NEKRETNINE ŽDERIĆ d.o.o.
35 000 Slavonski Brod
Nas. A. Hebrang bl.7/1

Broj elaborata: **028/22**
U Slav. Brodu kolovoz 2022 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : **SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. u stečaju, Radnička cesta 80, Zagreb**



NEKRETNINA : **DVOSOBNI STAN U STAMBENOJ ZGRADI**
35 000 Slavonski Brod, Trg I.B. Mažuranić 13

Datum procjene : **17.08.2022.**

SADRŽAJ :

RJEŠENJE
A. UVOD
A. 1. Zadatak
A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
B. SAŽEZAK 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. Geometrijski podaci
E. 4. Metoda procjene
E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1. Usporedne nekretnine
E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G. PRILOZI
G. 1. Fotozapis
G. 2. Dokumentacija
G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-379/2020

Slav. Brod, 11. siječnja 2020.

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. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Mirka Žderić iz Slav. Broda za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinarstva i procjenu nekretnina

rješila je

1. Mirko Žderić, dipl. ing. grad., sin Tomislava i Milke r. Leko, rod. 28. lipnja 1972. u Slav. Brodu, s prebivalištem u Slav. Brodu, P. Krešimira IV 7,

s danom 20. veljače 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine.

. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

Mirko Žderić, dipl. ing. grad., podnio je sukladno odredbi čl. 12. st. 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva i procjenu nekretnina.

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

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 14. veljače 2017. broj 4-Su-45/17 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 20. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka i da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu iz čl. 49. Zakona o državnim službenicima.

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.

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. Mirko Žderić, Slav. Brod, P. Krešimira IV br. 7,
2. Općinski sud Slav. Brod,
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuda, Zagreb,
5. Pismohran.

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. u stečaju, Radnička cesta 80, Zagreb

Nekretnina DVOSOBNI STAN U STAMBENOJ ZGRADI
35 000 Slavonski Brod, Trg I.B. Mažuranić 13

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, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i "Pravilniku i procedurama procjen" kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata 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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog 3 elaborata (Opći uvjeti procjene) kao i Pravilnik i procedure procjena

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina:	DVOSOBNI STAN U STAMBENOJ ZGRADI
Lokacija :	35 000 Slavonski Brod, Trg I.B. Mažuranić 13
Naručitelj:	SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. u stečaju, Radnička cesta 80, Zagreb
Korisnik procjene:	Osobne potrebe
Dan kakvoće	17.08.2022.
Dan vrednovanja	17.08.2022.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene :	Usporedna metoda
Namjena procjene :	Posao sa financijskom institucijom
Regija	Regija 3 - Slavonija
Županija - tržišna zona	1210 Brodsko posavska županija - zona 1
Tržišni položaj	2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Kategorija lokacije / tip lokacije	I / C
Z.K. izvadak:	e izvadak od 16.08.2022.godine
Općinski sud:	Slavonski Brod

K.O.	Zkul	zčbr	Zk tijelo	podul
Slavonski Brod	12798	3666/2		2

Opis nekretnine: 2 Suvlasnički dios neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. suvlasnički ido koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi s kojim je povezan posebni dio koji se sastoji iz: Stana na I katu, koji se sastoji od 2 sobe, kuhinje, kupaonice, wc-a i hodnika u ukupnoj površini od 61,63m2

Teret: sukladno upisu u ZK

Vlasnik: 1/1 SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. u stečaju, Radnička cesta 80, Zagreb

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i etažirana

Zgrada izgrađena prije 14.02.1968. godine

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat - nije predočen

Legalna nekretnina

Godina gradnje :	1930 pretpostavka
Zadnja rekonstrukcija/obnova	-
Onečišćenja	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka	Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine	2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba	Moguća bez većih ulaganja
Razvoj (dozvole)	-
JPP	do ulaza za predmetni stan mora se preći preko k.č. 3666/1
Utrživost	Utrživo u određeno mvremenu
NKP (m2)	61,63
Tržišna vrijednost :	67.666,67 € ili 507.500,03 Kn

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



Stan se nalazi u strogom centru grada Slavonskog Broda, na trgu Ivane Brlić Mažuranić. Prometna povezanost je dobra. Parkiranje omogućeno pokraj zgrade na javnom parkingu.

