

Naručitelj: CODEX 2006. d.o.o. u stečaju  
Sisak, Stjepana i Antuna Radića 44  
OIB: 43388913560

Predmet: POSLOVNA ZGRADA SA STAMBENIM PROSTOROM  
Petrinja, Trg hrvatskih branitelja 5

Identifikacija: k.o. Petrinja  
zk.ul.br. 2558  
zk.č.br. 189/2, 191

Površina zemljišta: 367 m<sup>2</sup>

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I**  
**VRIJEDNOSTIMA U IV/2024.G.**



**Tržišna vrijednost:**

**36.400,00 EUR**

Suradnik:

**TIN VEDRIŠ**, mag.ing.aedif.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, 24.04.2024. g.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022  
Zagreb, 13. srpnja 2022.

## RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

## Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnina:	k.o. zk.ul.br. zk.ul.br.	<b>Petrinja</b> <b>2558</b> <b>189/2, 191</b>
nekretnine: na lokaciji:		<b>POSLOVNA ZGRADA SA STAMBENIM PROSTOROM</b> <b>Petrinja, Trg hrvatskih branitelja 5</b>
Dan vrednovanja:		24.04.2024.
Dan kakvoće:		18.03.2024.
Datum očevida:		18.03.2024.

### 1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Ostalo

Potpisanom vještaku je predložena sljedeća dokumentacija:

- preslika Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina, izrađen po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonku Benjaku, dipl. ing. građ. od 01. srpnja 2014. godine (broj elaborata: 51-2014).

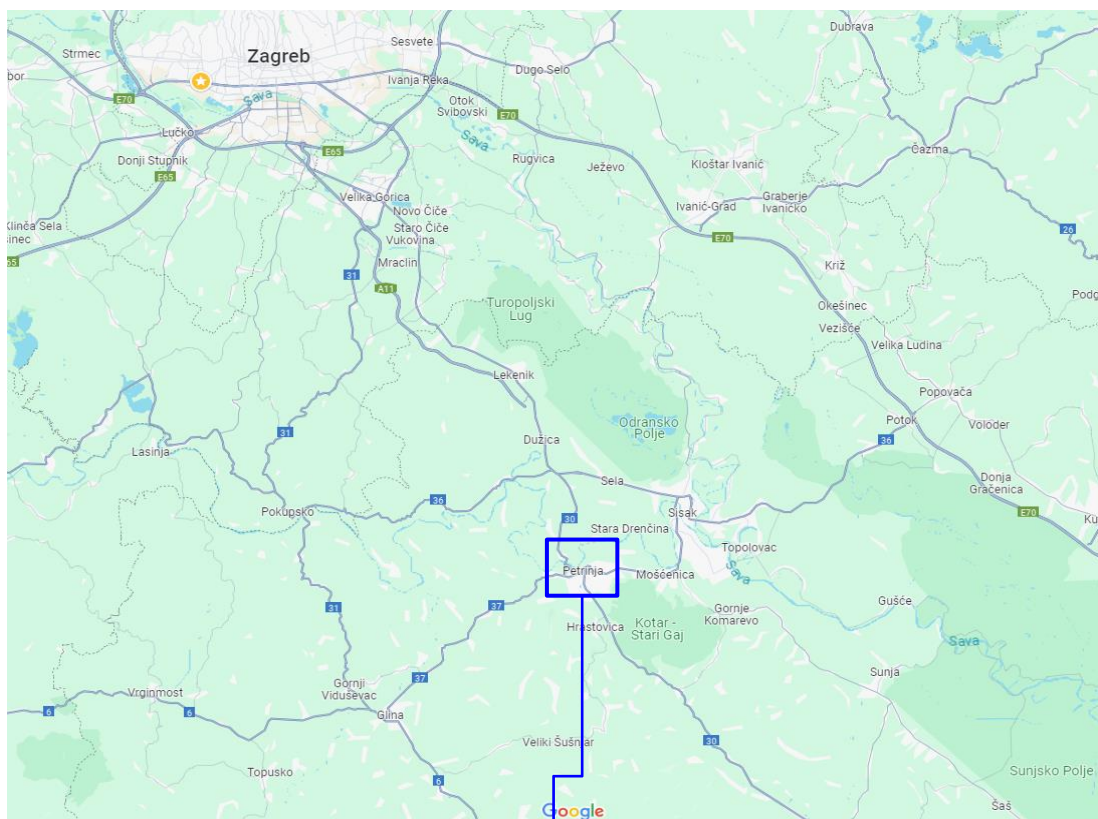
### 1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

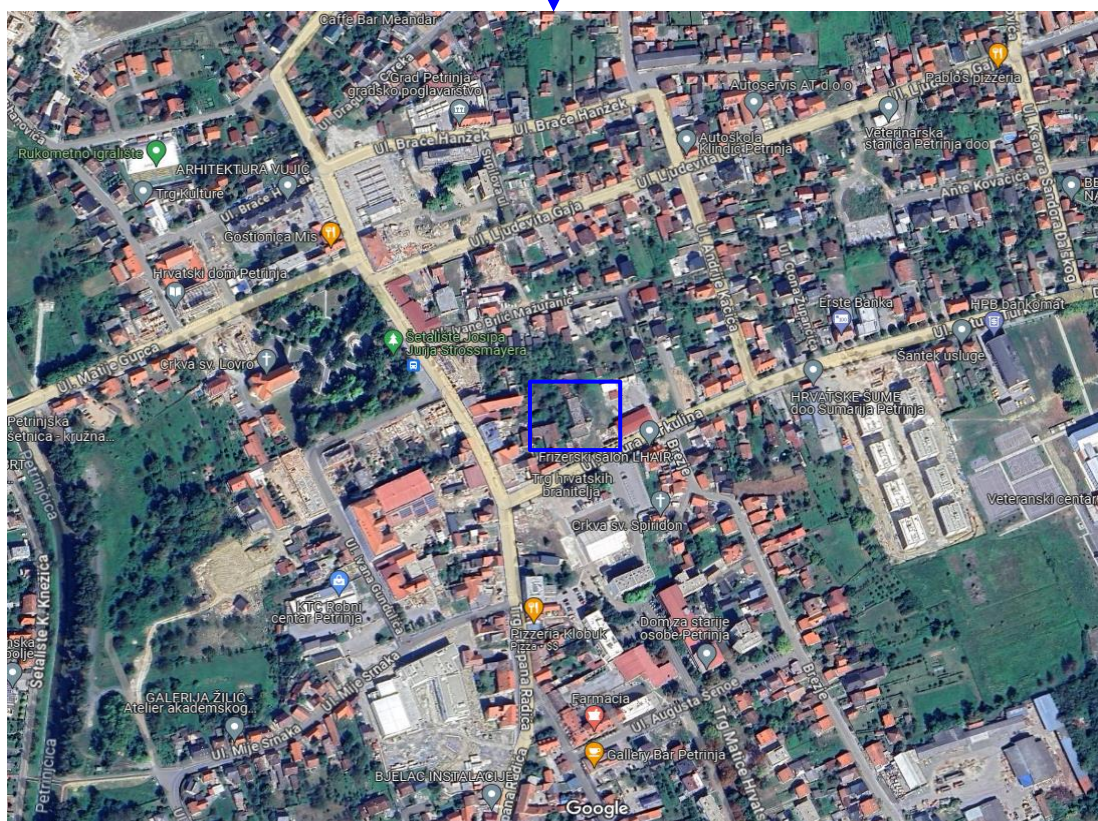
### 1.5. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.





