

SB CONSULTING
PROJEKTIRANJE I NADZOR

Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14, 35000 Slavonski Brod, Hrvatska
sbconsulting.uprava@gmail.com
MB: 04594231 / MBS:030177279 / OIB: 12443068329

Broj elaborata: 62/2020
U Sl. Brodu, prosinac 2020 .

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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



NEKRETNINA : DRVENA BARAKA - UPRAVA, K.Č. 325/15, K.O. SL. BROD
35000 Slavonski Brod, dr. Mile Budaka 1

Datum procjene : 18.12.2020.

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
- UVOD
- A. 1. Zadatak
- A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.2. Vrijednost zemljišta-građevinsko
 - E. 5.3. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- 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 PREDSEDNIKA

Broj u postupku: 48/19-144-2017

Slav. Brod, 14. studenog 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu, Miroslav Križanović, povodom žalbe protiv presude "SB CONSULTING" d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slav. Broda, Ksaverska Sandara Dalskog 10, zastupane po direktoru Dobravku Čelengju, dipl. ing. iz Slavonskog Broda, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) u vezi članka 4. Pravilnika o sudnim vijećima ("NN" br. 38/14 i 123/15, a dalje Pravilnik,

izdaje se:

1. Pravnog osoba "SB CONSULTING" d.o.o. za projektiranje i nadzor, OIB 12442960329/MBS 630177279 u Slav. Brodu, Ksaverska Sandara Dalskog 10.

2. danom 14. studenog 2017. odvratiti se obavljanje poslova sudskog vijećnika iz područja građevinarstva i poslove nekretnosti na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje:

Pravna osoba "SB CONSULTING" d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slav. Broda, Ksaverska Sandara Dalskog 10, podnela je žalbu za obavljanje poslova sudskog vijećnika za područje građevinarstva i poslove nekretnosti.

Pravna osoba, sukladno odredbi članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima, čl. 4. Pravilnika može obavljati sudsko vijećništvo samo u okviru svoje registrirane djelatnosti pod uvjetom da to obavlja u njihovi zapečaćeni koni ispunjavaju uvjete iz stavka 2. članka 126. Zakona o sudovima.

U priloženoj dokumentaciji je vidljivo da je pravna osoba "SB CONSULTING" d.o.o. za usluge iz Slav. Broda, Ksaverska Sandara Dalskog 10, riješenjem trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slav. Brodu broj 13-166/2017 od 05. rujna 2016. odvratila upis o sudskoj registraciji, te da se kao predmet podnošenja između ostalog upisano i obavljanje poslova vijećnika iz područja građevinarstva i poslove nekretnosti.

Nadležno je vidljivo da je Dobravko Čelengji, dipl. ing. zastupnik - direktor pravne osobe "SB CONSULTING" d.o.o. iz Slav. Broda, imenovan za stalnog sudskog vijećnika za područje građevinarstva i poslove nekretnosti na temelju riješenja broj 48/19-144-2017 od 9. lipnja 2017. te da isti kao sudski vijećnik ima zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vijećnika.

Obzirom na prednje utvrđeno je da podnositelj žalbe kao pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vijećništvo iz čl. 4. Pravilnika i članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima, pa je stoga riješeno kao u izricatelju.

PREDSEDNIK SUDA
Miroslav Križanović

Dostavlja:

- 1. "SB CONSULTING" d.o.o. iz Slav. Broda, Ksaverska Sandara Dalskog 10
- 2. Općinski sudovi - Slav. Brod i Požega
- 3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
- 4. Spis

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : **BURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI D.O.O., DR. M. BUDAKA 1, 35 000 SLAVONSKI BROD**
Nekretnina **DRVENA BARAKA - UPRAVA, K.Č. 325/15, K.O. SL. BROD**
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 vrijednost 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 vrijednosti 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 sprovedi 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 vrijednosti 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.

SB Consulting j.d.o.o.

DIREKTOR :
INES ČELEBIJA, univ.bacc.oec.

