

Broj elaborata: 33/2024
U N.Gradiški, lipanj 2024 .

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Gospodarska zgrada u Gređanima**
Lokacija: **Gređani, 35435 Stara Gradiška**
z.k.ul. 238, k.č. 1126/1, 1126/2, k.o. Gređani
Naručitelj: **Pčelarstvo Radošić d.o.o. u stečaju, Bolnička cesta 34C, Zagreb, OIB 65181849314**
Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
Procijenitelj:
Igor Babić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Datum procjene : 17.06.2024.

SADRŽAJ :

	RJEŠENJE
A.	UVOD
A. 1.	Zadatak
A. 2.	Izjava o nepristranosti i neovisnosti
A. 3.	Popis primijenjenih propisa i korištene literature
B.	SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C.	LOKACIJA
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E.	PROCJENA
E. 1.	Dan kakvoće
E. 2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3.	Prostorno-planska dokumentacija
E. 4.	Metoda procjene
E. 5.	Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1.	Usporedne nekretnine građevinsko zemljište
E. 5.2.	Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta (poredbena metoda)
E. 5.3.	Usporedne nekretnine poljoprivredno zemljište
E. 5.4.	Izračun vrijednosti poljoprivrednog zemljišta (poredbena metoda)
E. 5.5.	Izračun vrijednosti gospodarskog objekta (troškovna metoda)
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G.	PRILOZI
G. 1.	Fotozapis
G. 2.	Dokumentacija
G. 3.	Opći uvjeti



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-223/2021

Slav. Brod, 7. lipnja 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Igora Babić, dipl. inž. građ., iz Nove Gradiške za ponovnim imenovanje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i za procjenu nekretnina

riješila je

I.. Igor Babić, dipl. inž. građ., OIB 54341397062, sin Josipa i Verice r. Vuković, rođen 10. listopada 1973. u Novoj Gradiški, gdje i prebiva, Baruna Trenka 164.,

s danom 12. lipnja 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka područje građevinske struke i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri (4) godine.

II. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 1. u svakoj kalendarskoj godinu dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

1. Igor Babić, dipl. inž. građ., podnio je sukladno odredbi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje građevinske struke i procjenu nekretnina.

2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 5. srpnja 2017. broj 4-Su-237/17 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 12. lipnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke iz članka 49. Zakona o državnim službenicima.

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.

Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić



Dostaviti:

1. Igor Babić, Nova Gradiška, Baruna Trenka 164.
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave
5. Spis

1. ZADATAK

Naručitelj : Pčelarstvo Radošić d.o.o. u stečaju, Bolnička cesta 34C, Zagreb, OIB 65181849314
Nekretnina: Gospodarska zgrada u Gređanima
Gređani, 35435 Stara Gradiška
z.k.ul. 238, k.č. 1126/1, 1126/2, k.o. Gređani

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja.

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:

Igor Babić, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Zakon o građnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)	
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju	(NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	(NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave	
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2023. godine, Državni zavod za statistiku

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 17.06.2024.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Gospodarska zgrada u Gređanima
 Lokacija : Gređani, 35435 Stara Gradiška
 Naručitelj: Pčelarstvo Radošić d.o.o. u stečaju, Bolnička cesta 34C, Zagreb, OIB 65181849314
 Korisnik procjene: -
 Dan kakvoće 17.06.2024.
 Dan vrednovanja 17.06.2024.
 Osnova procjene : Tržišna vrijednost
 Metodologija procjene : Troškovna metoda
 Namjena procjene : -
 Regija Regija 3 - Slavonija
 Županija - tržišna zona Brodsko-posavska
 Tržišni položaj 5. Okolica od 4
 Kategorija lokacije / tip lokacije IV / E
 Z.K. izvadak: od 17.06.2024.
 Općinski sud: Slavonski Brod

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	Zkul	
Gređani	238	1126/1	-	Gređani	1126/1	238	281
Gređani	238	1126/2		Gređani	1126/2	238	1.601