**ZEMLJOPISNJA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede uvida u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima z.k. uložaka iskazano je:

k.o.	<b>Petrinja</b>		
zk.ul.br.	<b>2558</b>		
zk.č.br.	<b>189/2</b>	poslovna zgrada	43 m2
zk.č.br.	<b>191</b>	kino	324 m2
<b>Ukupno:</b>			<b>367 m2</b>

Vlasnik: **CODEX 2006 D.O.O.** 2. Vlasnički dio: 1/1  
**Sisak, Antuna i Stjepana Radića 44**  
**OIB: 67878877135**

#### b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o.	<b>Petrinja</b>		
p.l.br.	<b>9195</b>		
k.č.br.	<b>1892/2</b>	poslovna zgrada	43 m2
k.č.br.	<b>1893/1</b>	zgrada	367 m2
<b>Ukupno:</b>			<b>410 m2</b>

**c. Identifikacija čestica i usvojena površina zemljišta**

Vještaku nije predložena službena identifikacija predmetnih z.k. čestica zemljišta u katastarskom operatu ishođena od nadležnog ureda za katastar.

Uvidom u pribavljene z.k i katastarske podatke utvrđuje se da podaci o površinama zemljišta u z.k. i katastarskom operatu **NISU** usklađeni, odnosno:

**Z-k. operat:**

k.o.	Petrinja	P (m2)
zk.č.br.	<b>189/2</b>	43
zk.č.br.	<b>191</b>	324
<b>Ukupno:</b>		<b>367</b>

**Katastarski operat:**

k.o.	Petrinja	P (m2)
k.č.br.	<b>1892/2</b>	43
k.č.br.	<b>1893/1</b>	367
<b>Ukupno:</b>		<b>410</b>

S obzirom na prethodno iskazano, potpisani vještak usvaja kao mjerodavnu površinu zemljišta iskazanu u zemljišno-knjižnom operatu. Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

<b>P = 367 m2</b>
-------------------


Korisniku elaborata se prepušta da zatraži od Naručitelja službenu identifikaciju predmetnih z.k. čestica u katastarskom operatu.



Za neslužbenu identifikaciju čestica u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:  
<https://oss.uredjenazemlja.hr>.



**PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE**  
 (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)

 predmetne čestice zemljišta

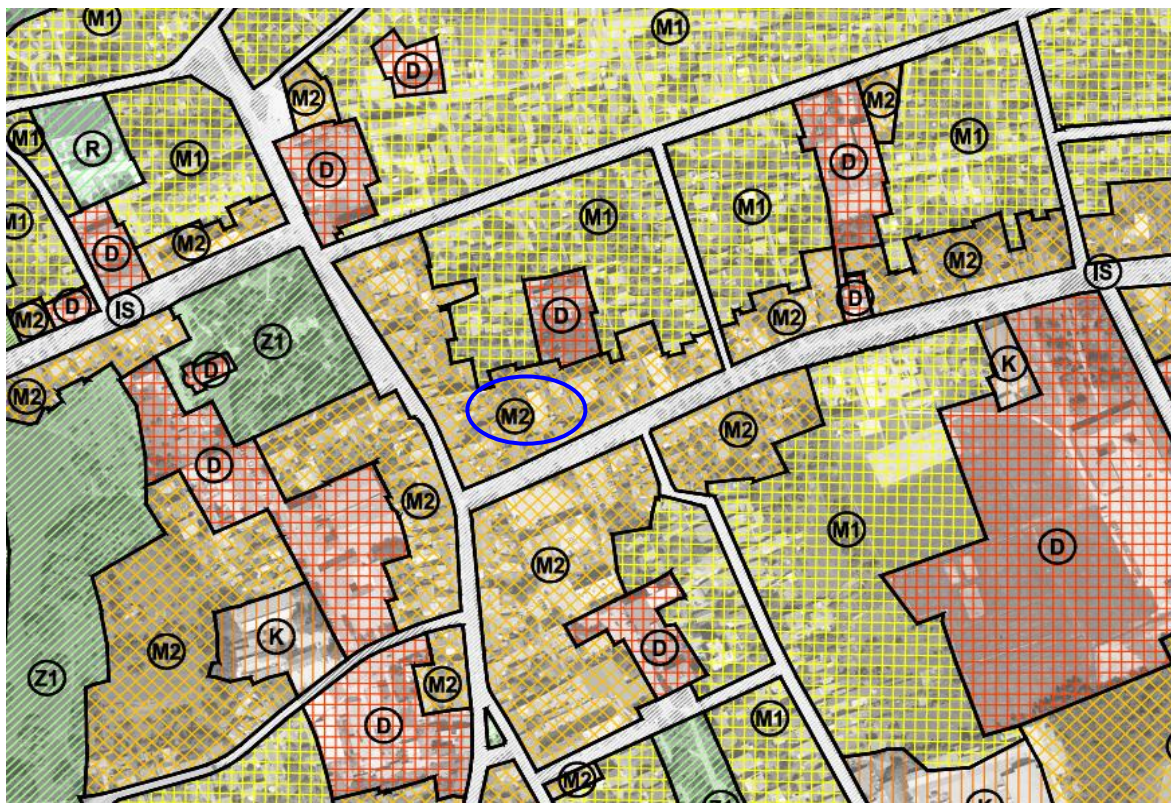
## 2.2. Prostorno-planski uvjeti

### Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u Izmjene i dopune GUP-a Grada Petrinje dostupan na web stranici Zavoda za prostorno uređenje Sisačko-moslavačke županije: <https://www.zpusmz.hr/prostorni-planovi/gup/>.