 **SB CONSULTING**
PROJEKTIRANJE I NADZOR
Ksavera Šandora Dalskog 14, Slavonski Brod
OIB: 12443058329

[Signature]

U Sl. Brodu, 18.12.2020.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: DRVENA BARAKA - UPRAVA, K.Č. 325/15, K.O. SL. BROD
 Lokacija: 35000 Slavonski Brod, dr. Mile Budaka 1
 Naručitelj: ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI D.O.O., DR. M. BUDAKA 1, 35 000 SLAVONSKI BROD
 Korisnik procjene: ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI D.O.O., DR. M. BUDAKA 1, 35 000 SLAVONSKI BROD
 Dan kakvoće: 17.11.2020.
 Dan vrednovanja: 18.12.2020.
 Osnova procjene: Tržišna vrijednost
 Metodologija procjene: Troškovna metoda
 Namjena procjene: -
 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 / B
 Z.K. izvadak: od 17.12.2020.
 Općinski sud: Slavonski Brod

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
SL BROD	12387	325/15	-	SL BROD	325/15	8798	318

Opis nekretnine: Zgrada oraščić
 Površina čest: 318 m2
 Vlasnik: zkul 12387 1/1 ĐĐ KOTLOVI DOO, Sl.Brod, dr. Mile Budaka 1
 Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
 Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
 Zgrada posjeduje građevinsku dozvolu izdanu 06.02.1981.godine te Uporabnu dozvolu od 30.06.1981. godine.
 Nekretnina ima direktni pristup na JPP
 Energo certifikat nije prezentiran
 Legalna nekretnina
 1981
 2004
 Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
 Nisu uočeni vanjski izvori buke
 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
 3.0 ISPODPROSJEČNA Utrživost dovoljna i kratkoročna
 Nije moguće bez većih ulaganja
 -
 -
 NKP : (m2) 262.17
 Tržišna vrijednost : 111,271.16 € ili 842,322.70 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:
 Dubravko Čelebija

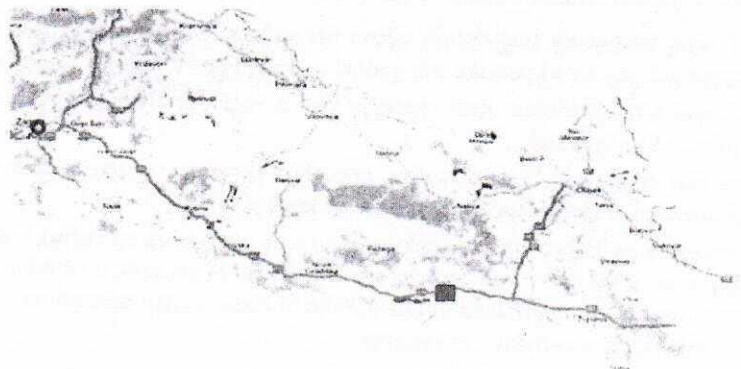


DIREKTOR :
 Ines Čelebija

SB CONS
 PROJEKTIRANJE
 Ksaver Šandor Palskog 14
 018:12443068829

C. LOKACIJA

MAKRO

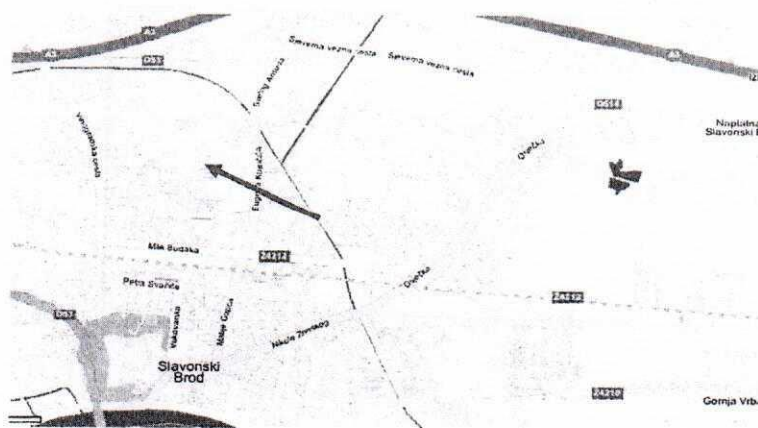


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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



Drvena baraka - Uprava nalazi se u sjeveroistočnom dijelu industrijskog kompleksa Đuro Đaković uz glavnu prometnicu kompleksa Đuro Đaković u neposrednoj blizini upravne zgrade ĐD Montaža. Đuro Đaković je veliki industrijski kompleks koji se nalazi u gradu Slavonki Brod, mješten sjeverno od željezničkog kolodvora, a južno od autoceste.

