HBOR
000314690

SB CONSULTING j.d.o.o.
PROJEKTIRANJE I NADZOR

Ulica Ksavera Šandora Đalskog 10, 35000 Slavonski Brod, Hrvatska, sbconsulting.uprava@gmail.com
MB: 04594231 / MBS:030177279 / OIB: 12443068329

Broj elaborata: **04/2019**
U Zagrebu, veljača 2019 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : **ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI D.O.O., DR. M. BUDAKA 1, 35 000 SLAVONSKI BROD**



NEKRETNINA : **PROIZVODNA HALA, NADSTREŠNICA, PJESKARNICA, DVORIŠTE I NATKRIVENO SKLADIŠTE SA PLATOOM 35000 Slavonski Brod, dr. Mile Budaka 1**

Datum procjene : **08.02.2019.**

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. Vrijednost zemljišta

E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

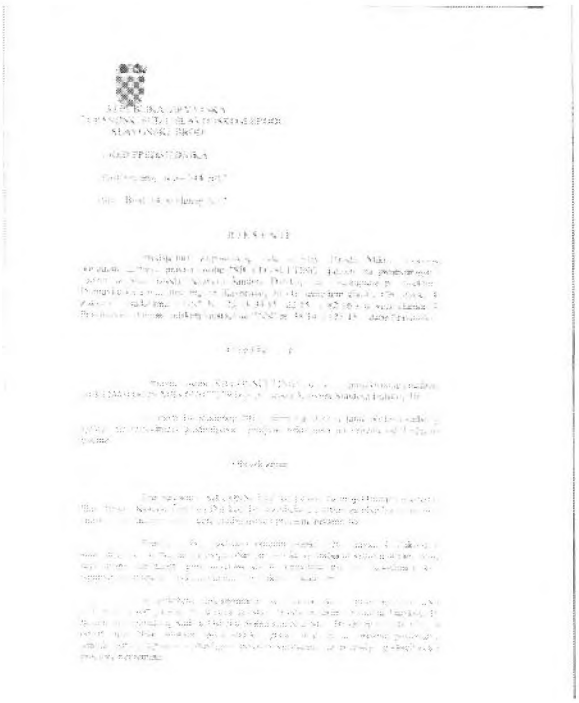
F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

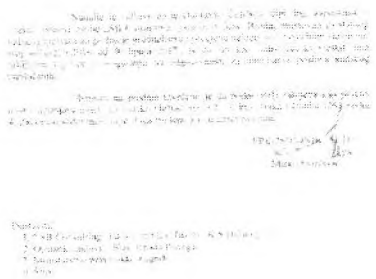
G. PRILOZI

G. 1. Fotozapis

G. 2. Dokumentacija

G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni





A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI D.O.O., DR. M. BUDAKA 1, 35 000 SLAVONSKI BROD

Nekretnina PROIZVODNA HALA, NADSTREŠNICA, PJESKARNICA, DVORIŠTE I NATKRIVENO SKLADIŠTE SA PLATOOM
35000 Slavonski Brod, dr. Mile Budaka 1

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 procjena PBZ Nekretnina" kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima (www.pbz-nekretnine.hr/usluge/procjene)

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj ("Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnina") 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 (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.

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 PBZ Nekretnina (www.pbz-nekretnine.hr/usluge/procjene/pravilnik)

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.

Za SB Consulting jdoo:

DIREKTOR :
Ines Čelebija, bacc.oec.

SB CONSULTING jdoo
PROJEKTIRANJE I SAVJETOVANJE
Ksavera Sandora Đalskog 10, Slavonski Brod
OIB:12443068329

U Sl.Brodu 08.02.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina:	PROIZVODNA HALA, NADSTREŠNICA, PJESKARNICA, DVORIŠTE I NATKRIVENO SKLADIŠTE SA PLATOOM
Lokacija :	35000 Slavonski Brod, dr. Mile Budaka 1
Naručitelj:	ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI D.O.O., DR. M. BUDAKA 1, 35 000 SLAVONSKI BROD
Dan kakvoće	29.01.2019.
Dan vrednovanja	08.02.2019.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene :	Troškovna 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	II / D
Z.K. izvadak:	E izvadak od 08.02.2019.
Općinski sud:	Sl. Brod

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Slav.Brod	12372	1096/2	-	Slav.Brod	1096/1	11617	5,712

Opis nekretnine:	Zgrada oraščić
Površina čest:	5,712 m2
Vlasnik:	zkul 12372 1/1 ĐĐ KOTLOVI DOO, Sl.Brod, dr. Mile Budaka 1
Teret:	IMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet:	Ishođena Uporabna dozvola rekonstruirane proizvodne hale (dograđenog natkrivenog skladišta KLASA UP/I 361-05/11-01/10 URBROJ 2178/01-10-11-6 u Slavonskom Brodu 11.05.2011.godine Nekretnina upisana u ZK i Katastar. Nekretnina ima direktni pristup na JPP Energetski certifikat nije priložen Legalna nekretnina
Godina gradnje :	1938
Zadnja rekonstrukcija	2011
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	Nije moguća bez većih ulaganja
Razvoj (dozvole)	-
Napomene :	-
NKP (m2)	2,643.94
Tržišna vrijednost :	**899,410.32 €** ili 6,664,630.47 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:
Dubravko Čelebija

DUBRAVKO ČELEBIJA dipl. ing. grad. Slavonski Brod K. Š. Đalskog 10 — STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA

DIREKTOR :
Ines Čelebija

SB CONSULTING d.o.o.
Ksavera Šandora Đalskog 10, Slavonski Brod
OIB:12443068329

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).
GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Proizvodna hala nalazi se u krugu tvornice Đuro Đaković i jedna je od najstarijih objekata unutar tvornice. Hala je dimenzija 64.28 x 37,10m sa skladišnim dodatkom uz objekat dimenzije 17,00 x 4,00m. Hala ima tri lađe u tri novoa, unutar lađe postavljene su kranske staze i dizalice različitih nosivosti. U srednjoj lađi kranska dizalica izlazi i pod nadstrešnicu. Po cijeloj dužini hale sa strane su izgrađene kancelarije, skladišta i sanitarni čvorovi. Krov hale je pokriven pocinčanim limom sa staklarnicima radi osvjetljenja. Grijanje hale se vrši plin kaloriferima, a kancelarije imaju radijatorsko grijanje. Ispred hale je izgrađena nadstrešnica za utovar robe sa kranskom dizalicom. Đuro Đaković je veliki industrijski kompleks koji se nalazi u gradu Slavonski Brod, mješten sjeverno od željezničkog kolodvora, a južno od autoceste.

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 29.01.2019. 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

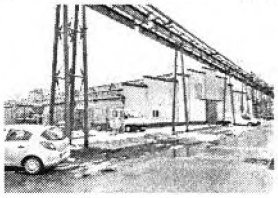
PRIKLJUČCI

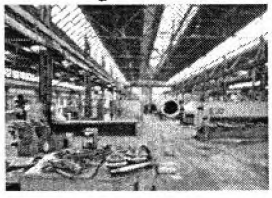
Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

PROIZVODNA HALA

Godina izgradnje	1938
Godina obnove	2011
Katnost	PRIZ
Temelji	od opeke
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	zidovi od opeke d=40cm
Međukatna konstr.	nije izvedena
Krovna k. + pokrov	dvostrešnih od čeličnih profila sa pokrovom od čeličnog lima i ugrađenim svjetlarnicima radi osvjetljenja hale
Limarija	pocinčana
Pročelje	prednja strana ožbukano i navučen sep
Vanjska stolarija (prozori)	drvena ostakljena
Vanjska stolarija (vrata)	metalna bojana
Prostorije priz	hala sa tri lađe, skladišni prostor sa kancelarijama i sanitarnim čvorom
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka/boja/keramičke pločice
Obrada podova	beton/keramičke ploče
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	kaloriferi u hali / u kancelarijama centralno
Ventilacija	-
Klima	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-

