
<input type="checkbox"/> Stopa PDV-a (%)	25
<input type="checkbox"/> PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
<input type="checkbox"/> Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA I - MJEŠOVITO STAMBENO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

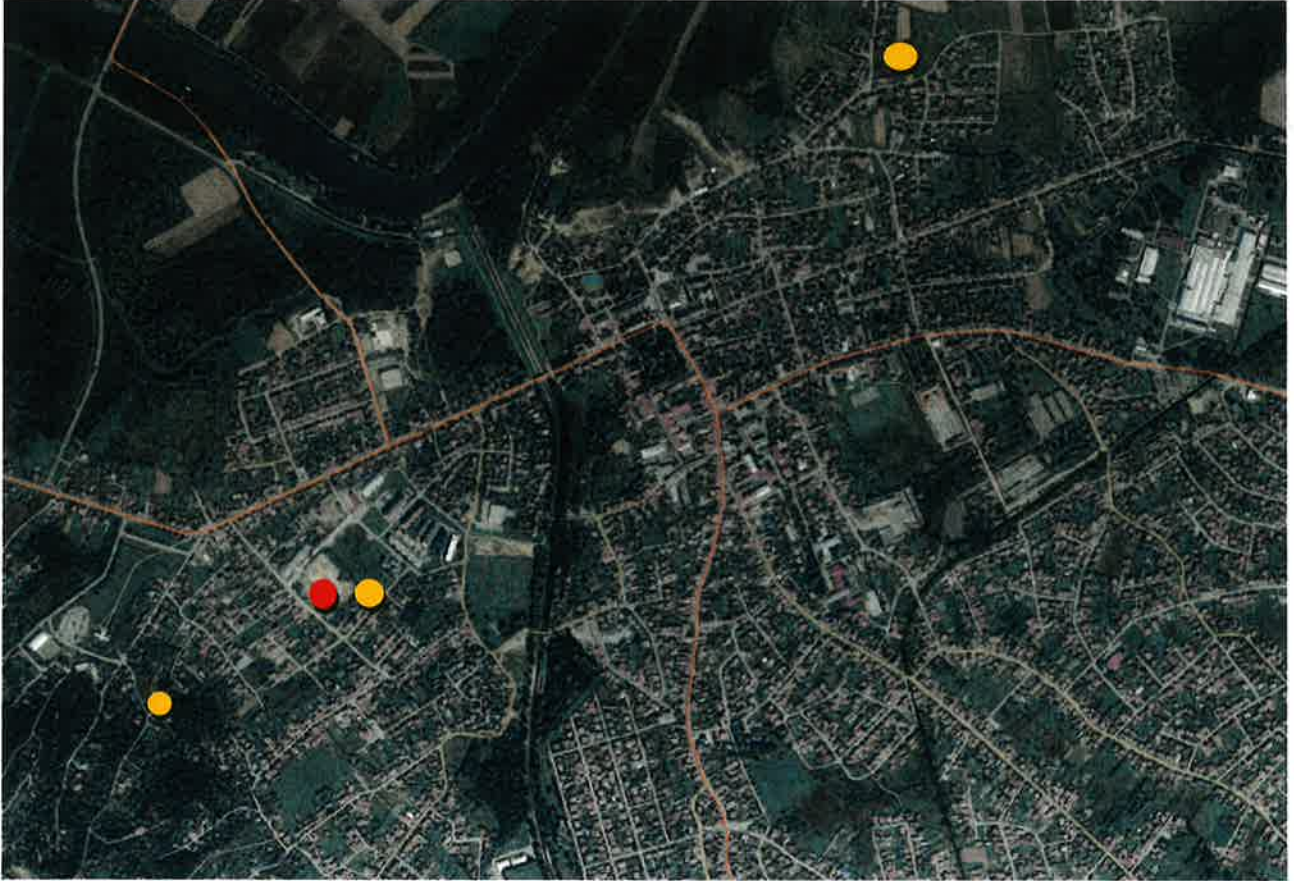
2. k.č.br. 5186/1 k.o. Petrinja

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1309776
Datum pregleda	28.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4301511
Vrsta ugovora	KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.09.2020
Površina u prometu	4.922,00
Vrijednost nekretnine (KN)	135.000,00
Datum ugovora	03.06.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