**Namjena:** M2 - mješovita namjena; pretežito poslovna








**Način gradnje:** mješovita gradnja



## IZVOD IZ GRAFIČKOG DIJELA IZMJENA I DOPUNA GUP-A GRADA PETRINJE

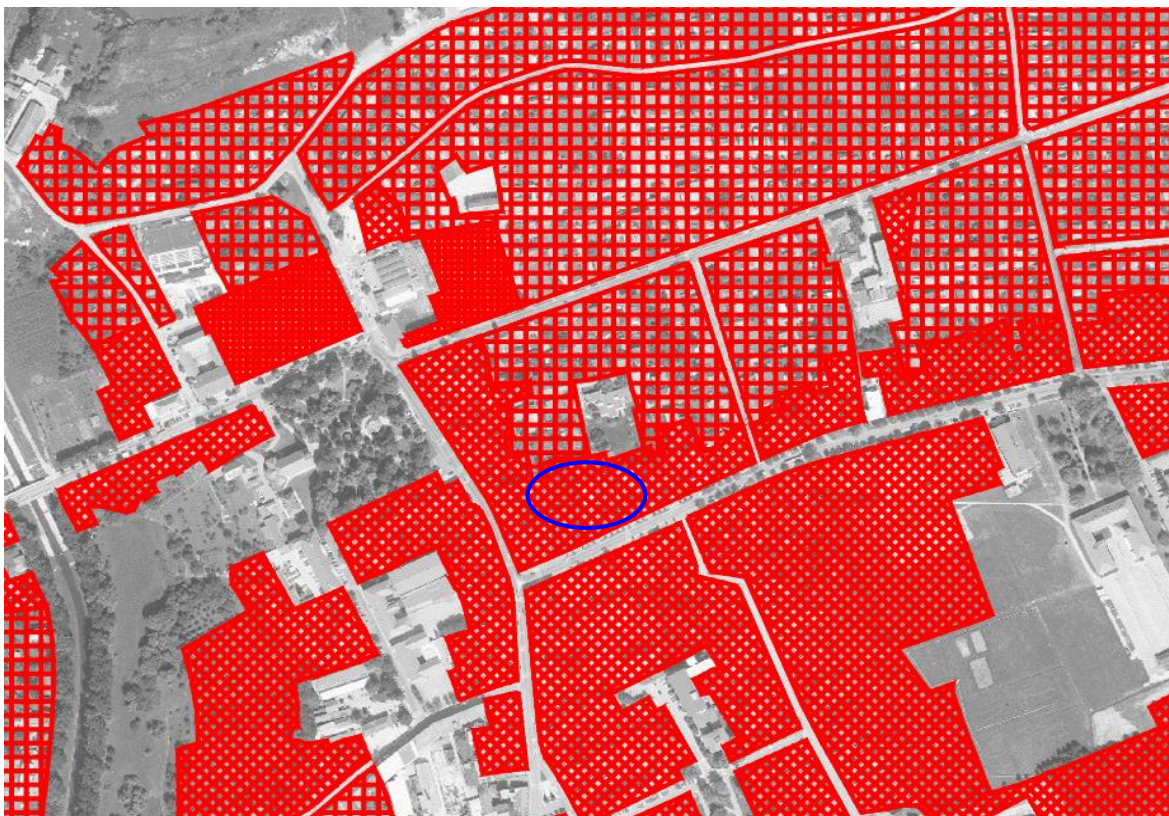
### Korištenje i namjena prostora

 predmetne čestice zemljišta

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


GRAD PETRINJA	
Naziv prostornog plana: VII. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PETRINJE	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 6000
Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o izradi VII. izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje: "Službeni vjesnik", broj 31/22	Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o donošenju VII. izmjena i dopuna GUP-a grada Petrinje: "Službeni vjesnik", broj 79/22
Javna rasprava objavljena je: 25. rujna 2022. godine	Javni uvid je održan od 26. rujna do 04. listopada 2022. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.	Ivan Begić, dipl.iur.
JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ŠIBADKO - MOSLAVAČKE ŽUPANIJE Mišljenje na plan: 350-02/22-01/06, urbroj: 2176-117-03-22-5 od 14. listopada 2022. godine na osnovi članka 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) da je Konačni prijedlog VII. izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje usklađen sa Prostornim planom Šibacko - moslavačke županije ("Službeni glasnik SMŽ", broj 64/01, 12/10, 10/17, 12/19 i 23/19 - pročišćeni tekst)	
Pravna osoba koja je izradila plan: CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o.	
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 VII. izmjena i dopuna GUP-a grada Petrinje
M.P.	Neda Kaminski - Kirš, dipl.ing.arh. ovlaštena arhitekta urbanistica Suradnja u izradi plana:
Stručni tim u izradi plana: 1. Neda Kaminski - Kirš, dipl.ing.arh. 2. Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh. 3. mr.sc. Zrinka Tadić, dipl.ing.arh. 4. Dora Dolečki Glasinović, dipl.ing.arh.	1. Igor Grubišić, dipl.ing.građ. 2. Barbara Vajdić, dipl.oec. 3. Josip Stefičić, dipl.iur.
Pečat Gradskog vijeća Grada Petrinje:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Petrinje:
M.P.	Robert Polančak
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:
(ime, prezime, potpis)	M.P.