Predmetna nekretnina je dovršena prizemna poslovna zgrada u kojoj se nalaze uredi.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna.

Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke. Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

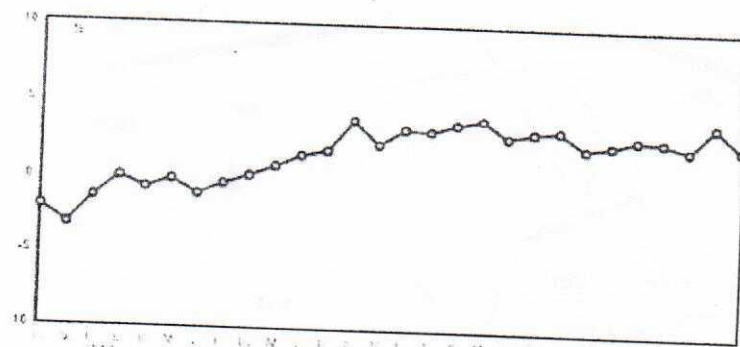
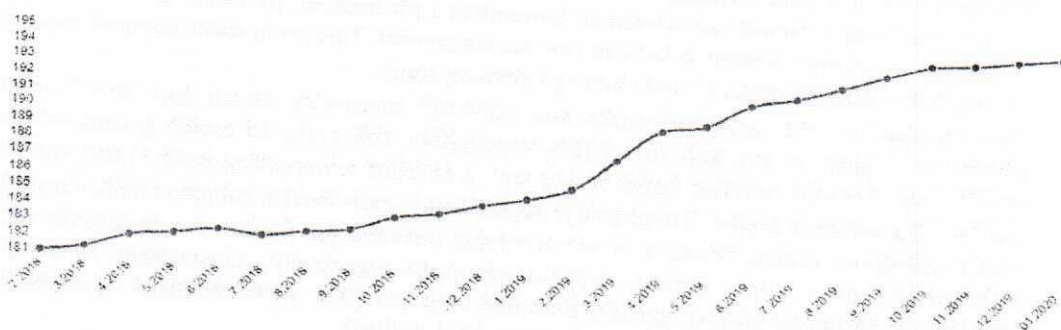
Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

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

BN Index

BN indeks je vrijednosni indeks koji prati rast cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se izračunava kao prosječna promjena cijena stambenih nekretnosti u odnosu na početnu vrijednost iz baze Burze nekretnina. BN indeks se izražava u postotku.



Tramjesečni izračun BDP-a

■ izračun prema podacima iz baze Burze nekretnina

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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 17.11.2020. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

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

UPRAVNA ZGRADA

Godina gradnje	1981
Godina obnove	2004
Katnost	PRIZ
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	montažna drvena baraka
Ispuna	montažni paneli, ispuna sa staklenom vunom
Međukatna konstr.	drveni grednik
Krovna k. + pokrov	2,90m
Limarija	drveni dvostršni / salonit
Pročelje	pocinčana
Vanjska stolarija (prozori)	ožbukano
Vanjska stolarija (vrata)	drvena tipska ostakljena
Lift	
Prostorije	NE
Pregradni zidovi	kancelarije, sanitarni čvor, hodnik
Obrada zidova	gipsane ploče na pocinčanoj konstrukciji
Obrada podova	žbuka + boja, keramičke pločice, tapete
Unutarnja stolarija	keramičke pločice i laminati
Grijanje	drvena
Ventilacija	centralno na plin
Klima	Da
Mrežna instalacija	Da
Alarm / video nadzor	NE
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je stara 39 godina, dobro se održava te se nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na vrijednost i funkciju.