Stanje: **Nekretnina je stara 81 godinu, koristi se i redovno održava**

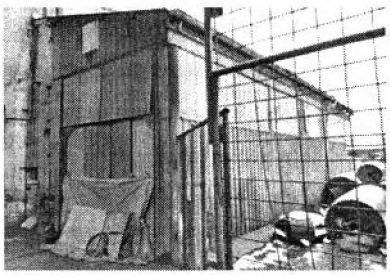


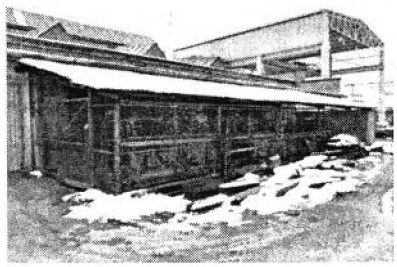




2.2. Nadstrešnica i pjeskarnica

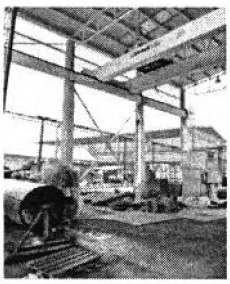
Godina izgradnje	1987
Godina obnove	-
Katnost	priz
Temelji	AB
Nosiva konstr.	zidovi pjeskarnice profilirani lim
Ispuna	-
Svjetla visina etaže	-
Međukatna konstr.	-
Krovna k. + pokrov	čelični nosači i profilirani lim
Limarija	pocinčana
Pročelje	lim
Vanjska stolarija (prozori)	-
Vanjska stolarija (vrata)	-
Lift	-
Prostorije	nadstrešnica i pjeskarnica
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	-
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	-
Klima	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	
Stanje:	**Objekti se redovno održavaju i koriste**

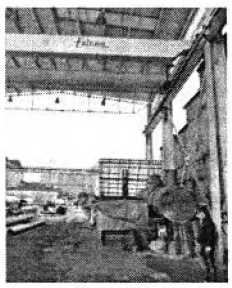


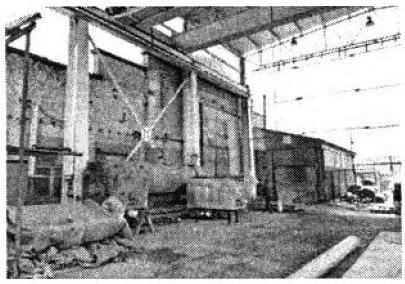


2.3. DOGRAĐENO NATKRIVENO SKLADIŠTE SA PLATOOM I PARKIRALIŠTEM

Godina izgradnje	2010
Godina obnove	-
Katnost	PRIZ
Temelji	AB trakasti temelji
Nosiva konstr.	vertikalna, horizontalna i kosa ukrućenja
Ispuna	-
Međukatna konstr.	-
Krovna k. + pokrov	čelični rešetkasti nosač pokriven trapeznim limom
Limarija	pocinčana
Pročelje	-
Vanjska stolarija	-
Lift	-
Prostorije	-
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	-
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	-
Klima	NE
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	
Stanje:	**Objekt se koristi i redovno održava. U objektu izgrađena kranska dizalica 25t**







3. GEOMETRIJSKI PODACI

PROIZVODNA HALA

Brutto korisna površina (BKP)

Proizvodna hala	2,425.75	m2
Nadstrešnica i pjeskarnica	269.42	m2
Dograđeno natkriveno skladište sa platoom	378.00	m2
	3,073.17	m2
Brutto korisna površina (BKP) =	3,073.17	m2

Netto korisna površina (NKP)

Proizvodna hala	2,021.43	m2
Nadstrešnica i pjeskarnica	244.51	m2
Dograđeno natkriveno skladište sa platoom	378.00	m2
	2,643.94	m2
Netto korisna površina (NKP) =	2,643.94	m2
Volumen objekta - ukupno (BV)	10,523.50	m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =	**3,073.17**	**m2**
Netto građevinska površina (NGP) =	**2,643.94**	**m2**
Volumen objekta (BV)	**10,523.50**	**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 koeficjenata 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 oglašenih 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.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficjenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficjenti 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 koefijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, PBZ Nekretnine. To nisu jedini mogući koeficjenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

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, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1

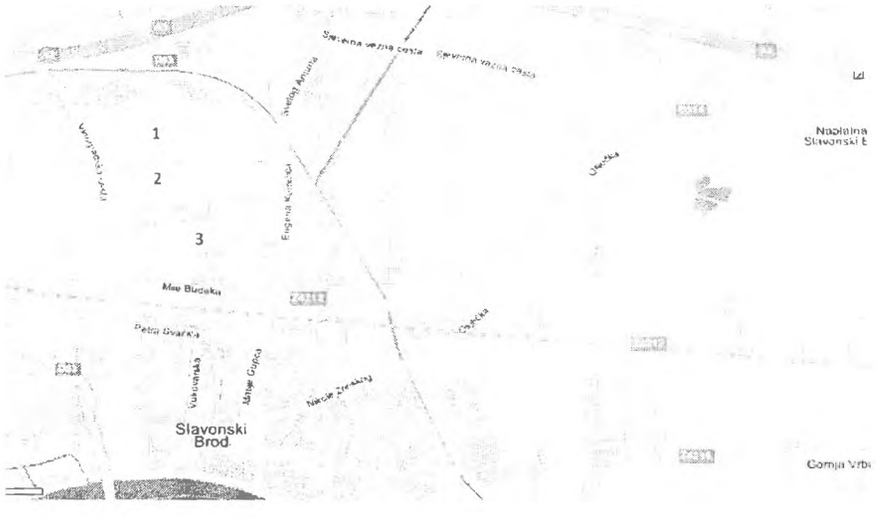
Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu, u sklopu kompleksa Đuro Đaković, u naravi livada. Zemljište je površine 2.396 m2, namjena je gospodarska-poslovna. Kupoprodaja je obavljena 14.02.2018. za iznos od 535.816.88kn. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu, u sklopu kompleksa Đuro Đaković, u naravi livada. Zemljište je površine 1.661 m2, namjena je gospodarska-poslovna. Kupoprodaja je obavljena 02.05.2017. za iznos od 214.385,27kn. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu, u sklopu kompleksa Đuro Đaković, u naravi livada. Zemljište je površine 8.859 m2, namjena je gospodarska-poslovna. Kupoprodaja je obavljena 30.06.2018. za iznos od 5.000.000kn. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 5,712 m2 Pgz = 178 m2

Ppz = 5,534 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	**Procjenjivana**	**Usporedna 1**	**Usporedna 2**	**Usporedna 3**
Grad	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod
Lokacija	dr.Mile Budaka 1	dr.Mile Budaka 1	dr.Mile Budaka 1	dr.Mile Budaka 1
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	e nekretnine	e nekretnine	e nekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2019	1Q2018	2Q2017	2Q2018
Površina (m2)	5,712	2,396	1,661	8,859
Cijena (€)	-	72,309	28,932	674,764
Cijena po m2	-	30.2	17.4	76.2

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	1Q2019	1Q2018	2Q2017	2Q2018
DZS indeksi cijena nekretn.	100.51	99.57	100.93	98.94
Vremensko usklađenje	-	0.94%	-0.42%	1.59%
Korigirana vrijednost po m2	-	30.46	17.35	77.38
Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
Veličina	5,712	2,396	1,661	8,859
(-20% do +20%)	-	0%	-5%	0%
Oblik	izduženi	izduženi	izduženi	nepravilno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	-20%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
Namjena	gospod-poslovna	gospod-poslovna	gospod-poslovna	gospod-poslovna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	0%	-5%	-20%
Korigirana vrijednost po m2	36.28	30.5	16.5	61.9