## IZVOD IZ GRAFIČKOG DIJELA IZMJENA I DOPUNA GUP-A GRADA PETRINJE

### Način gradnje

 predmetne čestice zemljišta

OBlici KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE	
NAČIN GRADNJE	
	JEDNOOBITELJSKI I VIŠEOBITELJSKI
	VIŠESTAMBENI
	MJEŠOVITA GRADNJA

GRAD PETRINJA	
Naziv prostornog plana: VII. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PETRINJE	
Naziv kartografskog prikaza: UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA NAČIN GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza: 4.C.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o izradi VII. izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje: "Službeni vjesnik", broj 31/22	Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o donošenju VII. izmjena i dopuna GUP-a grada Petrinje: "Službeni vjesnik", broj 79/22
Javna rasprava objavljena je: 25. rujna 2022. godine	Javni uvid je održan od 26. rujna do 04. listopada 2022. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.	Ivan Rogić, dipl. iur.
<p>Mišljenje na plan:</p> <p>JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE SISAČKO - MOSLAVAČKE ŽUPANIJE mišljenje klasa: 350-02/22-0106, urbini: 3176-117-63-22-2 od 14. listopada 2022. godine na osnovi članka 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/19, 39/19 i 98/19) da je Konačni prijedlog VII. izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje usklađen sa Prostornim planom Sisačko - moslavačke županije ("Službeni glasnik Sisačko - moslavačke županije", broj 84/21, 12/19, 18/17, 12/19 i 22/19 - pročišćeni tekst)</p> <p>Pravna osoba koja je izradila plan:</p> <p>CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o.</p>	
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 VII. izmjena i dopuna GUP-a grada Petrinje
M.P.	Neda Kumić - Kirš, dipl. ing. arh. ovlaštena arhitekta urbanistica
Stručni tim u izradi plana:	Suradnja u izradi plana:
1. Neda Kumić - Kirš, dipl. ing. arh. 2. Tomislav Dolečki, dipl. ing. arh. 3. mr.sc. Zrinka Tadić, dipl. ing. arh. 4. Dora Dolečki Glasnović, dipl. ing. arh.	1. Igor Grubišić, dipl. ing. grad. 2. Barbara Vajdić, dipl. inž. arh. 3. Josip Štetić, dipl. iur.
Pečat Gradskog vijeća Grada Petrinje:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Petrinje:
M.P.	Robert Polančak
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:
(ime, prezime, potpis)	M.P.

**- Prostorno-planski uvjeti za predmetne čestice zemljišta:**

Uvidom u kartografske prikaze važećeg GUP-a Grada Petrinje utvrđuje se da se predmetne čestice zemljišta u cijelosti nalaze unutar građevinskog područja mješovite, pretežito poslovne namjene (M2).

**- Kategorija zemljišta:**

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnina.

S obzirom na položajna i geometrijska obilježja predmetnih parcela te prostorno-plansku namjenu, potpisani vještak vrednovat će iste kao građevinsko zemljište **1. kategorije**.

## 2.3. Lokacija

Predmetne nekretnine nalaze se u centru grada Petrinje, na Trgu hrvatskih branitelja. Područje je izgrađeno pretežno obiteljskim stambenim kućama i poslovnim objektima. Teren na lokaciji je ravan. Prilazna prometnica je asfaltirana i komunalno opremljena. Prometnicom uz predmetne nekretnine položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: električna, kanalizacija, vodovod, plinopskrba i telefonija.

## 2.4. Opis nekretnina

### 2.4.1. Zgrada kino dvorane

Predmetna poslovna zgrada izgrađena je na k.č.br. 1893/1 k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 191 k.o. Petrinja) cca 1935. godine, dograđena cca 1960. godine, koristila se kao kino dvorana. Katnost zgrade je prizemlje + kat. Temelji su betonski. Nosivi zidovi starijeg dijela zgrade su zidani opekom. Nosiva konstrukcija novijeg dijela predmetne zgrade je sačinjena od armirano-betonskih stupova s ispunom od opeke. Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče. Krovnište je u potpunosti srušeno. Pročelja zgrade su završno obrađena termo žbukom, obojena. Vanjska stolarija je drvena, ostakljena ravnim stalkom. Zgrada je priključena na sljedeće gradske komunalne sisteme: vodovod i kanalizacija.

Zgrada je dugi niz godina neodržavana i izvan upotrebe te je uslijed potresa, koji su 2020. godine zadesili područje grada Petrinje, u potpunosti devastirana. Pojedini dijelovi zgrade su uklonjeni u svrhu otklanjanja opasnosti za prolaznike i okolne građevine. Očevid unutarnjih dijelova predmetne poslovne zgrade nije bilo moguće izvršiti, budući da sama zgrada nije sigurna za korištenje.

### 2.4.2. Stambena zgrada

Predmetna stambena zgrada je prizemnica, izgrađena na k.č.br. 1892/2 k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 189/2 k.o. Petrinja) cca 1935. godine, dograđena cca 1960. godine. Temelji su betonski. Nosivi zidovi su zidani opekom. Međukatnu konstrukciju čini drveni grednik. Krovnište je koso. Pročelja zgrade su završno obrađena fasadnom žbukom. Vanjska stolarija je drvena, ostakljena ravnim stalkom. Zgrada je priključena na sljedeće gradske komunalne sisteme: električna, vodovod i kanalizacija.

Zgrada je dugi niz godina neodržavana i izvan upotrebe te je uslijed potresa, koji su 2020. godine zadesili područje grada Petrinje, u potpunosti devastirana. Očevid unutarnjih dijelova predmetne stambene zgrade nije bilo moguće izvršiti, budući da sama zgrada nije sigurna za korištenje.

## 2.5. Pristup na javnu prometnicu

Uvidom u predmetni zk uložak, evidentirana je sljedeća zabilježba koja se odnose na pristup predmetne zgrade na javnu površinu, odnosno upis prava služnosti:

Primljeno: 9. travnja 1947. Z-137/47

Na temelju ovosudnog pravomoćne presude od 4. srpnja 1946. godine broj I-201/46 uknjižuje se u korist čest. br. 191 upisane u A pravo prolaza posjetiocima poslovne zgrade preko čest. br. 190 upisane u zk. ul. 3318 ko Petrinja.

S obzirom na prethodno navedeno, predmetne nekretnine imaju osiguran pristup na javnu površinu, i to putem k.č.br. 1893/2 k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 190 k.o. Petrinja).