Opis nekretnine: Slavonska, dvorište, jedna zgrada gospodarske uporabe
 Površina čest: 1126/1 281 m2
 Površina čest: 1126/2 1.601 m2
 Vlasnik: zkul 238 Pčelarstvo Radošić d.o.o. U stečaju
 Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
 Legalitet: Nema podataka o legalnosti građevine
 Nekretnina ima direktni pristup na JPP
 Energetski certifikat nije prezentiran
 Nelegalna nekretnina
 Godina gradnje : 1995
 Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
 Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke
 Energetski certifikat: -
 Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
 Utrživost: 2,2 **PROSJEČNA** *Utrživost ograničena i kratkoročna*
 Alternativna upotreba -
 Razvoj (dozvole) -
 Napomene :
 NK (m2) 28,75
 Tržišna vrijednost :
 k.č. 1126/1 930,38 €
 k.č. 1126/2 1.794,85 €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

Igor Babić, dipl.ing.građ.

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Gredani se nalaze u sjevero-zapadnom dijelu Općine Stara Gradiška. Nalaze se zapadno uz izlaz sa autoceste A3 Zagreb-Lipovac.

Nekretnina je neizgrađeno građevinsko zemljište te poljoprivredno zemljište na kojem se nalazi gospodarska zgrada. Gospodarska zgrada je katnosti Pr. Nekretnina se nalazi na u naselju Gredani u njegovom južnom dijelu. Nekretnine u neposrednoj okolici su obiteljske kuće.

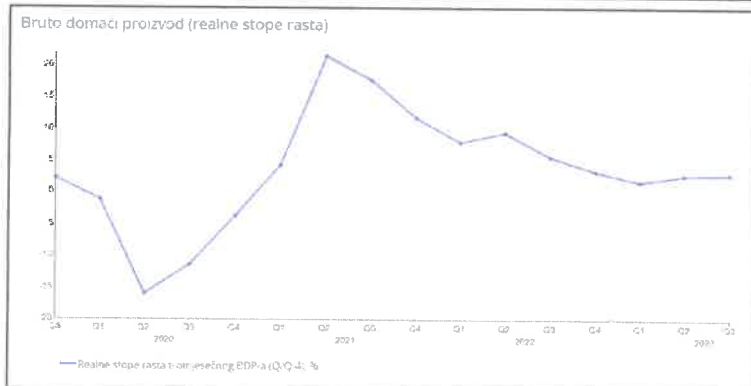
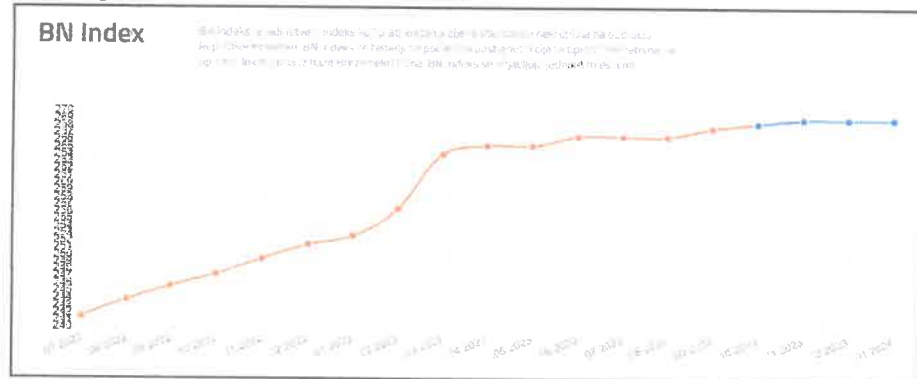
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

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



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

γ γ [illegible]

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 17.06.2024. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	-	Telefon	-
Kanalizacija	-	El. struja	-
Toplovod	-	Plin	-

STAMBENA ZGRADA

Godina gradnje	Cca 1995
Godina obnove	-
Katnost	Pr
Temelji	AB temelji
Hidroizolacija poda	-
Termoizolacija poda	-
Nosiva konstr.	Blok opeka
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	-
Krovna k. + pokrov	dvostrešna pokrov salonit
Limarija	-
Pročelje	-
Vanjska stolarija (prozori)	metalna
Vanjska stolarija (vrata)	metalna
Lift	NE
Prostorije	-
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	neožbukano
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	-
Klima	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-