3. k.č.br. 2653/1, k.o. Petrinja

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1444209
Datum pregleda	28.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4476938
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.05.2021
Površina u prometu	2.604,00
Vrijednost nekretnine (KN)	116.000,00
Datum ugovora	04.11.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	DA 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PETRINJA I - MJEŠOVITO STAMBENO 6
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 <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
21.10.2022	PETRINJA I - MJEŠOVITO STAMBENO 6	Petrinja	2653/7	15.381,00	M1	1,0	1

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	6.4.2022	PETRINJA I - MJEŠOVITO STAMBENO 4	Petrinja	5,56	1.439,00	M1	1,0	1
2	3.6.2022	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 2	Petrinja	3,64	4.922,00	M1	1,0	1
3	4.11.2020	PETRINJA I - MJEŠOVITO STAMBENO 6	Petrinja	5,89	2.604,00	M1	1,0	1

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
1	5,56	Petrinja	98,690	Petrinja	98,69	1,000	5,56
2	3,64	Petrinja	98,690			1,000	3,64
3	5,89	Petrinja	98,690			1,000	5,89

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
1	5,56	Ostalo	6.4.2022	140,80	140,80	1,000	5,56
2	3,64		3.6.2022	140,80		1,000	3,64
3	5,89		4.11.2020	119,45		1,179	6,94

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
1	5,56	1	35%	1	35%	1,000	5,56
2	3,64			1	35%	1,000	3,64
3	6,94			1	35%	1,000	6,94

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	5,56	📍 1,05 - bolje	📐 1,03 - bolje	🏡 1,05 - bolje	🚗 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,14
2	3,64	📍 1,10 - bolje	📐 1,03 - bolje	🏡 1,05 - bolje	🚗 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,19
3	6,94	📍 1,00 - isto	📐 1,03 - bolje	🏡 1,00 - isto	🚗 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,03

#	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 <sup>2</sup> )
1	1,14	M1	Ne	1,0	1,00	1,00	1,14	6,31
2	1,19				1,00	1,00	1,19	4,33
3	1,03				1,00	1,00	1,03	7,15

STATISTIČKA OBRADA				
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja
1	8,31	8%	0,38	Zadovoljava
2	4,33	-27%	1,60	Zadovoljava
3	7,15	21%	1,22	Zadovoljava
	5,93	prosjeak	2,05	pravilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koefficienti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Ardnacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
5,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,93
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
	5,93	15.361	91.109	686.110
<b>Ukupno</b>			<b>91.109</b>	<b>686.110</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>686.000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,530813 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 OBJEKATA<sup>1)</sup>

##### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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

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

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjene građevinske čestice	
Površina:	15361,00 m <sup>2</sup>
Vrsta:	Građevinsko područje
Kategorija:	1.
Lokacija:	Ulica Slavka Kolara 11A
Dan vrednovanja:	21.10.2022. godine

**Na temelju dobivenih podataka, usporednom metodom usporedna cijena (za 1 m<sup>2</sup>) usporedivih nekretnina procjenjuje se na iznos od 44,66 kn/m<sup>2</sup> ili 5,93 €/m<sup>2</sup> za građevinsko zemljište, što iznosi:**

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	15361,00 m <sup>2</sup>	x	44,66 kn/m <sup>2</sup>	686.110,00 kn
			ili	
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	15361,00 m <sup>2</sup>	x	5,93 €/m <sup>2</sup>	91.109,00 €

### **TROŠKOVNA METODA - ZGRADE 1 I 2**

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 se 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 m<sup>2</sup> 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 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 – ZGRADA 1**