Stan se nalazi na I.katu stambeno poslovne zgrade s prizemljem i katom. Stan je u lošem stanju, ne održava se i nitko ne stanuje u njemu, potrebna rekonstrukcija i adaptacija prostora prije ponovnog stanovanja.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 17.8.2022 te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Nije rađen posebni izmjer 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	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1930
Godina obnove	-
Katnost	prizemlje + kat
Temelji	opeka
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	zid od opeke
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	drveni grednik sa gornjom i donjom oplatom
Krovna k. + pokrov	drveni pokriven crijepom
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka

STAN

Položaj + orjentacija	I.kat
Prostorije	2 sobe, blagovaonica, kuhinja i kupaonica
Vanjska stolarija (prozori)	drvena dupla stakla
Lift	nema
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka/disp.boja/keramika
Obrada podova	brodski pod i keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	peći na drva
Klima	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
Stanje:	**Nekretnina je stara 92 godine, stan lošije održavan , te su potrebna ulaganja za danje korištenje i stanovanje, ali nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.**

3. GEOMETRIJSKI PODACI

STAN A1

Stan				=	61,63 m2
Netto korisna površina (NKP) =					61,63 m2
Bruto korisna površina (BKP) =	NKP x	1,2		=	73,96 m2
Volumen objekta (BV)	BKP x	4	m	=	295,82 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) =	**73,96**	**m2**
Netto građevinska površina (NKP) =	**61,63**	**m2**
Volumen objekta (BV)	**295,82**	**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 Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašenih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199.

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m2 a izračunava se korištenjem koeficjenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficjenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m2 daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Podatke o kupoprodajama prikupili smo iz dostupih izvora okolnih područja sličnih tržišnih karakteristika.

Nekretnina 1

Stan u Slavonskom Brodu, ulica Trg Pobjede, površine 65,17 m2 u zgradi građenoj 1956. godine. Kupoprodaja obavljena 17.03.2021. za iznos od 53.559,35 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Stan u Slavonskom Brodu, ulica Trg Pobjede, površine 90,58 m2 u zgradi građenoj 1956. godine. Kupoprodaja obavljena 30.03.2021. za iznos od 104.427,69 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Stan u Slavonskom Brodu, ulica Petra IV Krešimira, površine 52,08 m2 u zgradi građenoj 1975. godine. Kupoprodaja obavljena 19.07.2021. za iznos od 51.904,68 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 61,63 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	**Procjenjivana**	**Usporedna 1**	**Usporedna 2**	**Usporedna 3**
Grad	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod
Lokacija	Trg I.B. Mažuranić	Trg Pobjede	Trg Pobjede	Petra Krešimira IV
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2022	1Q2021	1Q2021	2Q2021
Površina (m2)	61,63	65,17	90,58	52,08
Cijena (€)	-	53.559	104.428	51.905
Cijena po m2	-	821,8	1.152,9	996,6

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	3Q2022	1Q2021	1Q2021	2Q2021
DZS indeksi cijena nekretn.	124,37	115,71	115,71	122,17
Vremensko usklađenje	-	7,48%	7,48%	1,80%
Korigirana vrijednost po m2	-	883,31	1.239,11	1.014,57

Lokacija-kategorija	dobra	lošija	lošija	lošija
korekcija	-	10%	10%	10%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
korekcija	-	0%	0%	0%

Veličina	61,63	65,17	90,58	52,08
korekcija	-	0%	5%	0%

Namjena	stan	stan	stan	stan
korekcija	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
korekcija	-	0%	0%	0%

Pozicija	I.kat	III.kat	II.kat	II.kat
korekcija	-	5%	0%	0%

Starost	1930	1956	1956	1982
korekcija	-	0%	0%	5%

Opće stanje prostora	loše	dobro	dobro	dobro
korekcija	-	-10%	-10%	-10%

Ukupno korekcija	-	5%	5%	5%
Korigirana vrijednost po m2	1.098,0	927,5	1.301,1	1.065,3

Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV)					
61,63	**m2**	**x**	**800**	**€/m2NGP**	**49.304 €**

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	**61,63**	**m2**
Vrijednost po m2	**1.097,95**	**€/m2**
Tržišna vrijednost	**67.666,67**	**€**

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : DVOSOBNI STAN U STAMBENOJ ZGRADI
na adresi: 35 000 Slavonski Brod, Trg I.B. Mažuranić 13
naručitelja: SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. u stečaju, Radnička cesta 80, Zagreb

Mišljenja smo da je na dan 17.08.2022.