## 2.6. Geometrijski podaci

S obzirom da detaljan očevid unutarnjih dijelova predmetne zgrade nije bilo moguće izvršiti, površine se usvajaju glede iskazanog u predočenoj preslici Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina, izrađen po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonku Benjaku, dipl. ing. građ. od 01. srpnja 2014. godine (broj elaborata: 51-2014).

### 2.6.1. Zgrada kino dvorane

Prizemlje	NGP m2	k	KVP m2
<b>Stari dio</b>			
Kino dvorana	146,40	1,00	146,40
Pretprostor dvorane	30,91	1,00	30,91
Stubište	8,55	1,00	8,55
Prostor ispod stubišta	3,96	0,35	1,39
<b>Ukupno - stari dio:</b>	<b>189,82</b>		<b>187,25</b>
<b>Novi dio</b>			
Ulazni prostor	93,47	1,00	93,47
WC muški	4,12	1,00	4,12
Pretprostor WC-a	1,60	1,00	1,60
WC ženski	3,39	1,00	3,39
Spremište	2,32	0,50	1,16
<b>Ukupno - novi dio:</b>	<b>104,90</b>		<b>103,74</b>
<b>Ukupno - prizemlje:</b>	<b>294,72</b>		<b>290,99</b>

Kat	NGP m2	k	KVP m2
<b>Stari dio</b>			
Unutarnji balkon	44,75	1,00	44,75
<b>Ukupno - stari dio:</b>	<b>44,75</b>		<b>44,75</b>
<b>Novi dio</b>			
Nenatkrivena terasa	111,98	0,25	28,00
<b>Ukupno - novi dio:</b>	<b>111,98</b>		<b>28,00</b>
<b>Ukupno - kat:</b>	<b>156,73</b>		<b>72,75</b>

<b>Ukupno - zgrada kino dvorane:</b>	<b>451,45</b>		<b>363,74</b>
--------------------------------------	---------------	--	---------------

#### - Građevinska bruto površina

$$\text{GBP} = 363,74 \quad * \quad 1,20 \quad = \quad 436,49 \text{ m}^2$$

#### - Bruto obujam

$$\text{BO} = 436,49 \quad * \quad 4,35 \quad = \quad 1.898,72 \text{ m}^3$$

### 2.6.2. Stambena zgrada

Prizemlje	NGP m2	k	KVP m2
Ulazni hodnik	6,87	1,00	6,87
Kupaonica	1,44	1,00	1,44
Soba 1	11,65	1,00	11,65
Soba 2	11,72	1,00	11,72
<b>Ukupno - prizemlje:</b>	<b>31,68</b>		<b>31,68</b>

<b>Ukupno - stambena zgrada:</b>	<b>31,68</b>		<b>31,68</b>
----------------------------------	--------------	--	--------------

**- Građevinska bruto površina**

$$\text{GBP} = 31,68 * 1,20 = 38,02 \text{ m2}$$

**- Bruto obujam**

$$\text{BO} = 38,02 * 4,70 = 178,68 \text{ m3}$$

### 2.6.3. Rekapitulacija

Zgrade	KVP m2	NGP m2	GBP m2	BO m3
Zgrada kino dvorane	363,74	451,45	436,49	1.898,72
Stambena zgrada	31,68	31,68	38,02	178,68
<b>Ukupno - zgrade:</b>	<b>395,42</b>	<b>483,13</b>	<b>474,50</b>	<b>2.077,40</b>

### 2.7. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk uložka nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetnih građevinskih objekata.

Potpisanom vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu predmetnih građevinskih objekata.

**Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetnih građevinskih objekata. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da su predmetni građevinski objekti legalne građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).**

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a, osobito u 2023. godini. Tako se u 2023. godini i nadalje projicira znatno usporavanje rasta (na 1,5%), pri čemu se očekuju povoljnija kretanja investicija i izvoza robe i usluga.

U 2024. očekuje se i nastavak rasta zaposlenosti, ali slabijim intenzitetom nego lani. S druge strane, povoljna kretanja investicija krajem prošle godine upućuju na mogućnost da investicijska aktivnost u 2023. nadmaši prethodna očekivanja. Pritom bi rastu i nadalje najviše mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti te rizike da inflacija bude viša i tvrdokornija od očekivanja, što bi moglo potaknuti daljnji rast kamatnih stopa i imati negativan utjecaj na kretanje raspoloživog dohotka i potrošnju.

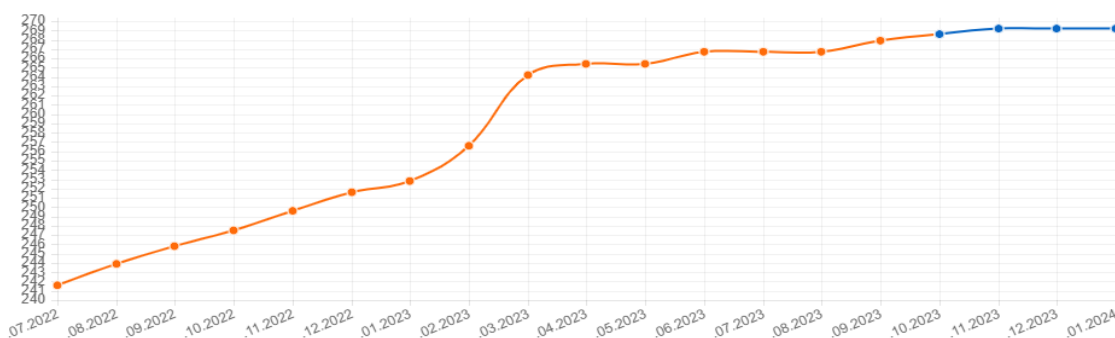
##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

##### 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.



BN indeks 10/2023

**268,6**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,23%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**8,49%**