Rb	Vrsta rada	Ukupno učešće u toškovima građenja (%) (A)	Izvedenost stavke (%) (B)	Postotak dovršenosti zgrade (%) (AxB)/100
<b>ZEMLJANI RADOVI</b>				
1.	Iskopi	0,28	100	0,28
2.	Nasipavanje i razastiranje	0,44	100	0,44
3.	Transporti	0,24	100	0,24
<b>KONSTRUKCIJA I. FAZA</b>				
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
<b>KONSTRUKCIJA II FAZA</b>				
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
<b>ZAVRŠNI RADOVI</b>				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramički radovi	2,47	0	0,00
3.	Podovi	2,13	20	0,42

4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	5	0,31
<b>ELEKTROINSTALACIJA</b>				
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
<b>VODOVOD I KANALIZACIJA</b>				
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
<b>CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA</b>				
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
<b>SVEUKUPNO</b>		100		33,03

#### PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

##### NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene zgrade na adresi Ulica Slavka Kolara 11A u Petrinji, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 33% od etalonske građevine.

##### GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

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

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 80,16 m<sup>2</sup> – netto korisna površina – utvrđena izmjerom prostorija zgrade

Pu-33% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

NTG - 7.770,00 kn/m<sup>2</sup> - normalni troškovi gradnje po m<sup>2</sup> NKP

$$NV = 80,16 \times 7.770,00 \times 0,33$$

$$NV = 205.538,26 \text{ kn}$$

##### 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 60 godina.

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

Nova građevinska vrijednost	80,16 m <sup>2</sup> KP x 2.564,10 kn/m <sup>2</sup> /KP	205.538,26 kn
Uzgedni troškovi		0,00 kn
		205.538,26 kn
<b>Smanjenje vrijednosti zbog starosti</b>		
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	3	
Osatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	40%; 60x0,40= 24 godine	
Zamjenska starost zgrade (godina)	60-24 =36 godina	
Linearni otpis	36/60= 0,60 (60%)	
Preostala vrijednost	1-0,60 =0,40	82.215,30 kn
Reducirana ukupna vrijednost		82.215,30 kn
		0,00
		0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade		-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		82.215,30 kn
Po srednjem tečaju kn prema HNB-u		10.917,48 €

**Izračun stupnja izgrađenosti, dovršenosti istovjetne zgrade – ZGRADA 2**

Rb	Vrsta rada	Ukupno učešće u toškovima građenja(%) (A)	Izvedenost stavke (%) (B)	Postotak dovršenosti zgarde (%) (AxB)/100
<b>ZEMLIJANI RADOVI</b>				
1.	Iskopi	0,28	100	0,28
2.	Nasipavanje i razastiranje	0,44	100	0,44
3.	Transporti	0,24	100	0,24
<b>KONSTRUKCIJA I. FAZA</b>				
1.	Betonski radovi	0,79	100	0,79
2.	Armiranobetonski radovi	7,13	50	3,56
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	20	2,45
4.	Armirački radovi	9,78	30	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
<b>KONSTRUKCIJA II FAZA</b>				
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
<b>ZAVRŠNI RADOVI</b>				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramički radovi	2,47	0	0,00
3.	Podovi	2,13	20	0,42
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	5	0,31
<b>ELEKTROINSTALACIJA</b>				
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
<b>VODOVOD I KANALIZACIJA</b>				
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
<b>CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA</b>				
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
<b>SVEUKUPNO</b>		100		35,06

#### PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

##### NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene zgrade na adresi Ulica Slavka Kolara 11A u Petrinji, 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- 154,38 m<sup>2</sup> – netto korisna površina – utvrđena izmjerom prostorija zgrade

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

NTG - 7.770,00 kn/m<sup>2</sup> normalni troškovi gradnje po m<sup>2</sup> NKP

$$NV = 154,38 \times 7.770,00 \times 0,35$$

$$NV = 419.836,41 \text{ kn}$$

##### 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 60 godina.

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

Nova građevinska vrijednost	154,38m <sup>2</sup> KP x 2.719,50 kn/m <sup>2</sup> /KP	419.836,41 kn
Uzgredni troškovi		0,00 kn
		419.836,41 kn
<b>Smanjenje vrijednosti zbog starosti</b>		
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%)	
	3	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	40%; 60x0,40= 24 godine	