Stanje: Zgrada je u neodržavanom stanju, održavana te nisu primijećena oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost i vrijednost nekretnine.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

GOSPODARSKA ZGRADA						
R.Br.	Opis	koef.	NP	koef.	BP	V
	Prizemlje					
	blagavaonica	28,75	1,00	28,75		
UKUPNO		28,75	28,75		35,00	125,00
SVEUKUPNO		(m ²)	28,75	(m ²)	35,00	125,00

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Neto građevinska površina (NGP) NGP = 28,75 m³

Bruto građevinska površina (BGP) **k =** **BGP =** **35,00** **m³**

Volumen (V) = BGV x h **h =** **m** **V =** **125,00** **m³**

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, PBZ Nekretnine. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Okučanima. Zemljište je površine 526,00 m², namjena je građevinska. Kupoprodaja je obavljena 30.04.2021. za iznos od 1.323 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Gornjem Varošu. Zemljište je površine 506,00 m², namjena je građevinska. Kupoprodaja je obavljena 09.12.2020. za iznos od 1.326,90 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Okučanima. Zemljište je površine 3.686,00 m², namjena je građevinska. Kupoprodaja je obavljena 07.10.2020. za iznos od 11.058 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1471513	
Vrsta nekretnosti	71 - ZEMLJA	
ID PN (PU)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
Vrsta ugovora	4521312	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	16.07.2021	
Vrijednost nekretnosti (DK)	526,00	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	10.090,00	
Datum ugovora	1.323,92	
	30.04.2021	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Opterećenje		NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Činjenični link	OKUPANJE - GRAĐEVINSKI	

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1568396	
Vrsta nekretnosti	71 - ZEMLJA	
ID PN (PU)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
Vrsta ugovora	4438394	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	30.12.2021	
Vrijednost nekretnosti (DK)	506,00	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	10.090,00	
Datum ugovora	1.326,90	
	09.12.2020	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Opterećenje		NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Činjenični link	GORNJI VAROŠ - GRAĐEVINSKI	

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1566996	
Vrsta nekretnosti	71 - ZEMLJA	
ID PN (PU)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
Vrsta ugovora	4392885	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	26.12.2021	
Vrijednost nekretnosti (DK)	3.686,00	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	83.611,84	
Datum ugovora	11.058,00	
	07.10.2020	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Opterećenje		NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Činjenični link	OKUPANJE - GRAĐEVINSKI	

Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Naselje	Gređani	Okučani	G.Varoš	Okučani
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	2Q2024	2Q2021	4Q2020	4Q2020
	Površina (m2)	281	526	506	3.686
	Cijena (€)	-	1.323	1.327	11.058
	Cijena po m2	-	2,5	2,6	3,0
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	2Q2024	2Q2021	4Q2020	4Q2020
	DZS indeksi cijena nekretn.	167,20	127,20	119,50	119,50
	Vremensko usklađenje	-	31,4%	39,9%	39,9%
	Korigirana vrijednost po m2	-	3,30	3,67	4,20
	Lokacija-kategorija	dobra	bolja	slična	bolja
	korekcija	-	-10%	0%	-10%
	Utjecaj buke	neznat	neznat	neznat	neznat
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	281	526	506	3.686
	korekcija	-	0%	0%	15%
	Oblik	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	nema	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
	korekcija	-	-10%	-10%	-10%
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korekcija	-	-20%	-10%	-5%
	Korigirana vrijednost po m2	3,31	2,6	3,3	4,0
	Ukupno korigirana cijena	3,3	2,6	3,3	4,0
	Odstupanje od prosjeka		-0,7	0,0	0,7
	Kvadrat odstupanja	0,9	0,4	0,0	0,5
	Standardna devijacija - σ		0,5		
	Dvostruka devijacija - 2σ		1,1		
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		-20%	0%	20%
			prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	281 m2
Vrijednost po m2	3,31 €/m2
Tržišna vrijednost	930,38 €