3. GEOMETRIJSKI PODACI

UPRAVNA ZGRADA

Netto korisna površina (NKP)

Prizemlje

$$22,00 \times 14,30 = \frac{262.17 \text{ m}^2}{262.17 \text{ m}^2}$$

Brutto korisna površina (BKP) =

$$= 314.60 \text{ m}^2$$

Netto korisna površina (NKP) =

$$= 262.17 \text{ m}^2$$

Volumen objekta (BV)

$$= 1,006.72 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =

$$314.60 \text{ m}^2$$

Netto građevinska površina (NGP) =

$$262.17 \text{ m}^2$$

Volumen objekta (BV)

$$1,006.72 \text{ m}^3$$

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

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

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

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

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

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

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

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

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine- građevinsko zemljište

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

Nekretnina 1

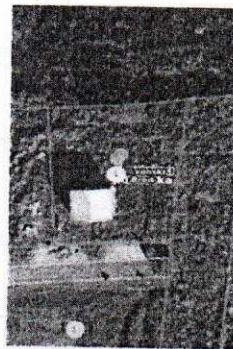
Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu, u sklopu kompleksa Đuro Đaković, u naravi livada. Zemljište je površine 2.396 m², namjena je gospodarska-poslovna. Kupoprodaja je obavljena 14.02.2018. za iznos od 535.816,88kn. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene 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 ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3


Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu, u sklopu kompleksa Đuro Đaković, u naravi livada. Zemljište je površine 333 m², namjena je gospodarska-poslovna. Kupoprodaja je obavljena 15.07.2020. za iznos od 132.000kn. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	363540	
Vrsta nekretnosti	11 - GZ	
ID PN (ku)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
Vrsta objekta	370300	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	NP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	2.396,00	
Vrijednost nekretnosti (kn)	535.816,88	
Datum ugovora	14.02.2018	
POREZI:		
NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u svakom tijeku prikazuje se vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV isklučen u prikazanoj cijeni	DA	
• Ostavljeno	NE	
Status predmeta	PROVEDENA EVALUACIJA	
Ocjena predmeta	MALE PARCE - GOSPODARSKO	
Predložena namjena cjelovitog posla	1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	370300	
Vrsta nekretnosti	11 - GZ	
ID PN (ku)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
Vrsta objekta	370300	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	NP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	1.661,00	
Vrijednost nekretnosti (kn)	214.385,27	
Datum ugovora	02.05.2017	
POREZI:		
NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u svakom tijeku prikazuje se vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NP	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV isklučen u prikazanoj cijeni	DA	
• Ostavljeno	NE	
Status predmeta	PROVEDENA EVALUACIJA	
Ocjena predmeta	MALE PARCE - GOSPODARSKO	
Predložena namjena cjelovitog posla	1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1294135	
Vrsta nekretnosti	11 - GZ	
ID PN (ku)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
Vrsta objekta	370300	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	NP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	333,00	
Vrijednost nekretnosti (kn)	132.000,00	
Datum ugovora	15.07.2020	
POREZI:		
NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u svakom tijeku prikazuje se vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV isklučen u prikazanoj cijeni	NE	
• Ostavljeno	DA	
Status predmeta	PROVEDENA EVALUACIJA	
Ocjena predmeta	MALE PARCE - GOSPODARSKO	
Predložena namjena cjelovitog posla	1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	

Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta- građevinsko zemljište

Pz = 318 m2

Pgz = 318 m2

Ppz = 0 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Slavonski Brod dr.Mile Budaka 1 građ zem Nalog - 4Q2020 318 - -	Slavonski Brod dr.Mile Budaka 1 građ zem eNekretnine kupoprodaja 1Q2018 2,396 70,781 29.5	Slavonski Brod dr.Mile Budaka 1 građ zem eNekretnine kupoprodaja 2Q2017 1,661 28,320 17.0	Slavonski Brod dr.Mile Budaka 1 građ zem eNekretnine kupoprodaja 3Q2020 333 17,437 52.4
Protok vremena	4Q2020	1Q2018	2Q2017	3Q2020
DZS indeksi cijena nekretnina	115.90	99.57	100.93	115.90
Vremensko usklađenje	-	16.4%	14.8%	0.0%
Korigirana vrijednost po m2	-	34.4	19.6	52.4
Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična
korekcija	-	0%	0%	0%
Utjecaj buke	neznat	neznat	neznat	neznat
korekcija	-	0%	0%	0%
Veličina	318	2,396	1,661	333
korekcija	-	15%	15%	0%
Oblik	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5
korekcija	-	0%	0%	0%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%
Namjena	gospodarska	gospodarska	gospodarska	gospodarska
korekcija	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
korekcija	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	15%	15%	0%
Korigirana vrijednost po m2	38.14	39.5	22.5	52.4