Zamjenska starost zgrade (godina)	60-24 =36 godina	
Linearni otpis	36/60= 0,60 (60%)	
Preostala vrijednost	1-0,60=0,40	167.934,56 kn
Reducirana ukupna vrijednost		167.934,56 kn 0,00 0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade	-	-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		167.934,56 kn
Po srednjemtečaju kn prema HNB-u		22.300,25 €

**PROMETNE I MANIPULATIVNE**

**POVRŠINE:** 15361,00 m<sup>2</sup> x 90 kn/m<sup>2</sup> x 0,20(amortizacija) = 276.498,00 kn

**OGRADA:** 360,00 m<sup>1</sup> x 200 kn/m<sup>1</sup> x 0,20(amortizacija) = 14.400,00 kn

**REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

NEKRETNINA	Ukupno [Kn]	Ukupno [€]
ZGRADA 1 - SKLADIŠTE	82.215,30 kn	10.917,48 €
ZGRADA 2 - SKLADIŠTE	167.934,56 kn	22.300,25 €
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	686.110,00 kn	91.109,00 €
PROMETNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE	276.498,00 kn	36.716,53 €
OGRADA	14.400,00 kn	1.912,19 €
Ukupno:	1.227.157,86 kn	162.955,45 €
Zaokruženo:	1.230.000,00 kn	163.000,00 €

## 9. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisane u u zk. ul. 247 k.o. Petrinja na k.č.br. 2653/7 ( zk.č.br. 1195/1) dvorište sajmište, sveukupne površine 15361 m<sup>2</sup> u Petrinji, Ulica Slavka Kolara, kojeg dijela je Naručitelj vlasnik u cijelosti, iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	1.227.157,86 HRK	162.955,45 HRK
ZAOKRUŽENO	1.230.000,00 HRK	163.000,00 €

( tečaj na dan procjene 21. listopada 2022. god.: 1 EUR = 7,530613 kn)

### Napomena:

Zaokruživanje je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sisak, 21. 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. 08:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 247

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.	303/2	U DUGOJ ULICI KUĆA IDVORIŠTE U DUGOJ ULICI			241 241	
2.	1195/1	SAJMIŠTE DVORIŠTE SAJMIŠTE			15361 15361	
		UKUPNO:			15602	

## 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
3.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 07. ožujka 2013. Z-603/2013 Istodobno s podneskom Z-602/2013 <b>SPOREDNA HIPOTEKA</b> 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 (dijestodvadesetsedammilijunačetiristopettisućaosamstoosamdeset) 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:	227.405.880,00 KN	
3.4	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.		
3.5	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 <b>RR CONCEPT DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 86304676738, INDUSTRIJSKA CESTA 12, 10314 KRIŽ</b>		na 3.1
6.			
6.1	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 dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist: <b>AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB: 16091383273, KÄRNTNER RING 5-7, 737, 1010, WIEN, AUSTRIJA</b> <b>GLJADELKIN SERGEJ, OIB: 53315489840, ULICA MIROSLAVA KRALJEVIČA 28, 10000 ZAGREB</b>	60.000.000,00 HRK	SPOREDNA HIPOTEKA
6.4	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 6.1

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. 09:07

PRIJEPIS 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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1877/2	UL.ARTURA TURKULINA DVORIŠTE	240 240	73		
		2653/7	SAJMIŠTE DVORIŠTE	15361 15361	81		
		5330/2	KRČI LIVADA ZGRADA	8545 8000 545	53		
		6459	VEL.OGRADA ORANICA	11800 11800	109		
		6566/8	UL.STJEPANA RADIĆA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA	6538 40 5 258 971 20 4711 301 8 57 36 131	108		
		6567	UZ PETRINJČICU LIVADA	3340 3340	108		
		6569	ASFALTNA BAZA NEPLODNO ZEMLJIŠTE NEPLODNO ZEMLJIŠTE	7954 575 87	108		

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
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	7292			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>53778</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 03.11.2022