- Tržišna vrijednost (TV) :

67.666,67	**€**	**ili**	**507.500,03**	**Kn**

Srednji tečaj HNB
1 € = 7,50 Kn

Tržna vrijednost zaokruženo

68.000,00	**€**	**ili**	**510.000,00**	**Kn**

U Slavonskom Brodu, 17. kolovoza 2022.godine

MIRKO ŽDERIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak i procjenitelj

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO, PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
MIRKO ŽDERIĆ
dipl. ing. građ.
Slavonski Brod
Petra Krešimira IV 7

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



Zgrada izvana



Zgrada izvana



Zgrada izvana



Zgrada izvana



Zgrada izvana



Zgrada izvana



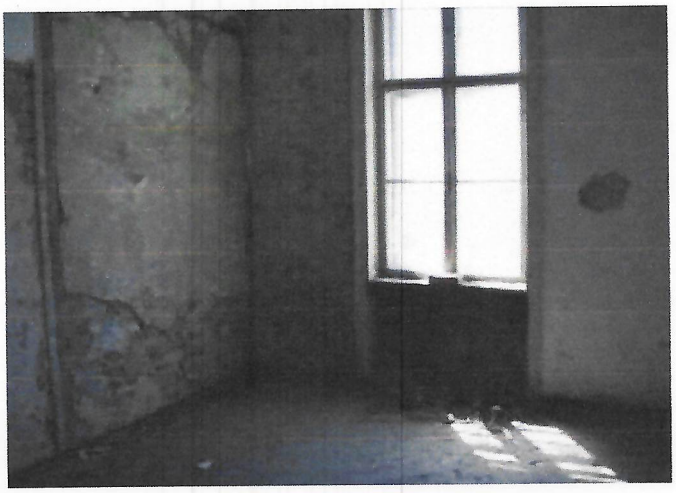
Zgrada izvana



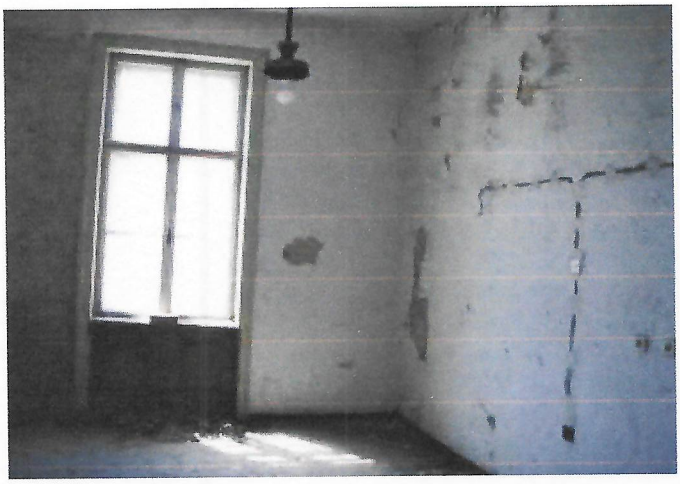
Zgrada izvana



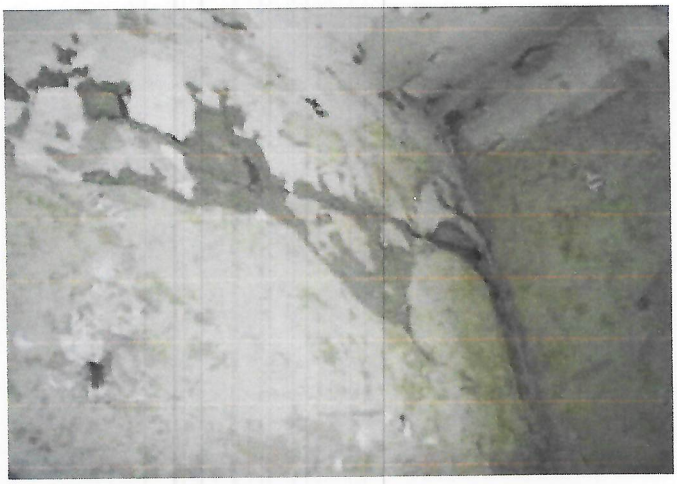
Ulazni dio



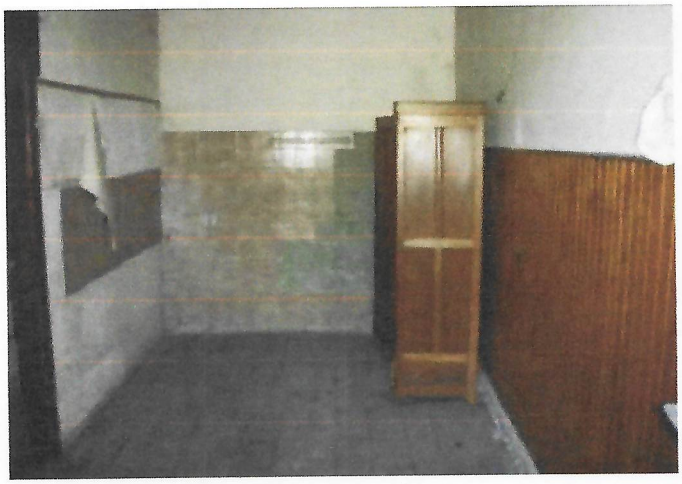
Soba



Soba



Soba



Blagovaoncia



Kuhinja



Kuhinja



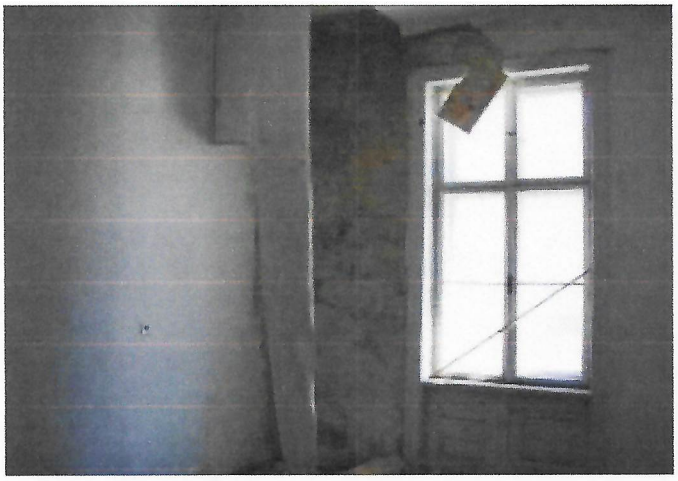
Kuhinja



Soba



Soba



Soba



Kupaonica



Kupaoncia

PRILOG 2

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 16.08.2022. 23:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uloška: 12798

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14479/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3666/2	ZGRADA BR. 13 NA TRGU I. BRLIĆ MAŽURANIĆ			240	Pripis iz uloška 4170
		UKUPNO:			240	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
1. suvlasnički dio koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi s kojim je povezan posebni dio koji se sastoji iz: Stana na I katu, koji se sastoji od 2 sobe, kuhinje, kupaonice, wc-a i hodnika u ukupnoj površini od 61,63 m2.		
SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88873118849, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB		
2.3	Zaprimljeno 25.11.2021.g. pod brojem Z-14479/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: ST-741/2021-17 19.11.2021. nad dužnikom SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. za usluge u stečaju, OIB: 88873118849, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb	ZABILJEŽBA na 2 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 2			
3.2	Zaprimljeno 12.04.2021.g. pod brojem Z-4509/2021 Prvenstveni red upisa: Z-2379/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-210/2021-4 08.04.2021. ZA OVRHU, ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, Zagreb protiv ovršenika SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. za usluge, OIB: 88873118849, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb.		ZABILJEŽBA na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.08.2022.