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta

318 m2

Vrijednost po m2

38.14 €/m2

Tržišna vrijednost

12,128.17 €

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PgZ =	318	m2	Cz=	38.14	€/m2Pz		VZ=	12,128	€
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	1,007	m3	Kd=	4.82	€/m3BV		Kd=	4,852	€
			Kv=	0.99	€/m3BV		Kv=	997	€
Priključci									
BGP=	315	m2	Cp=		€/m2BGP		Kp=	4,379	€
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =								22,356	€
Nova vrijednost objekta									
NGP=	262	m2	Cizg=	350	€/m2NGP		NV= 91,760 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1.00	350	€/m2NGP				
Godina procjene	2020	Godina izgradnje		1981	Starost n=		39	Trajnost N= 80	
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N$							29.0%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	50%	175	29.0%	51	124				
Obrt i završni radovi	40%	140	40.0%	56	84				
Instalacije	10%	35	40.0%	14	21				
Ukupno	100%	350	34.5%	121	229				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							60,100	€	
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV		4.0%	3,670 €	
Okoliš					% od NV		2.0%	1,835 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							87,961	€	
Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$									
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl		tržište-Ft		TF	
0.05	0.00	0.00	0.10	0.00		1.10		1.27	
Tržišna vrijednost $TV = SGVn * TF$								111,271	€

TV / PZ = 349.91 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	262.17	m2
Vrijednost po m2	424.42	€/m2
Tržišna vrijednost	111,271.16	€
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV) =	91,759.50	€

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : DRVENA BARAKA - UPRAVA, K.Č. 325/15, K.O. SL. BROD 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 18.12.2020.

- Tržišna vrijednost (TV) :

111,271.16 €

ili

842,322.70 Kn

Srednji tečaj HNB

1 € = 7.57 Kn

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

91,759.50 €

ili

694,619.42 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



DIREKTOR :

INES ČELEBIJA, univ.bacc.oec.



U Sl. Brodu, prosinac

2020 . godine

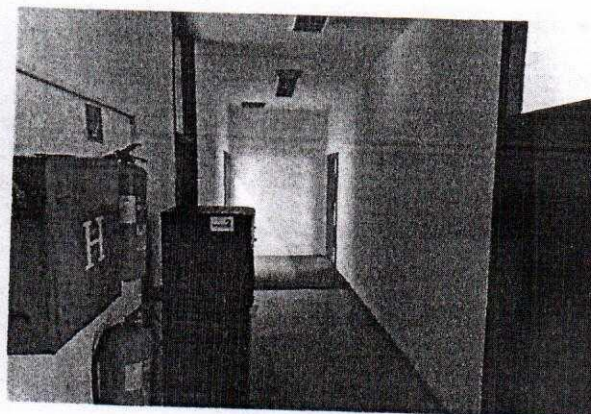
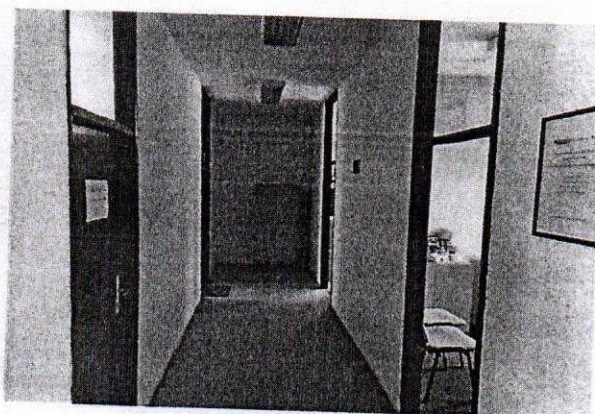
G. PRILOZI