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	**5,712**	**m2**
Vrijednost po m2	**36.28**	**€/m2**
Tržišna vrijednost	**207,237.51**	**€**

5.3. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta								
PZ =	5,712	m2	Cz=	36.28	€/m2Pz		VZ=	207,238 €
Komunalni / Vodni doprinos								
BV=	10,523.50	m3	Kd=	4.71	€/m3BV		Kd=	49,566 €
			Kv=	0.94	€/m3BV		Kv=	9,892 €
Priključci								
BGP=	3,073.17	m2	Cp=		€/m2BGP		Kp=	2,670 €
Vrijednost doprinosa i priključaka =								269,365 €

Nova vrijednost objekta		**PROIZVODNA HALA**						
NGP=	2,643.94	m2	Cizg=	380	€/m2NGP		**NV=**	**1,004,697 €**
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1.00	380	€/m2NGP			
Godina procjene	2019	Godina izgradnje	1938	Starost n=	81	Trajnost N=	100	
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N						58.6%		

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost	
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP	
Konstrukcija	50%	190	60.0%	114	76	
Obrt i završni radovi	40%	152	20.0%	30	122	
Instalacije	10%	38	20.0%	8	30	
Ukupno	100%	380	40.0%	152	228	
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)						602,818 €

Nova vrijednost objekta		**Nadstrešnica i pjeskarnica**						
NGP=	244.51	m2	Cizg=	100	€/m2NGP		**NV=**	**24,451 €**
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1.00	100	€/m2NGP			
Godina procjene	2019	Godina izgradnje	1987	Starost n=	32	Trajnost N=	100	
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N						16.9%		

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost	
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP	
Konstrukcija	50%	50	20.0%	10	40	
Obrt i završni radovi	40%	40	20.0%	8	32	
Instalacije	10%	10	20.0%	2	8	
Ukupno	100%	100	20.0%	20	80	
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)						19,561 €

Nova vrijednost objekta		**Dograđeno natkriveno skladište sa platoom**							
NGP=	378.00	m2	Cizg=		200	€/m2NGP		NV=	75,600 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1.00		200	€/m2NGP			
Godina procjene	2019	Godina izgradnje		2010	Starost n=		9	Trajnost N=	80
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N							5.0%		

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost	
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP	
Konstrukcija	50%	100	5.0%	5	95	
Obrt i završni radovi	40%	80	5.0%	4	76	
Instalacije	10%	20	5.0%	1	19	
Ukupno	100%	200	5.0%	10	190	

Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)			71,818 €
Intelektualne usluge kod izgradnje	% od NV	4.0%	44,190 €
Okoliš	% od NV	4.0%	44,190 €
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)			**1,051,942 €**

Koeficijenti za prilagodbu TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T							
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft		TF
0.00	0.00	-0.25	0.20	0.00	0.90		0.86

Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF	**899,410 €**

TV / PZ 157.46 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	**2,643.94**	**m2**
Vrijednost po m2	**340.18**	**€/m2**
Tržišna vrijednost	**899,410.32**	**€**
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV) =	**1,104,748.20**	**€**

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : PROIZVODNA HALA, NADSTREŠNICA, PJESKARNICA, DVORIŠTE I NATKRIVENO SKLADIŠTE SA PLATOOM
na adresi: 35000 Slavonski Brod, dr. Mile Budaka 1
naručitelja: ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI D.O.O., DR. M. BUDAKA 1, 35 000 SLAVONSKI BROD

Mišljenja smo da je na dan 08.02.2019.

- **Tržišna vrijednost (TV) :**

899,410.32	**€**	**ili**	**6,664,630.47**	**Kn**

Srednji tečaj HNB
1 € = 7.41 Kn

- **Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :**

1,104,748.20	**€**	**ili**	**8,186,184.16**	**Kn**

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
DUBRAVKO ČELEBIJA d.i.g.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

SB CONSULTING
PROJEKTIRANJE I NADZOR d.o.o.
Ksavera Šandora Đalskog 10, Slavonski Brod
OIB:12443068329

DUBRAVKO ČELEBIJA d.i.g. građ.
Slavonski Brod
K. Š. Đalskog 10
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA

DIREKTOR
INES ČELEBIJA, bacc.oec.

SB CONSULTING
PROJEKTIRANJE I NADZOR d.o.o.
Ksavera Šandora Đalskog 10, Slavonski Brod
OIB:12443068329

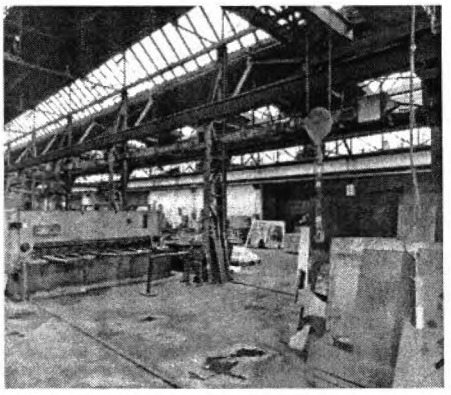
U Sl.Brodu, veljača 2019 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