U odnosu na početak godine

**6,75%**



## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.**

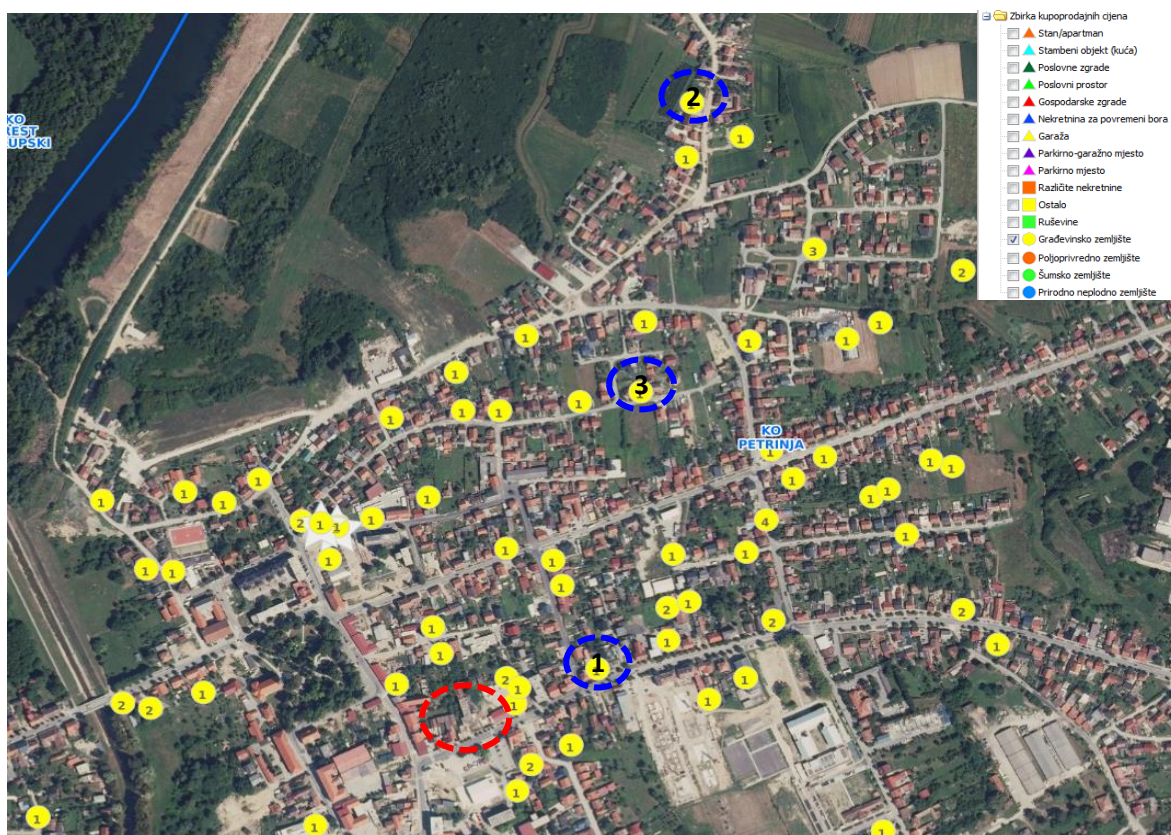
**S obzirom na starost i trošnost zgrada na predmetnim parcelama, iste će se u ovom elaboratu procjene vrednovati isključivo u smislu vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa, te komunalnih priključaka. Ukupna vrijednost nekretnina umanjit će se za troškove uklanjanja objekata.**

## 4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

### 4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnina.



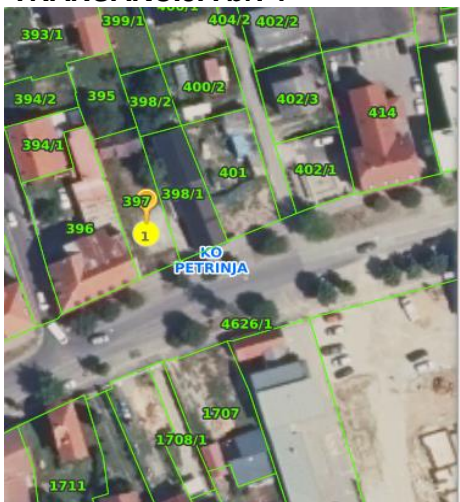
Lokacija nekretnina koje su predmet procjene



Poredbene nekretnine

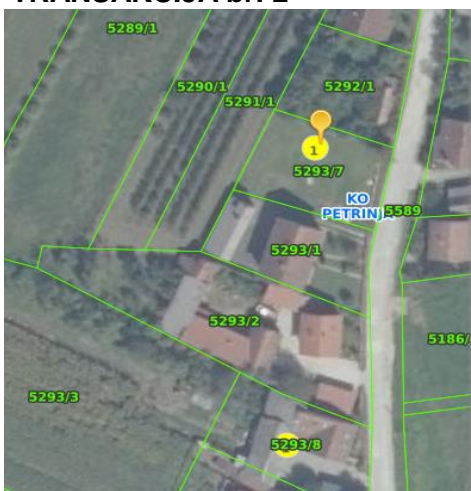


## TRANSAKCIJA br. 1



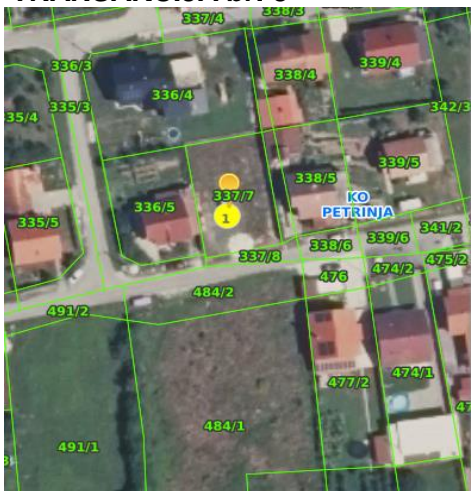
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1832762
Datum pregleda	20.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4926320
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.02.2023
Površina u prometu	349,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	05.01.2023
<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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2,K,D - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

## TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1453020
Datum pregleda	24.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4497635
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.06.2021
Površina u prometu	601,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.214,89
Datum ugovora	30.03.2021
<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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1,I - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

## TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1472065
Datum pregleda	24.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4497630
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.07.2021
Površina u prometu	507,00
Vrijednost nekretnine (KN)	93.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.289,84
Datum ugovora	30.03.2021
<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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1,D,K - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1.	Petrinja	397	građevinsko zemljište	349,00
2.	Petrinja	5293/7	građevinsko zemljište	601,00
3.	Petrinja	337/7	građevinsko zemljište	507,00


Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	05.01.2023.	10.000,00	28,65
2.	30.03.2021.	13.214,89	21,99
3.	30.03.2021.	12.289,84	24,24

## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetog s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	05.01.2023.	28,65	154,22	167,17	1,0840	31,06	-4,8%
2.	30.03.2021.	21,99	115,71	167,17	1,4447	31,77	-2,6%
3.	30.03.2021.	24,24	115,71	167,17	1,4447	35,02	7,4%
Prosječna vrijednost:						32,62	

 DŽRAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter												
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8

## INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

### 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.	
JEDINIČNA CIJENA c1				-	31,06	31,77	35,02
VRSTA TRANSAKCIJE					realizacija	realizacija	realizacija
				1,00	1,00	1,00	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	0,95	1,00	
				1,00	1,05	1,00	
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	
				0,95	0,95	0,95	
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	0,95	0,95	
				1,00	1,05	1,05	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	-	-	-	
				1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
KP				1,00	1,00	1,00	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)							
1.				1.	1.	1.	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	
				1,00	0,95	1,00	
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	0,95	1,00	1,00	1,00	
				0,95	0,95	0,95	
Korekcijski koeficijent:				0,9030	0,9450	0,9480	
Usklađena jedinična cijena c2:				28,05	30,02	33,20	



#### 4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Petrinja	397	28,05	-7,8%
2.	Petrinja	5293/7	30,02	-1,3%
3.	Petrinja	337/7	33,20	9,1%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>30,42</b>	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 30,42 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

Mješovita namjena, 1. kategorija:

$$c1 = 30,42 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

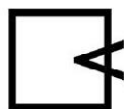
k.o. **Petrinja**  
zk.ul.br. **2558**

zk.č.br.	P (m2)		c (EUR/m2)		Tržišna vrijednost
189/2	43	*	30,42	=	1.308,06 EUR
191	324	*	30,42	=	9.856,08 EUR
<b>Ukupno:</b>		<b>367</b>			<b>11.164,14 EUR</b>

### 4.3. Troškovi građenja

#### 4.3.1. Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja I" Bilten IGH XII.2022. izrađen po t.d. INSTITUT IGH d.d.



Hrvatska komora  
arhitekata

#### Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade  
Klasa: 025-03/23-01/03  
Urbroj: 251-505-01-23-3

Vrsta zgrada	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Poslovne zgrade	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard	Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard	Višestambene zgrade - srednji standard	Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard
	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno
310 Građevna jama	2,3	1,5	4,6	2,9	4,9	1,3
320 Temeljenje	10,8	15,3	8,0	6,9	7,3	13,7
330 Vanjski zidovi	33,4	37,5	33,4	30,2	24,3	28,6
340 Unutarnji zidovi	18,0	13,6	11,9	14,0	15,6	12,6
350 Stropovi	17,1	12,9	18,4	15,0	21,5	18,5
360 Krovovi	12,1	9,1	10,6	8,7	14,1	11,4
380 Građevinske ugradnje	1,3	1,0	0,5	0,4	0,1	0,9
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,8	4,8	3,9	1,4	5,3
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>75,5</b>	<b>100,0</b>	<b>85,9</b>	<b>100,0</b>	<b>80,3</b>
400 Instalacije	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1
420 Grijanje	24,0	5,9	42,6	7,8	40,7	5,7
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1
440 Jaka struja	32,7	8,0	15,7	2,9	19,2	2,7
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5
460 Transportni uređaji	2,7	0,7	-	-	-	-
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,4	-	-	-	-
480 Automatika zgrade	3,5	0,9	-	-	-	-
490 Ostale instalacije	0,0	0,0	-	-	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>24,5</b>	<b>100,0</b>	<b>14,1</b>	<b>100,0</b>	<b>19,7</b>
Hrvatska	kn	kn	kn	kn	kn	kn
Troškovi građenja	9.522	1.264	4.762	632	4.694	623
površine, procjena, bez PDV-a	11.297	1.499	5.250	697	5.139	682
Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	13.853	1.839	6.382	847	8.642	1.147
<b>Ukupno</b>	<b>34.671</b>	<b>4.602</b>	<b>16.723</b>	<b>2.321</b>	<b>18.563</b>	<b>2.452</b>

1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

**4.3.2. Zgrade**

	<b>KVP (m2)</b>	<b>NGP (m2)</b>	<b>GBP (m2)</b>	<b>BO (m3)</b>
Površine i volumeni:	395,42	483,13	474,50	2.077,40

**Troškovi građenja:**

Jedinična cijena građenja bez PDV-a (EUR): 630,00 EUR

Jedinična cijena građenja po m2 KVP:

$$c = 630,00 * 1,20 = 756,00 \text{ EUR /m2 KVP}$$

Cijena gradnje nove građevine:

$$\text{Ngv} = 756,00 * 395,42 = 298.937,52 \text{ EUR}$$

Stupanj dovršenosti: 0,75

(stanje na dan vrednovanja - dijelovi građevina uklonjeni zbog potresa)

Cijena građevine na dan vrednovanja:

$$\text{Ngv} = 298.937,52 * 0,75 = 224.203,14 \text{ EUR}$$

- Umanjenje zbog starosti građevine:

* G - godina gradnje / rekonstrukcije:	1935
* Starost:	89
* OVK - održivi vijek korištenja:	80 g.
* G/OVK =	1,11
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
3	3	5	5,0

OOVK: 20,0% u = 80,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

$$\text{Sgv} = 224.203,14 * (1 - 0,80) = 44.840,63 \text{ EUR}$$

**- Uzgredni troškovi:**

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

$$\text{U1} = 298.937,52 * 1,5\% = 4.484,06 \text{ EUR}$$

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

$$\text{U2} = 298.937,52 * 1,5\% = 4.484,06 \text{ EUR}$$

U3 - Komunalni i vodni doprinos

$$\text{Kd} = 2.077,40 \text{ m3} * 5,44 \text{ EUR/m3} = 11.304,44 \text{ EUR}$$

$$\text{Vd} = 2.077,40 \text{ m3} * 0,75 \text{ EUR/m3} = 1.552,29 \text{ EUR}$$

**- Komunalni priključci**

Trošak komunalnih priključaka izračunava se glede važećih cijena komunalnih priključaka i raspoloživih podatka o angažiranom kapacitetu mreže, te ocjenjenih troškova izvedbe instalacija za priključivanje na predmetnu komunalnu infrastrukturu.