PRILOG 1

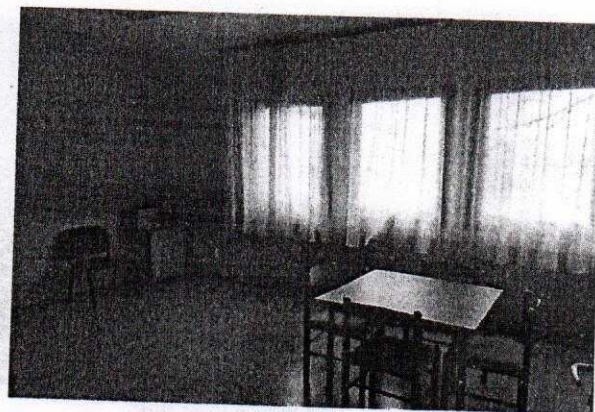
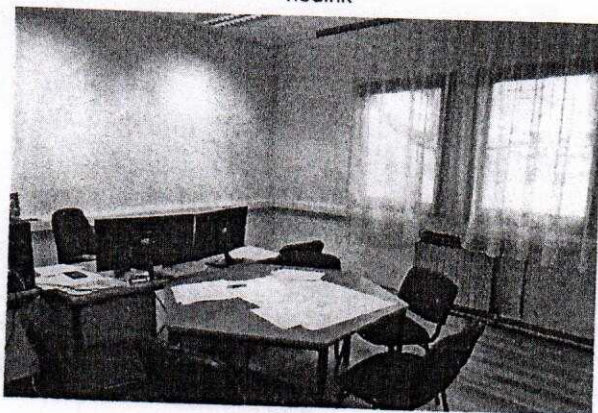
FOTOGRAFIJE



istočno pročelje

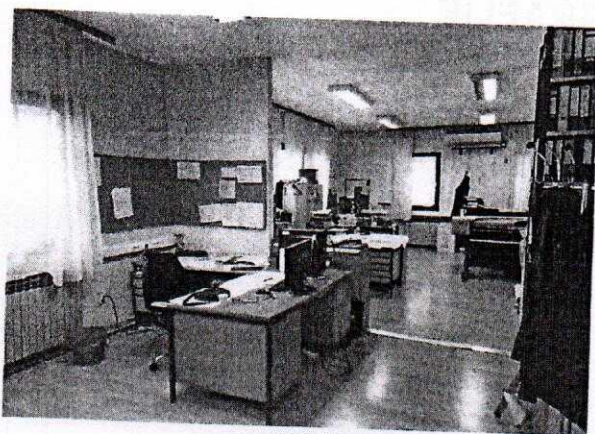


hodnik

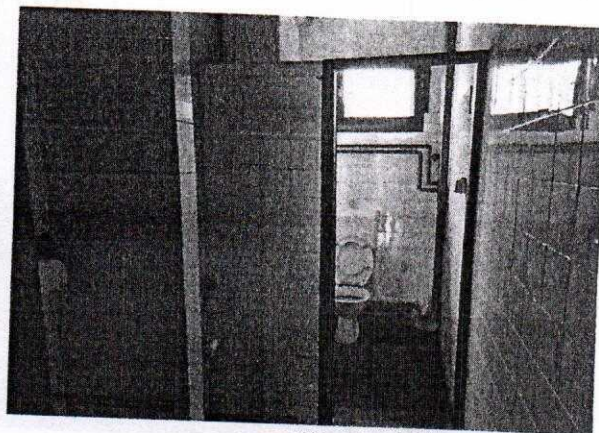


ured 1

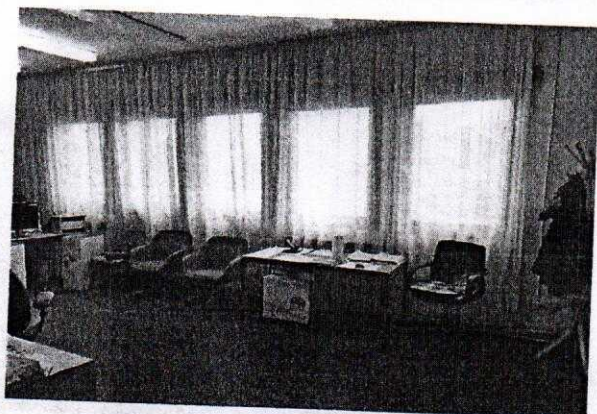
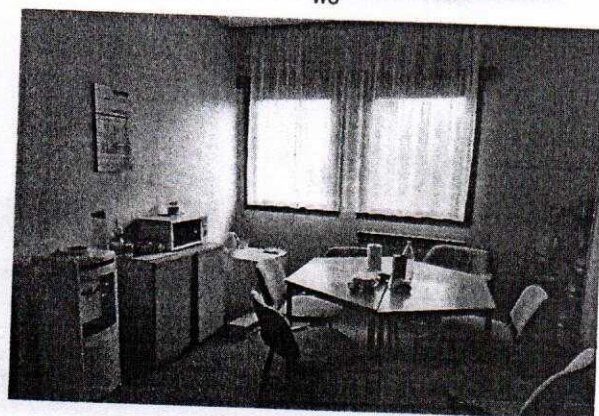
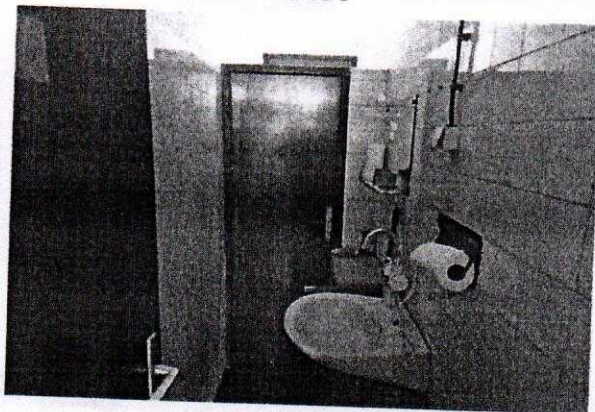
ured 2