5.3. Usporedne nekretnine - poljoprivredno zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1


Poljoprivredno zemljište u Gredanima. Zemljište je površine 3.236,00 m², namjena je poljoprivredna. Kupoprodaja je obavljena 28.12.2022. za iznos od 1.592 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u Gredanima. Zemljište je površine 4.316,00 m², namjena je poljoprivredna. Kupoprodaja je obavljena 14.05.2024. za iznos od 2.500 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u Gredanima. Zemljište je površine 15.071,00 m², namjena je poljoprivredna. Kupoprodaja je obavljena 11.06.2021. za iznos od 3.681 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

	<div>Informacije Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena</div> <table><thead><tr><th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr></thead><tbody><tr><td>ID ZKC</td><td>2016064</td></tr><tr><td>Vrsta nekretnine</td><td>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)</td></tr><tr><td>ID PN (PU)</td><td>5105920</td></tr><tr><td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr><tr><td>Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u</td><td>02.01.2024</td></tr><tr><td>Površina u prometu</td><td>3.236,00</td></tr><tr><td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>12.000,00</td></tr><tr><td>Vrijednost nekretnine (EUR)</td><td>1.592,67</td></tr><tr><td>Datum ugovora</td><td>28.12.2022</td></tr><tr><td colspan="2">POREZI: NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.</td></tr><tr><td>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</td><td>NE</td></tr><tr><td>• Stopa PDV-a (%)</td><td>25</td></tr><tr><td>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</td><td>NE</td></tr><tr><td>• Opiranje</td><td>NE</td></tr><tr><td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr><tr><td>Cjenovni blok</td><td>STARA GRADIŠKA - ŠUMA 1</td></tr></tbody></table>	Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	2016064	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	ID PN (PU)	5105920	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.01.2024	Površina u prometu	3.236,00	Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00	Vrijednost nekretnine (EUR)	1.592,67	Datum ugovora	28.12.2022	POREZI: NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	• Stopa PDV-a (%)	25	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	• Opiranje	NE	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	STARA GRADIŠKA - ŠUMA 1
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																		
ID ZKC	2016064																																		
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)																																		
ID PN (PU)	5105920																																		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																																		
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.01.2024																																		
Površina u prometu	3.236,00																																		
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00																																		
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.592,67																																		
Datum ugovora	28.12.2022																																		
POREZI: NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.																																			
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE																																		
• Stopa PDV-a (%)	25																																		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE																																		
• Opiranje	NE																																		
Status podatka	PREUZETO OD PU																																		
Cjenovni blok	STARA GRADIŠKA - ŠUMA 1																																		

Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.4. Izračun vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Naselje	Gredani	Gredani	Gredani	Gredani
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	poljop zemljište	poljop zemljište	poljop zemljište	poljop zemljište
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	2Q2024	4Q2022	2Q2024	2Q2021
	Površina (m2)	1.601	3.236	4.316	15.071
	Cijena (€)	-	1.592	2.500	3.681
	Cijena po m2	-	0,49	0,58	0,24
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	2Q2024	4Q2022	2Q2024	2Q2021
	DZS indeksi cijena nekretn.	167,20	146,20	167,20	122,90
	Vremensko usklađenje	-	14,4%	0,0%	36,0%
	Korigirana vrijednost po m2	-	0,56	0,58	0,33
	Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Utjecaj buke	neznat	neznat	neznat	neznat
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	1.601	3.236	4.316	15.071
	korekcija	-	-10%	-10%	0%
	Oblik	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	nema	nema	nema	nema
	korekcija	-	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korekcija	-	-10%	-10%	0%
	Korigirana vrijednost po m2	0,45	0,5	0,5	0,3
	Ukupno korigirana cijena	0,5	0,5	0,5	0,3
	Odstupanje od prosjeka		0,1	0,1	-0,1
	Kvadrat odstupanja	0,0	0,0	0,0	0,0
	Standardna devijacija - σ		0,1		
	Dvostruka devijacija - 2σ		0,2		
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		12% prihvatljivo	15% prihvatljivo	-27% prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	1.601 m2
Vrijednost po m2	0,45 €/m2
Tržišna vrijednost	725,79 €