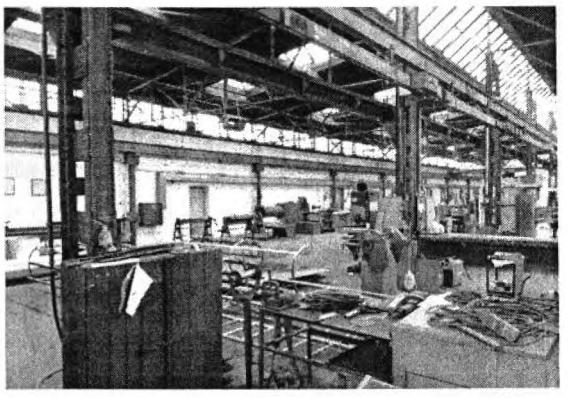
FOTOGRAFIJE

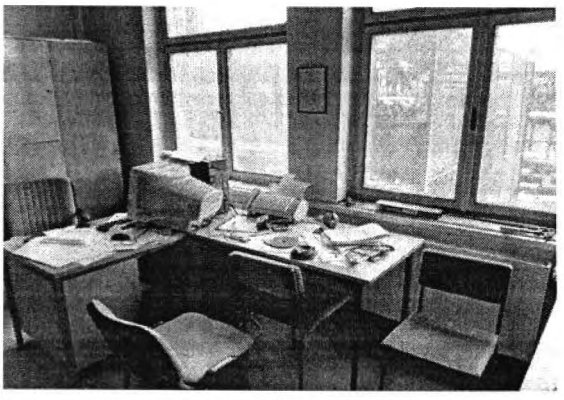




proizvodna hala - pogled sa glavne ulice kruga ĐĐ



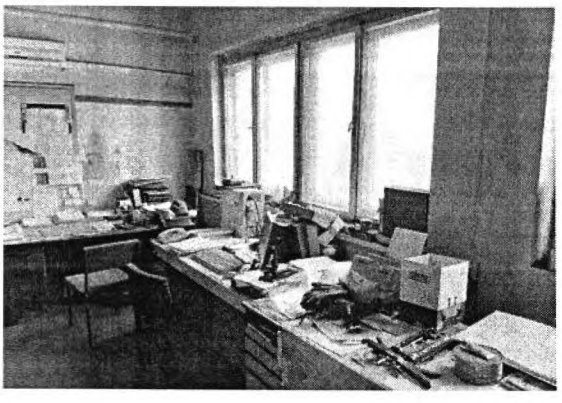


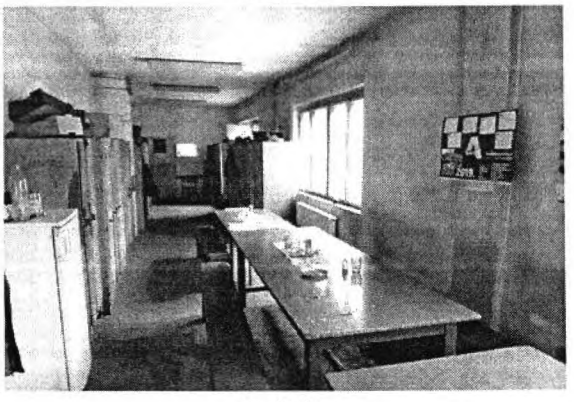


kancelarija



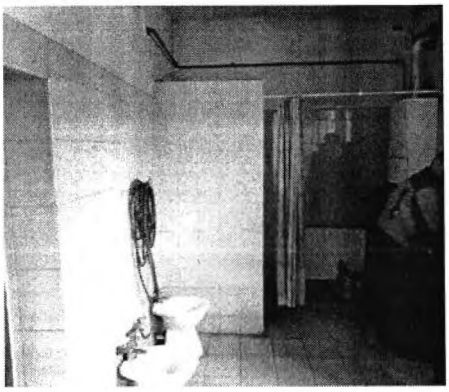
kancelarija





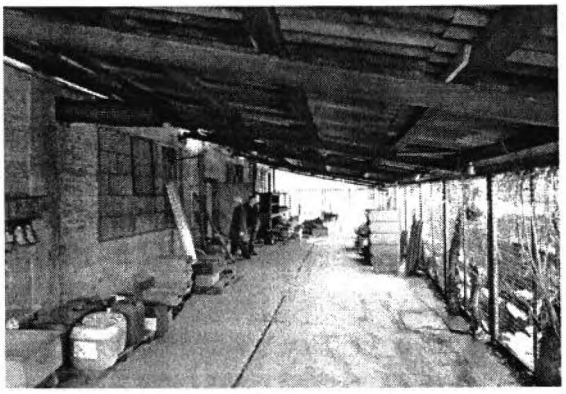
gardeoba





sanitarni čvor

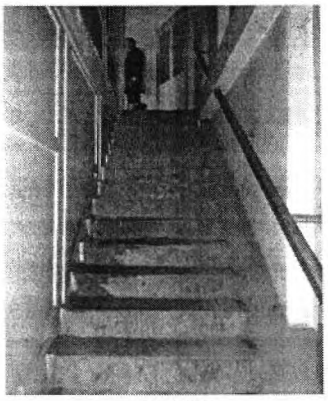




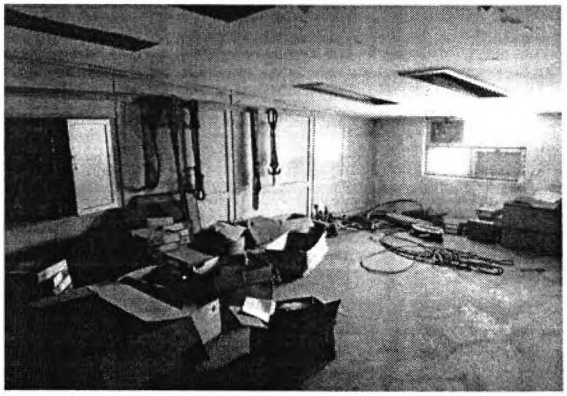
skladište

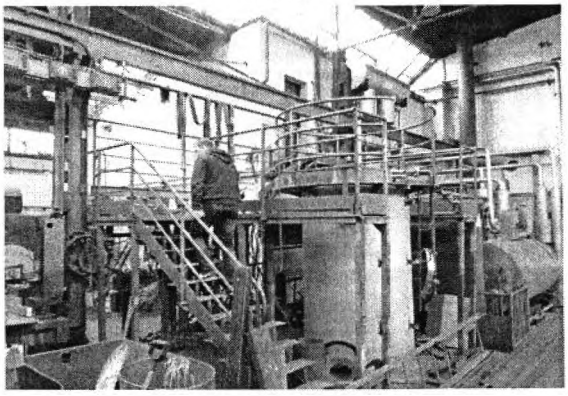
nadstrešnica



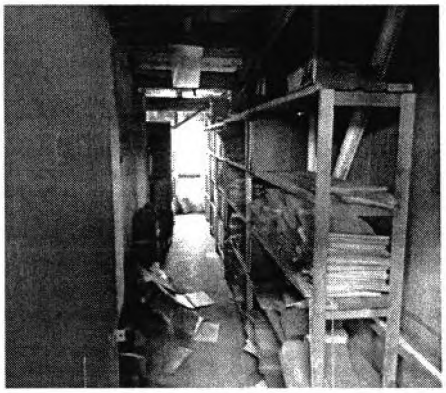


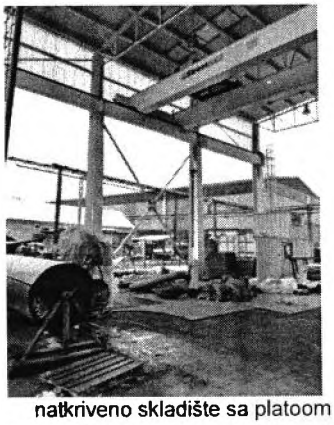
stubište



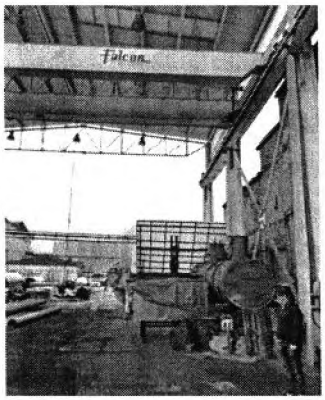


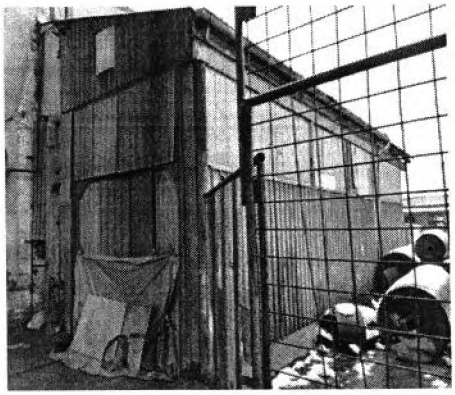
prostorija na katu



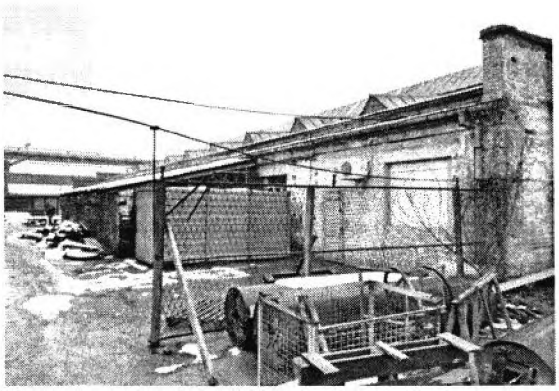


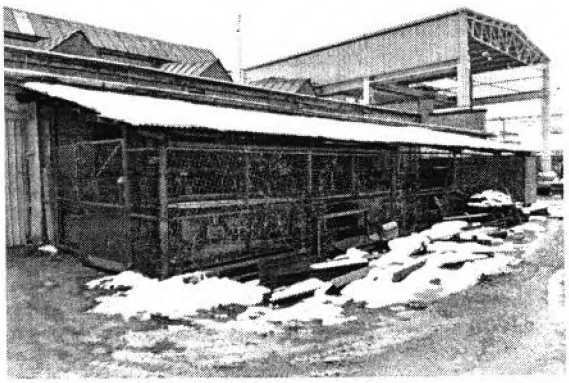
natkriveno skladište sa platoom



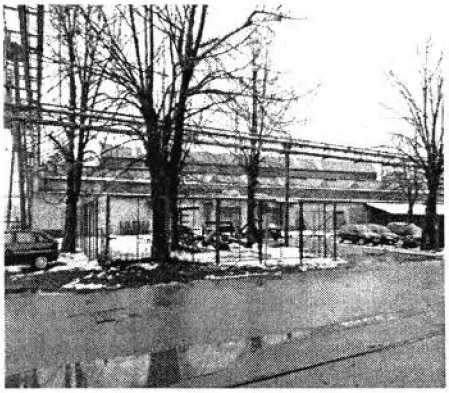


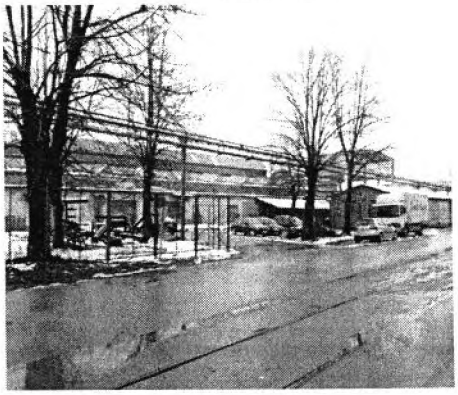
pjeskarninca





nadstrešnica





PRILOG 2

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 08.02.2019. 00:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uloška: 12372

Broj zadnjeg dnevnika: Z-798/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	chv	m2	
1.	1096/2	HALA, GOSPODARSKO DVORIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE ORAŠĆIĆ			5712	
		HALA			2850	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			2676	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			118	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			68	
		UKUPNO:			**5712**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-2437/14 Temeljem čl. 268 a st. 1 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) zabilježuje se da je za rekonstruiranu proizvodnu halu (dograđenog natkrivenog skladišta) - 1. faze izgradnje na k.č. 1096/2 priložena uporabna dozvola Grada Slavonski Brod, Upravnog odjela za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša od 11. svibnja 2011. klasa: UP/I-361-05/11-01/10, Ur.broj: 2178/01-10-11-6	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ĐĐ KOTLOVI DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1		
2.1	Zaprimljeno 15.10.2014. broj Z-7472/14 Temeljem rješenja Fina, Regionalni centar Osijek od 10.10.2014. klasa: UP-I/110/07/14-01/7255, Ur. br: 04-06-14-7255-22, zabilježuje se otvaranje predstečajne nagodbe na nekretninama u A. nad dužnikom ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI d.o.o. za proizvodnju i usluge, OIB: 58454385280, Slavonski Brod, Dr. Mile Budaka 1	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 28.11.2007. broj Z-10606/07 i Z-4374/05 Temeljem izjave ĐĐ Kotlovi doo od 21. lipnja 2005. br. Ov-10988/05 i izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Slavonskom Brodu od 10. ožujka 2005. u zbirci isprava pod Z-1451/05 uknjižuje se pravo služnosti prevoza i prolaza motornim vozilima i osobno, te propuštanje određenih radnji oko održavanja zgrada preko čkbr. 1098/50, a nakon spajanja č.k.br.1096/2 i to istočnom stranom čestice i to uz zapadnu granicu čk.br. 1098/55 od ceste 8 u širini 4,5 m i dužini 80 m za korist: svakodobnog vlasnika čkbr. 1098/47 upisane u zk. ul. 7553 ko Slavonski Brod svakodobnog vlasnika čkbr. 1096/7 upisane u zk. ul. 8038 ko Slavonski Brod svakodobnog vlasnika čkbr. 1098/55 i 1098/83 upisanih u zk. ul. 11104 ko Slavonski Brod		SLUŽNOST
4.			
4.4	Zaprimljeno 17.02.2011. broj Z-1256/11 Temeljem Brisovnog očitovanja Privredne banke Zagreb d.d. od 28. siječnja 2011. godine, br. Ov-2449/11 zabilježuje se da založna prava uknjižena u istom redu namirenja tražbine pod br. Z-4251/10 u korist. Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb, Račkog 6 (rbr. 10) i pod br. Z-4251/10 u korist. Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9 (rbr. 10) imaju red prvenstva mjesta izbrisanog založnog prava pod poslovnim brojem Z-11132/07 (rbr. 4)		ZABILJEŽBA REDA PRVENSTVA
8.			
8.1	Zaprimljeno 11.06.2009. broj Z-6619/09 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 05. kolovoza 2009. broj: OV-17730/09 s dodatka I Sporazumu od 17. kolovoza 2009. broj: OV-18200/09 sve solemnizirano po Javnom bilježniku Miroslavu Bračun iz Slavonskog Broda, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A. za glavnu dug od 3.177.150,00 kuna (slovima: trimilijunastosedamdesetsedamtisućastopedesetkuna) što je na dan 08.06.2009. predstavljalo protuvrijednost od 432.041,55 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatnu stopu od 4 % godišnje na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem odluke založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove osiguranja tražbine i sve druge troškove koji nastanu za založnog vjerovnika u svezi predmetnog posla i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: MSP-D-121/2009 i predmetnom Sporazumu te Dodatku I Sporazuma - za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702250390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**	3.177.150,00 KN	