ured 3



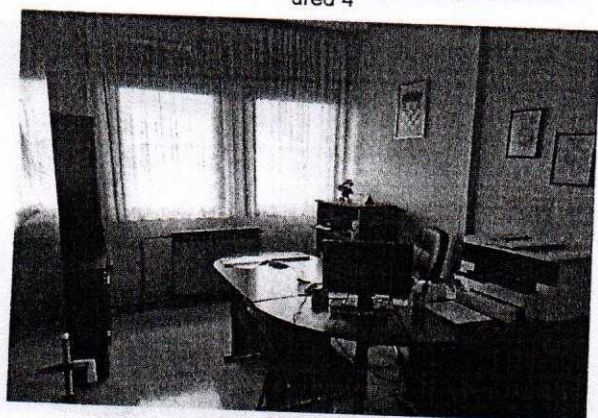
WC



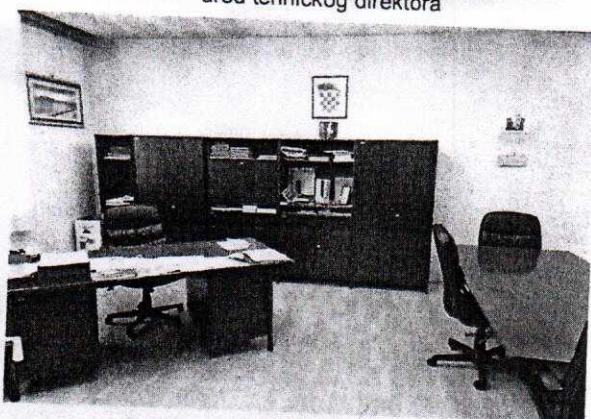
ured 4



ured tehničkog direktora



ured tajnice direktora



ured direktora

PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 17.12.2020. 23:13

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9119/2019
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12387

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	325/15	ZGRADA ORAŠČIĆ			318	Prepis iz uložka 7477
		UKUPNO:			318	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ĐĐ KOTLOVI DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.08.2009. broj Z-6619/09 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnostima radi osiguranja novčane tražbine od 06. kolovoza 2009. broj: OV-17730/09 i dodatka I Sporazumu od 17. kolovoza 2009. broj: OV-18200/09 sve solemnizirano po javnom bilježniku Miroslavu Bračun iz Slavonskog Broda, uknjižuje se pravo zalog na nekretnosti u A. za glavni dug od 3.177.150,00 kuna (slovima: trimilijunastosedamdesetadamtisućastopedesetkuna) što ja na dan 08.06.2009. predstavljalo prouvrjednost od 432.041,35 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu 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 predmemom Sporazumu te Dodatku I Sporazuma - za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	3.177.150,00 KN	
3.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka u z.k.ul. 12372 k.o. Slavonski Brod i z.k.ul. 7477 k.o. Slavonski Brod kao sporednim ulošcima.		ZABILJEŽBA
5.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 22.07.2011. broj Z-5541/11 Temeljem Aneksa I. Ugovora o okvirnom korištenju kreditno-garancijskih proizvoda banke i osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnostima od 18. srpnja 2011. br. OV-14095/11 uknjižuje se pravo zaloга na nekretnosti u A za dug od 4.000.000,00 KN (četiri milijuna kuna) te svih uvjeta 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: 38182927268, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN	4.000.000,00 KN	
5.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk.ul. 12372 k.o. Slav. Brod kao glavnom uložku i z. k.ul. 12387 i 7477 k.o. Slav. Brod kao sporednim uložcima.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.12.2020. 23:13