Vodoopskrba	1 kom *	1.459,95 =	1.459,95 EUR
Odvodnja	1 kom *	1.194,51 =	1.194,51 EUR

<b>Sveukupno - uzgredni troškovi:</b>	<b>27.166,95 EUR</b>
---------------------------------------	----------------------

<b>UKUPNO ZGRADE:</b>	<b>72.007,58 EUR</b>
-----------------------	----------------------

**4.3.3. Trošak uklanjanja građevinskih objekata**

	<b>P (m2)</b>		<b>EUR/m2</b>		<b>Trošak uklanjanja</b>
Tk =	436,49	*	55,00	=	24.006,84 EUR
Tk =	38,02	*	55,00	=	2.090,88 EUR

<b>Sveukupno - trošak uklanjanja:</b>	<b>26.097,72 EUR</b>
---------------------------------------	----------------------

**4.4. Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi**

Zemljište	11.164,14 EUR
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi	72.007,58 EUR
Trošak uklanjanja građevinskih objekata	-26.097,72 EUR

<b>Ukupno:</b>	<b>57.074,00 EUR</b>
----------------	----------------------



#### 4.5. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

Potpisani vještak izvršiti će prilagodbu privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

$$k = K_{vg} * (1 + K_l + K_p + O_s + K_{spec}) * K_t$$

Kvg	koeficijent za vrstu građevine	1,00
Kl	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,00
Kp	korisna površina	0,00
Os	opće stanje objekta	-0,20
	(objekti u potpunosti devastirani uslijed potresa, nisu u funkciji)	
Kspec	posebni korekcijski koeficijent	-0,05
	(nekretnine nemaju direktan pristup na javnu prometnu površinu)	
Kt	koeficijent ponude i potražnje	0,85
	(nekretnine niskog stupnja atraktivnosti u području u kojem ponuda premašuje potražnju; zgrade potpuno devastirane uslijed potresa - nužno uklanjanje objekata, odnosno izgradnja zamjenskih građevina)	

<b>k - koeficijent za prilagodbu:</b>	<b>0,64</b>
---------------------------------------	-------------

$$T_v = 0,64 * 57.074,00 \text{ EUR} = 36.384,68 \text{ EUR}$$

#### 4.6. Tržišna vrijednost nekretnina u IV/2024.g.

<b>Tv =</b>	<b>36.400,00 EUR</b>
-------------	----------------------

c =	92,05 EUR/m2 ukupne KVP zgrada
c =	76,71 EUR/m2 ukupne GBP zgrada

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnine: **POSLOVNA ZGRADA SA STAMBENIM PROSTOROM**  
na lokaciji: **Petrinja, Trg hrvatskih branitelja 5**

k.o. **Petrinja**  
zk.ul.br. **2558**  
zk.č.br. **189/2, 191**

### 5.2. Vlasnik

**CODEX 2006 D.O.O.**  
**Sisak, Antuna i Stjepana Radića 44**  
**OIB: 67878877135**

2. Vlasnički dio: 1/1

### 5.3. Površina zemljišta

Zemljište

**P = 367 m<sup>2</sup>**

### 5.4. Površine zgrada

	NGP (m <sup>2</sup> )	KVP (m <sup>2</sup> )
Zgrada kino dvorane	451,45	363,74
Stambena zgrada	31,68	31,68

<b>Ukupno:</b>	<b>483,13</b>	<b>395,42</b>
----------------	---------------	---------------

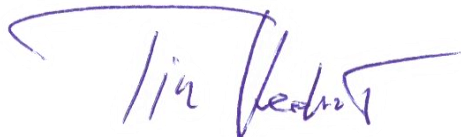
### 5.5. Tržišna vrijednost nekretnina u IV/2024.g.

**Tv = 36.400,00 EUR**

c = 92,05 EUR/m<sup>2</sup> ukupne KVP zgrada  
c = 76,71 EUR/m<sup>2</sup> ukupne GBP zgrada

Zagreb, 24.04.2024. g.

Suradnik:



**TIN VEDRIŠ**, mag.ing.aedif.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## 6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA  
Stanje na dan: 18.01.2024. 11:27

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15781/2023  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2558

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	189/2	NA TRGU HRVATSKIH BRANITELJA POSLOVNA ZGRADA NA TRGU HRVATSKIH BRANITELJA			43 43	
2.	191	OSTALA ZEMLJIŠTA KINO			324 324	
		UKUPNO:			367	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 CODEX 2006 D.O.O., OIB: 67878877135, SISAČ, ANTUNA I STJEPANA RADIĆA 44	
2.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-697/2014 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj 31-ST-1837/2013 od 28. veljače 2014. godine zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u A.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 9. travnja 1947. Z-137/47 Na temelju ovosudnog pravomoćne presude od 4. srpnja 1946. godine broj I-201/46 uknjižuje se u korist čest. br. 191 upisane u A pravo prolaza posjetiocima poslovne zgrade preko čest. br. 190 upisane u zk. ul. 3318 ko Petrinja. - zatim,		
2.			
2.1	Primljeno: 9. travnja 1947. Z-137/47 Na temelju ovosudnog pravomoćne presude od 4. srpnja 1946. godine broj I-201/46 uknjižuje se u korist čest. br. 191 upisane u A pravo služnosti uporabe manje kućice, koja se nalazi na čest. br. 192 upisane u zk. ul. 3318 ko iste i to za smještaj motora za pogon kinematografa.		
3.			
3.3	Zaprimljeno 1. kolovoza 2013. Z-2066/2013. Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrši broj Ovr-1090/2013 od 16. siječnja 2015. godine zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.		



Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.01.2024.



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

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.03.2024. 15:52

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETRINJA (Mbr. 322989)  
Posjedovni list: 9195

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CODEX 2006 D.O.O., STJEPANA I ANTUNA RADIĆA 44, 44000 SISAK (VLASNIK)	67878877135

### 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
		1892/2	TRG HRV. BRANITELJA	43	72		
			POSL.ZGRADA(OBJEKT)	43			
		1893/1	UL. ARTURA TURKULINA	367	72		
			ZGRADA	367			
Ukupna površina katastarskih čestica				410			

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



Petrinja, Trg hrvatskih  
branitelja 5

Predmetne nekretnine



Predmetne nekretnine