8.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka u z.k.ul. 12387 k.o. Slavonski Brod kao glavnom uložku.		ZABILJEŽBA
9.			
9.1	Zaprimljeno 22.12.2009. broj Z-10704/09 Temeljem Ugovora o okvirnom korištenju kreditno-garancijskih proizvoda banke i o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 17. prosinca 2009. br. OV-27204/09 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) za glavnu dug od 2.000.000,00 KN (dvamilijunakuna) uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade i sve druge troškove koji proizađu iz Okvirnog ugovora te svakog od pojedinačnih ugovora - za korist: **VABA DD BANKA VARAŽDIN, OIB: 38182927268, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN**	2.000.000,00 KN	
10.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.10	Zaprimljeno 29.05.2013. broj Z-4431/13 Temeljem brisovnog očitovanja Privredne banke Zagreb dd od 04. travnja 2013. broj Ov-3984/13 zabilježuje se da založna prava uknjižena u istom redu namirenja tražbine pod br. Z-1425/13 (rbr. 15) u korist: Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb, Račkog 6 i pod br. Z-1425/13 u korist: Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9 (rbr. 16) imaju red prvenstva mjesta izbrisanog založnog prava pod poslovnim brojem Z-4251/10 (rbr. 10).		ZABILJEŽBA REDA PRVENSTVA
12.			
12.1	Zaprimljeno 22.07.2011. broj Z-5541/11 Temeljem Aneksa 1. Ugovora o okvirnom korištenju kreditno-garancijskih proizvoda banke i osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18. srpnja 2011. br. OV-14095/11 ukniižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za dug od 2.000.000,00 KN (dva milijuna kuna) te svih uvijeta i tražbina određenih Ugovorom, a sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07, 152/08 i 126/10) - za korist: **VABA DD BANKA VARAŽDIN, OIB: 38182917268, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN**	2.000.000,00 KN	
12.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk.ul. 12372 k.o. Slav. Brod kao glavnom ulošku i z. k.ul. 12387 i 7477 k.o. Slav. Brod kao sporednim ulošcima.		ZABILJEŽBA
14.			
14.1	Zaprimljeno 30.03.2012. broj Z-2390/12. **Temeljem Ugovora o založnom pravu od 28. ožujka 2012. br. OV-4464/12. solemniziranog po JB Miroslavu Bračun iz Sl. Broda ukniižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A. za iznos cjelokupne tražbine koja iznosi 366.566,87 KN (tristošezdesetšestisućapetstošezdesetšestkunaisedamdesetosamlipa) zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i ostalim uvjetima određenim cit. Ugovorom - za korist:** **RH MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA - PODRUČNI URED SLAV. BROD, OIB: 18683136487, SLAV. BROD, P. SVAČIĆA BR. 1B**	366.566,87 KN	
15.			
15.4	Zaprimljeno 19.02.2013. broj Z-1425/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 15. veljače 2013. br. Ov-2148/13. solemniziranog po javnom bilježniku Bračun Miroslavu iz Slav. Broda na nekretninama upisanim u A I (jedan) ukniižuje se pravo zaloga u prvenstvenom redu i do visine hipoteke određene ovosudnim rješenjem br. Z-4251/10, a radi osiguranja tražbine u iznosu od 685.333,32 Kn-a (slovima: šesto osamdeset pet tisuća tristo trideset tri kune i trideset dvije lipe) koji predstavlja 40 % (slovima: četrdeset posto) učešća u glavnici kredita, s redovnom kamatnom stopom za Udjel Vjerovnika-HBOR u kreditu koja se obračunava po kamatnoj stopi od 3,8 % (slovima: tri cijela osam posto) godišnje, fiksno, s kamatom po dospijeću u visini od 12 % (slovima: dvanaest posto) godišnje promjenjiva, sukladno Odluci o kamatnim stopama Vjerovnika-HBOR koja se obračunava od datuma dospijeća do datuma stvarnog plaćanja, naknadama te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o klupskom kunskom kreditu, broj ugovora partije: 5710002087 s pripadajućim dodacima i Sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu - za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**	685.333,32 KN	U ISTOM REDU NAMIRENJA TRAŽBINE POD C RBR.15.1
15.5	zabilježuje se zajednička hipoteka u zk.ul.br. 7477 k.o. Slavonski Brod kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.02.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