5.4. Troškovna metoda

FK MATRICA			
Nova vrijednost objekta - GOSPODARSKA ZGRADA			
NKP	28,75 m2	Cizg=	300 EUR/m2 NV= 8.625 EUR
Izvor cijene			
Koeficijent dovršenosti / kvalitete	1		300 EUR/m2
Opis			
Godina procjene	2024	Starost (G)	29
Godina izgradnje	1995	Opis rekonstrukcije: ne utječe na vrijednost	
Godina rekonstrukcije	-	Zamjenska godina gradnje	-
Trajanost (OVK)	100	Zamjenska starost (G)	-
FK matrica	A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	4	4	5
Relativna starost (G/OVK) u %	29	Odabrani FK	5 Predvidivi ostatak OVK u % 60
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)		20	
Zamjenska starost zgrade (god.)		80	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis		0,8	
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)			1.725 EUR

Vrijednost zemljišta					
Pgz=	1.601,00 m2	Cz=	0,45 EUR/m2	Vz=	725,79 EUR
Komunalni i vodni doprinos					
BV=	125,00 m3	Kd=	0,13 EUR/m3BV	Kd=	16,25 EUR
		Vd=	0,40 EUR/m3BV	Vd=	50,00 EUR
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka					792,04 EUR

Intelektualne usluge kod izgradnje	4 %	345,00 EUR
Okoliš - ulazna ograda	1,5 %	129,38 EUR
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)		2.991,42 EUR

Koeficijenti za prilagodbu $TF=(1+V+Posli+L)*T$				
veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft	TF
0,00	0,00	-0,20	0,75	0,60
Tržišna vrijednost $Tv=SGVn*kpt$				1.794,85 EUR
Cijena / m2 objekta				62,43 EUR
Cijena / m2 zemljišta				1,12 EUR

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

za nekretninu: Gospodarska zgrada u Gređanima

na adresi: Gređani, 35435 Stara Gradiška

z.k.ul. 238, k.č. 1126/1, 1126/2, k.o. Gređani

naručitelj: Pčelarstvo Radošić d.o.o. u stečaju, Bolnička cesta 34C, Zagreb, OIB 65181849314

Mišljenja sam da je na dan 17.06.2024.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

k.č. 1126/1	930,38	€
k.č. 1126/2	1.794,85	€
	2.725,24	€

zaokruženo **2.700,00** €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

IGOR BABIĆ, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

IGOR
BABIĆ

Digitalno
potpisao: IGOR
BABIĆ

Datum:
2024.06.17
14:38:03 +02'00'

U N.Gradiški, lipanj 2024 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTODOKUMENTACIJA



PRILOG 2

ZK ULOŽAK



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 17.06.2024. 12:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317926, GREBANI

Broj ZK uložka: 238

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5846/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1126/1	VRT KUĆIŠTE U KUĆIŠTU		78		
2.	1126/2	KUĆA I DVORIŠTE U KUĆIŠTU		445		
		UKUPNO:		523		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	PČELARSTVO RADOŠEVIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65181849314, BOLNIČKA CESTA 34C, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.06.2024.

PRILOG 3

OPĆI UVJETI

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba):

- nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini
- nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.
- nije uključen u kreditni proces, niti u proces odobravanja kreditnih prijedloga
- nije pod utjecajem tražitelja kredita

nema nikakav trenutni ili potencijalni sukob interesa vezan uz procjenu nekretnine

nema povezanu osobu bilo s kupcem bilo s prodavateljem nekretnine

ne smije primiti naknadu povezanu sa krajnjim rezultatom procjene

Procjenitelj i potpisnik izradio je neovisan, jasan, transparentan i objektivan procjembeni elaborat.

NEMA SUKOB INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra a utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravника ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotreblijive stvari koje zemlja rada na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukture građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)

Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)

Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)

Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)

Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

Pravilnik o energetske certifikiranju 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)

Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)