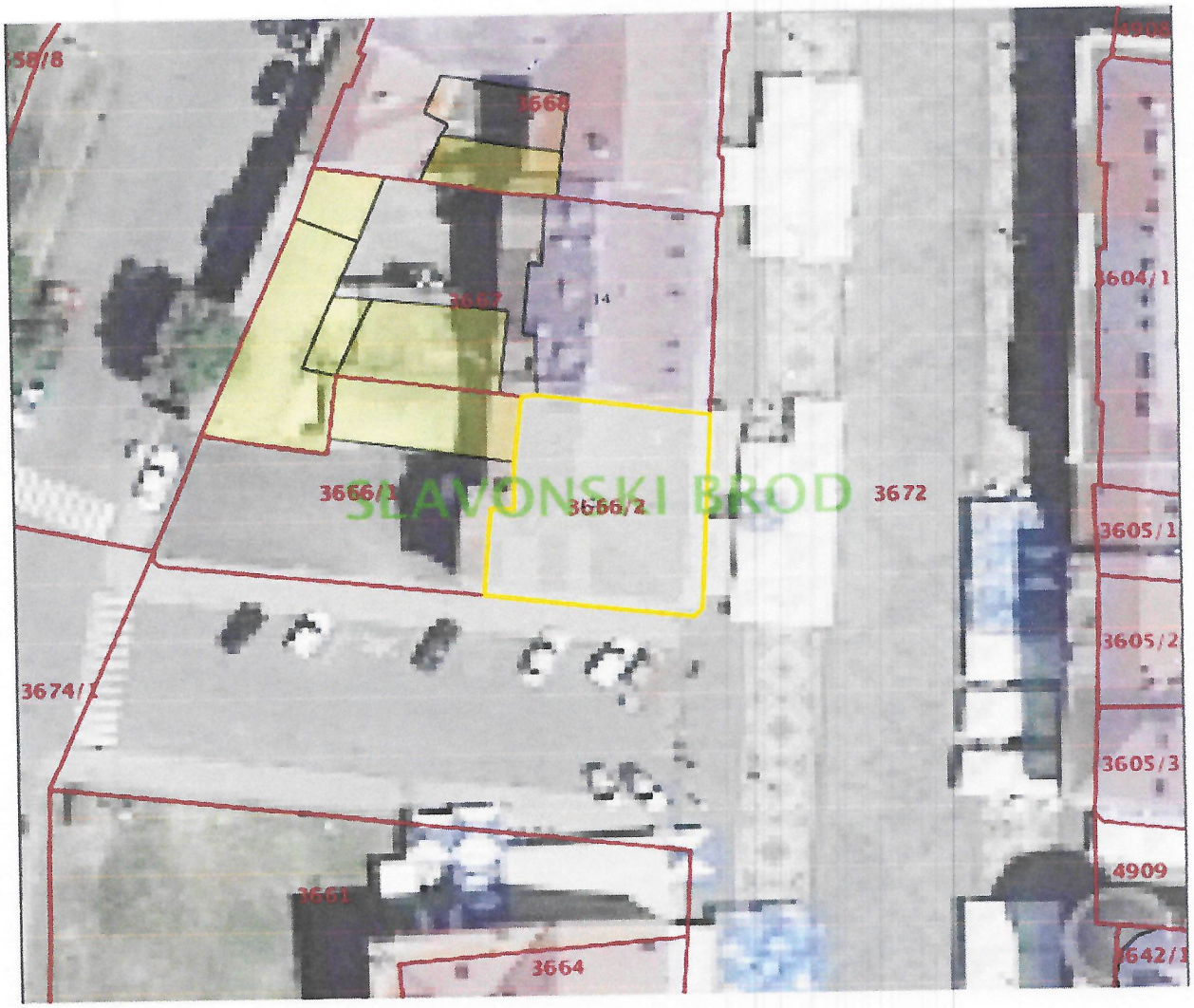
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SLAVONSKI BROD, 328758
k.č. br.: 3666/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 17.08.2022

PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

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

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA 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 i 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 pravnika ili druge ovlaštene

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 elaborataa 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 zemljišnoknjožni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne

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 infrastrukturne 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

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 odrediva.

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 procjenjeni 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:

„procjenjeni 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

„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

„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)
* Zakon o gradnji (NN 153/13)
* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
* Zakon o zemljišnim knjjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
* Zakon o sudovima (NN 28/13)
* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
* 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 jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
* 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 7. izdanje (TEGoVA)
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik (NN 105/15)