Stanje na dan: 08.02.2019. 00:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)
Posjedovni list: 11617

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ĐĐ KOTLOVI D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	

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
		1096/2	ORAŠČIĆ	5712	11		
			HALA, ORAŠĆIĆ	2850			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	68			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	2676			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	118			
			Ukupna površina katastarskih čestica	5712			

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

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 08.02.2019.

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA

Služba za izdavanje dozvola i akata u
provedbi dokumenata prostornog uređenja

KLASA: 361-04/08-01/1
URBROJ: 2178/01-10-08-1
Slavonski Brod, 03 siječnja 2008. godine

Služba za izdavanje dozvola i akata u provedbi dokumenata prostornog uređenja [illegible] povodom zahtjeva Dure Dakovića, Kolkovo d.o.o. iz Slavonskog Broda, za [illegible] potvrde glavnog projekta za rekonstrukciju proizvodne hale – dogradnja natkrivenog skladišta [illegible] parkirališta u Slavonskom Brodu, temeljem čl. 212. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju [illegible] (Narodne novine, br. 76/07.) izdaje

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1. Utvrđuje se da je glavni projekt zajedničke oznake SB 07 – 062 za rekonstrukciju proizvodne hale – dogradnja natkrivenog skladišta, gradnju platoa i parkirališta (u krugu Đ.Đ.) na zemljištu k.č. br. 1098/2 upisane u zk. ul.br. 12372 k.o. Slavonski Brod u Slavonskom Brodu, M. Budaka br. 1, izrađen u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I- 350-05/07- 01/371, Ur.broj: 2178-01-03-01-07-14 od 05. 09. 2007. godine te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i propisa donesenih na temelju toga Zakona i drugih propisa.

Navedeni glavni projekt sastoji se od:

- arhitektonskog projekta izrađenog od ovlaštene arhitektice Maje Šlumberger, [illegible] d.o.o. iz Slavonskog Broda broj T.D. 07-062 od 22. studenoga 2007. godine
- građevnog projekta – proračuna mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađenog od strane ovlaštenog inženjera građevinarstva Dušana Bošnjaka dipl. ing. građ. S BIRO d.o.o. Slavonski Brod broj TD 07-062-2 od 15. 12. 2007. godine
- projekta vodovoda i kanalizacije izrađenog od strane ovlaštenog inženjera građevinarstva Dušana Bošnjaka dipl. ing. građ. S BIRO d.o.o. Slavonski Brod broj TD 07-062-3 od prosinca 2007. godine
- projekta prilaza izrađenog od strane ovlaštenog inženjera građevinarstva Dušana Bošnjaka dipl. ing. građ. S BIRO d.o.o. Slavonski Brod broj TD 07-062 – 4 od 12. studenog 2007. godine
- projekta elektroinstalacija izrađenog od ovlaštenog inženjera elektrotehnike Željka Rakovca ing. el. TETRODA d.o.o. Županja broj ovki 085 07 od studenog 2007. godine
- prikaza tehničkih rješenja zaštite od požara izrađenog od ovlaštenog inženjera građevinarstva Dušana Bošnjaka dipl. ing. građ. S BIRO d.o.o. Slavonski Brod broj TD 07-062-5 od 20. [illegible] 2007. godine
- elaborata zaštite na radu izrađenog od ovlaštenog inženjera građevinarstva Dušana Bošnjaka dipl. ing. građ. S BIRO d.o.o. Slavonski Brod broj TD 07-062 od [illegible] studenog 2007. godine

2. Ova potvrda, izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju navedenu u točki 1. ove potvrde [illegible] dana 13. lipnja 2008. g. utvrđeno da prestanak [illegible] započetih radova

2.1. Investitor je zatražio za izdavanje potvrde glavnog projekta prekid

- tri primjerka glavnog projekta iz točke 1. ove potvrde s ovjerenim preslikom teksta kopačne lokacijske dozvole navedene u točci 1. ove potvrde
- dokaz da ima pravo graditi na zemljištu iz točke 1. izroke ovoga gelenje i to: Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 31. ožujka 2008 godine
- izvješće o provedenoj kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti [illegible] konstrukcija sačinjeno od strane ovlaštenog revidenta Želimira Franjkovića dipl. ing. građ. [illegible] inženjera građevinarstva MAX-ING d.o.o. Zagreb broj izvješća 109/08 GI od 26.05.2008 godine
- uvjerenje DGU PU za katastar Slavonski Brod KLASA: 935-06/07-02/160 UR. BROJ: 541-18-2/05-[illegible] 10. 05. 2008. godine
- parcelacioni elaborat ovjeren od strane DGU PU za katastar Slavonski Brod Klasa: 932-06/07-02/864 Ur. Br. 541-18-2/01-07-2 od 12. 11. 2007. godine

2.2 Građevna čestica iz točke 1. ove potvrde uređena je u skladu s važećim Generalnim urbanističkim planom Grada Slavonskog Broda (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije br. 2/05).

- Očevidom obavljenim dana 13. lipnja 2008. utvrđeno je da investitor nije započeo s izvođenjem radova.
- kolni i pješački pristup je predviđen kao postojeći neposredno s k. č. br. 1102 cesta Oraščić.
- odvodnja otpadnih voda će se riješiti sukladno priloženim posebnim uvjetima Đuro Đaković Energetika infrastruktura d.o.o. Slavonski Brod

2.3. Investitor je dostavio rješenje o obvezi plaćanja komunalnog doprinosa Grada Slavonskog Broda Klasa: UP/I- 944-10/08-01/116 Urbroj: 2178/01-09-08 –2 od 16. 06. 2008. godine i potvrdu o naplati istog te potvrdu o plaćenom vodnom doprinosu Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje slva Save VGI «Brodska posavina «. KLASA: UP/I-325-08/08-01/0012271 URBROJ: 374-3102-2-08-3 od 20. 06. 2008. godine

3. Ova potvrda izdaje se investitoru ĐURO ĐAKOVIĆ – KOTLOVI d.o.o. iz Slavonskog Broda Mile Budaka 1 radi izvođenja radova iz točke 1. ove potvrde.

4. Potvrda glavnog projekta prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana izdavanja te potvrde.

5. Važenje potvrde glavnog projekta produžuje se na zahtjev investitora jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama ovoga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana potvrda.

6. Investitor je dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu ovog akta, ako tijekom građenja namjerava učiniti izmjene ili dopune na građevini, kojima se mijenja usklađenost s projektom, odnosno prostornim planom u skladu s kojim je izrađen, odnosno s utvrđenim lokacijskim uvjetima.

7. Ako se tijekom građenja promijeni investitor, u roku od trideset dana od dana nastale promjene novi investitor je dužan od nadležnog tijela zatražiti izmjenu ovog akta, u vezi s promjenom imena odnosno tvrtke investitora.

8. Investitor je dužan nadležnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca pisano prijaviti početak građenja (sa navedenim izvođačem radova i oznakom elaborata iskolčenja), odnosno nastavak radova.

9. Gradilište mora biti označeno pločom koja obvezno sadrži ime, odnosno tvrtku investitora, projektanta izvođača i osobe koja provodi stručni nadzor građenja, naziv i vrstu građevine koja se gradi, naziv tijela koje je izdalo akt na temelju kojeg se gradi, klasifikacijsku oznaku, urudžbeni broj, datum izdavanja i pravomoćnost toga akta, kao i naznaku da se radi o kulturnom dobru kada je predmetna građevina upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

10. Gradilište mora biti uređeno i osigurano mjerama prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, posebnom zakonu i propisima.

11. Izvođač, odnosno investitor, na gradilištu mora imati dokumentaciju propisanu Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, kao i drugu dokumentaciju, dozvole i dopuštenja prema posebnom zakonu i propisima.

12. Projektiranje, kontrolu i nostrifikaciju projekata, građenje i stručni nadzor građenja investitor mora povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje tih djelatnosti prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji i posebnom zakonu.

13. Kod građenja i stručnog nadzora građenja, potrebno je pridržavati se odredbi propisanih Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, kao i drugih odredbi prema posebnim propisima.
14. Izgrađena zgrada, može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što nadležno tijelo izda za tu građevinu uporabnu dozvolu.

15. Građevinu, priključiti na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne infrastrukture, tehnički ispravno na način i prema posebnim uvjetima i potvrdama prema posebnim propisima od pravnih osoba s javnim ovlastima, odnosno nadležnih tijela državne, prije podnošenja zahtjeva za izdavanje akta kojim se odobrava njeno korištenje.

16. Upravna pristojba prema Tbr.1.Zakona o upravnim pristojbama("NNRH", br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 65/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05 , 129/06, 117/07 i 25/08) u iznosu od 20.00 kn na zahtjevu je naljepljena i poništena na podnesku a upravna pristojba prema Tbr.63 točka 2. istog Zakona u iznosu od 619.82 kn uplaćena je na račun gradskog proračuna.

Postupak vodila
Samostalni upravni referent:
Sadeta- Šakić mag. iur.

Privremeni voditelj Službe
Duško Medaković, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI :

1. Đuro Đaković – Kotlovi d.o.o. Slav Brod Mile Budaka br. 1
2. Grad Slavonski Brod, Upravni odjel za komunalni sustav
3. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjel inspekcijskog nadzora, PJ Sl.Brod (na znanje),
4. Dosje,
5. Pismohrana.

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO - POSAVSKA *ŽUPANIJA*

GRAD SLAVONSKI BROD

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO,
PROSTORNO UREĐENJE I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 361-04/10-01/78
URBROJ: 2178/01-10-11-8
Slavonski Brod, 28.02.2011.

Grad Slavonski Brod, Upravni odjel za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva **ĐĐ KOTLOVI d.o.o. iz Slavonskog Broda, Dr. Mile Budak 1**, podnesenog putem opunomoćenika **SBiro d.o.o. iz Slavonskog Broda, Slavonija I 3/2**, za izdavanje izmjene i dopune potvrde glavnog projekta, na temelju članka 212. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine», br. 76/07, 38/09), izdaje

IZMJENU I DOPUNA POTVRDE GLAVNOG PROJEKTA

Klasa: 361-04/08-01/17, URBROJ: 2178/01-10-08-8 od 03.07.2008. godine

1. Utvrđuje se da je glavni projekt, zajedničke oznake SB 06-022 D, za **REKONSTRUKCIJU PROIZVODNE HALE (dogradnja natkrivenog skladišta, gradnja platoa i parkirališta u krugu tvornice Đuro Đaković)** u Slavonskom Brodu, na k.č. br. **1096/2**, upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. br. **12372**, k.o. **Slavonski Brod**, izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom KLASA: **UP/I-350-05/07-01/371, URBROJ: 2178-01-03-01-07-14** od 06.09.2007. godine, pravomoćne s danom **01.10.2010. godine, izdanom od strane Ureda državne uprave u Brodsko posavskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne odnose**, te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju toga Zakona i **drugih propisa.**

   Navedeni glavni projekt, koji je sastavni dio ove potvrde, što je na istom ovjerovljeno pečatom ovog tijela i potpisom službenika, sastoji se od:

   - **Arhitektonskog projekt izrađenog od ovlaštene arhitektice Maje Štrumberger**, dipl. ing. arh. zaposlene u "ARHITEKT" d.o.o., Slavonski Brod, oznaka projekta: 07 - 062 - D od prosinca 2010. godine.

2. **Ova potvrda, izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju iz točke 1. ove potvrde i očevidom održanom dana 24.12.2010. godine utvrđeno, da je:**
   - glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom.
   - građevna čestica je uređena sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji.

2.1. **Investitor je, zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta, priložio:**
   - **tri primjerka glavnog projekta iz točke 1. ove potvrde, s uvezanom preslikom teksta konačne lokacijske dozvole.**
   - **dokaz da ima pravo graditi na zemljištu iz točke 1. izreke ovoga rješenja i to zemljišnoknjižni izvadak Općinskog suda u Slavonskom Brodu, zk.ul. br. 12372.**

2.2 Građevna čestica iz točke 1. ove potvrde, uređena je u skladu s Izmjenama i dopunama GUP-a grada Slavonskog broda ("Službeni vjesnik" Brodsko-posavske županije,br. 10/08) i UPU Gospodarsko-proizvodna zona Đuro Đaković ("Službeni vjesnik" Brodsko-posavske županije,br 10/08).
Kolni i pješački pristup na građevne čestice i odvodnju otpadnih voda riješiti prema potvrdi glavnog projekta KLASA: 361-04/08-01/17, URBROJ: 2178/01-10-08-8 od 03.07.2008. godine.

2.3 Tijekom postupka investitor je dostavio rješenje Upravnog odjela za komunalni sustav i komunalno redarstvo da obvezu plaćanja komunalnog doprinosa investitor izvršava prema rješenju KLASA: UP/I-944-10/10-01/219, URBROJ:2178/01-09-10-02 od 12.01.2011. godine.
Tijekom postupka investitor je dostavio rješenje Upravnog odjela za komunalni sustav i komunalno redarstvo da obvezu plaćanja komunalnog doprinosa investitor izvršava prema rješenju KLASA: UP/I-944-10/10-01/219, URBROJ:2178/01-09-10-02 od 12.01.2011. godine.
Tijekom postupka investitor je dostavio zaključak o obustavi postupka obračuna vodnog doprinosa, u kojem se obustavlja postupak vodnog doprinosa, od Hrvatskih voda, VGI «Brodska posavina «, KLASA: UP/I-325-08/10-01/49111, URBROJ: 374-3102-2-11-3 od 15.02.2011. godine.

3. Ova potvrda izdaje se investitoru ĐĐ KOTLOVI d.o.o. iz Slavonskog Broda, Dr. Mile Budak 1 radi rekonstrukcije građevine i izvođenje radova iz točke 1. ove potvrde.

4. Ova potvrda prestaje važiti ako investitor ne pristupi zahvatu iz točke 1. ove potvrde, u roku od dvije godine od dana izdavanja iste.

5. Investitor mora za zahvat iz točke 1. ove potvrde, te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.

6. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja (sa navedenim izvođačem radova i oznakom elaborata iskolčenja), odnosno nastavak radova.

7. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati izvedbeni projekt i elaborat iskolčenja građevine.

8. Građevina iz točke 1. ovog rješenja može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što se za istu izda uporabna dozvola.

9. Investitor je dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu ovog akta, ako tijekom građenja namjerava učiniti izmjene i/ili dopune na građevini, kojima se mijenja usklađenost s projektom, odnosno prostornim planom u skladu s kojim je izrađen, odnosno s utvrđenim lokacijskim uvjetima.

10. Ako se tijekom građenja promijeni investitor, u roku od trideset dana od dana nastale promjene novi investitor je dužan od nadležnog tijela zatražiti izmjenu ovog akta, u vezi s promjenom imena odnosno tvrtke investitora.

11. Gradilište mora biti označeno pločom koja obvezno sadrži ime, odnosno tvrtku investitora, projektanta, izvođača i osobe koja provodi stručni nadzor građenja, naziv i vrstu građevine koja se gradi, naziv tijela koje je izdalo akt na temelju kojeg se gradi, klasifikacijsku oznaku, urudžbeni broj, datum izdavanja, kao i naznaku da se radi o kulturnom dobru kada je predmetna građevina upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

12. Gradilište mora biti uređeno i osigurano mjerama prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, posebnom zakonu i propisima.

13. Građevinu, priključiti na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne infrastrukture, tehnički ispravno na način i prema posebnim uvjetima i potvrdama prema posebnim propisima od pravnih osoba s javnim ovlastima, odnosno nadležnih tijela državne uprave.

14. Građenju građevine, ne smije se pristupiti ako se prije toga ne ukloni prethodno izgrađena građevina ili njezin dio čije je uklanjanje određeno idejnim projektom, koji je sastavni dio ovog rješenja. Ukoliko isto nije određeno, uklanjanju se može pristupiti samo na temelju dozvole za uklanjanje.

15. Vlasnik građevine smije ukloniti bez dozvole za uklanjanje zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m^2, zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m^2 i jednostavnu građevinu

16. Kod uklanjanja građevina, potrebno je pridržavati se odredbi propisanih Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, posebnom zakonu i propisima.

17. Uporabna dozvola se može na zahtjev investitora izdati i za dio građevine, prije dovršetka cijele građevine, jer se određeni dio građevine može početi koristiti prije dovršenja cijele građevine kako je i predviđeno glavnim projektom.

18. Opća upravna pristojba po T.br.1. u iznosu od 20,00 kn, uplaćena je u državnim biljezima i propisno poništena na podnesku.,a posebna upravna pristojba za izdavanje ovoga uvjerenja po Tar. broju 63. točci 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04,150/05,153/05,129/06 i 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10) u iznosu od 619,82 kuna, uplaćena je u cijelosti na račun u korist gradskog proračuna.

Samostalni upravni referent:
Domagoj Korinčić, dipl. ing. grad.

Korinčić

Pročelnik:
Damir Klaić , dipl. ing. grad.

DOSTAVITI :

1. SBiro d.o.o., Slavonija I 3/2, Sl, Brod opunomoćenik ĐĐ KOTLOVI d.o.o., Dr. Mile Budak , Sl, Brod (sa gl. projektom)
2. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjel inspekcijskog nadzora, PJ Sl.Brod (na znanje, bez glavnog projekta)
3. Upravni odjel za financije i računovodstvo (na znanje, bez glavnog projekta)
4. Dosje
5. Pismohrana

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO - POSAVSKA ŽUPANIJA
GRAD SLAVONSKI BROD

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO,
PROSTORNO UREĐENJE I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: UP/I-361-05/11-01/10
UR.BROJ: 2178/01-10-11-6
Slav. Brod, 11. svibanj 2011. godine

Upravni odjel za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grada Slav. Broda, na temelju članka 262. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine RH br. 76/07, 38/09) povodom zahtjeva **„DD KOTLOVI" d.o.o. iz Slavonskog Broda, Dr. M. Budaka 1** za izdavanje uporabne dozvole za REKONSTRUKCIJU PROIZVODNE HALE (dogradnja natkrivenog skladišta) - 1. faza izgradnje u Slavonskom Brodu, u krugu tvornice Duro Đaković, izdaje

U P O R A B N U D O Z V O L U

Podnositelju zahtjeva „DD KOTLOVI" d.o.o. iz Slavonskog Broda, Dr. M. Budaka 1 dozvoljava se uporaba rekonstruirane proizvodne hale (dogradenog natkrivenog skladišta) - 1. faza izgradnje, na zemljištu k.č.br. **10962** upisane u zk.ul.br. **12372,** k.o. **Slav. Brod** u Slavonskom Brodu, u krugu tvornice Duro Đaković.

O b r a z l o ž e n j e

„DD KOTLOVI" d.o.o. iz Slavonskog Broda, Dr. M. Budaka 1 podnio je **04.04.2011.** godine zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za konačnu namjenu za rekonstruiranu građevinu – proizvodnu halu (dogradnja natkrivenog skladišta) 1. faza izgradnje u Slavonskom Brodu, u krugu tvornice Duro Đaković.
Uz zahtjev je priloženo:

- preslika potvrde glavnog projekta KLASA:361-04/08-01/17, URBROJ: 2178/01-10-08-7 od 03. srpnja 2008. godine,
- preslika izmjene i dopune potvrde glavnog projekta KLASA:361-04/10-01/78, URBROJ: 2178/01-10-11-8 od 28. veljače 2011. godine,
- podaci o izvođačima radova,
- završno izvješće nadzornog inženjera,
- pisana izjava izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine.

Povodom podnesenog zahtjeva tijelo graditeljstva je osnovalo Povjerenstvo koje je izvršilo tehnički pregled izvedenih radova dana **21.04.2011.** godine.
Iz zapisnika Povjerenstva od 21.04.2011. godine vidljivo je da rekonstrukcija proizvodne hale (dogradnja natkrivenog skladišta) – 1. faza izgradnje je izvedena u skladu s ovjerenom potvrdom glavnog projekta i izmjenom i dopunom potvrde glavnog projekta.
Stoga je povjerenstvo predložilo Upravnom odjelu za graditeljstvo, prostorno planiranje i zaštitu okoliša da izda uporabnu dozvolu za konačnu namjenu izloženo prodajnog prostora na zemljištu navedenom u izreci.

Na osnovi navedenog valjalo je riješiti kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tbr. 1. Zakona o upravnim pristojbama (NN RH br. 8/96, 95/97, 133/97, 68/98, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04,150/05,153/05,129/06 i 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10) u iznosu od 20,00 kuna naljepljena i poništena na zahtjevu, a pristojba prema Tbr. 63. istoga Zakona u iznosu od **619,82** kuna uplaćena na račun gradskog proračuna.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove uporabne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb u roku od 15 dana od dana primitka ove dozvole.

Žalba se predaje ovoj Službi neposredno ili se šalje poštom, a može se izjaviti i na zapisnik kod ovog tijela uz 50,00 kn upravne pristojbe prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama.

Samostalni upravni referent:
Domagoj Korinčić d.i.g.

Pročelnik:
Damir Klaić d.i.g.

Dostaviti:
1. „ĐĐ KOTLOVI" d.o.o., Dr. M. Budaka 1, Slavonski Brod (prilog Zapisnik Povjerenstva za tehnički pregled građevine)
2. Odjel inspekcijskog nadzora, PJ Slav. Brodu (na znanje)
3. Upravni odjel za računovodstvo i financije (na znanje)
4. Dosje
5. Pismohrana.

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 PBZ Nekretnina (www.pbz-nekretnine.hr) 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

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

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

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

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

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

„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 knjigama (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)
* Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik (NN 105/15)