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328768)

Posjedovni list: 8798

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SUDIĆ METAL DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA RECIKLAŽU, TRGOVINU I USLUGE, ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	98712020350

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/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		325/15	ORAŠČIĆ ZGRADA	318 318	6		
		1096/3	ORAŠČIĆ DVORIŠTE ZGRADA	871 821 50	11		
		1096/4	ORAŠČIĆ ZGRADA	302 302	11		
		1097/5	ORAŠČIĆ ZGRADA	266 266	12		
		1098/38	ORAŠČIĆ DVORIŠTE	353 353	12		
		1098/49	ORAŠČIĆ DVORIŠTE	104 104	12		
Ukupna površina katastarskih čestica				2214			

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

18. 12. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga - katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SLAVONSKI BROD, 325756
k.o. br.: 32515

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 18.12.2020.

<https://nss.uredjenazemlja.hr/public/cad/Services.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

40x12

(2)

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA SLAVONSKI BROD
Komitet za gradjevinarstvo
stambeno komunalne poslove
i prostorno planiranje
Broj: UP/I-02-539/1981.
Slavonski Brod, 6. veljače 1981.

GRAĐEVNA DOZVOLA
JE PRAVOMOCNA
SLAVONSKI BROD



Komitet za gradjevinarstvo, stambeno i komunalne poslove i prostorno planiranje Općine Slavonski Brod, nadležan na osnovi člana 35. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH" broj 20/75), na zahtjev SOUR-a "Djuro Djaković" Slavonski Brod, broj 28042-JE/DK-177. od 3.2. 1981. godine, izdaje

GRADJEVINSKU DOZVOLU

SOUR-u "Djuro Djaković" iz Slavonskog Broda odobrava se izgradnja objekta - montažni objekt - baraka broj 4 u krugu SOUR-a "Djuro Djaković" za RO Proizvodnja industrijskih postrojenja. Radove je potrebno izvesti prema Glavnom projektu (arhitektonsko gradjevinski dio, vodovod kanalizacija i TPZ) centralno grijanje, elektroinstalacija) izradjenom od strane "Tehnoprojekta" poduzeća za projektiranje i konzalting - Vinkovci, broj TD 171/80 od mjeseca studenog 1980. godine.

Petnaest dana prije završetka objekta potrebno je od ovog ureda zatražiti tehnički pregled izvedenih radova i dozvolu za upotrebu.

Ova gradjevinarska dozvola prestaje važiti ako se radovima ne pristupi u roku od dvije godine dana od dana pravomoćnosti ove gradjevinarske dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

SOUR "Djuro Djaković" iz Slavonskog Broda, podnijela je dana 3.2. 1981. godine ovom organu zahtjev za izdavanje gradjevinarske dozvole za izgradnju montažnog objekta - baraka broj 4 u krugu SOUR-a "Djuro Djaković" za RO Proizvodnja industrijskih postrojenja.

Pored investiciono tehničke dokumentacije navedene u dispozitivu ove gradjevinarske dozvole, priložena je i slijedeća dokumentacija:

- urbanistička suglasnost Komiteta za gradjevinarstvo, stambeno komunalne poslove i prostorno planiranje Općine Slavonski Brod Zavoda za prostorno planiranje, broj 08-15075/1-80. od 3.2. 1981. godine,
- potvrda Komiteta za privrdu - Inspekcije rada broj 03-15819/1-80. od 21.1.1981.
- rješenje Komiteta za društvene djelatnosti - Sanitarne inspekcije broj UP/I-05-13/81. od 23.1. 1981. godine,
- vodoprivredna suglasnost Podšteta za privredu broj UP/I-03-4369/80. od 24.12.1980. godine,
- potvrda OSUP-a Slavonski Brod - Odjela za upravne, opće i zajedničke poslove, broj III/8-32/6-81 od 9.1.1981. godine,
- elektroenergetika suglasnost "Elektroslavonije" Osijek broj 27378/3218 od 16.12. 1980. godine,
- suglasnost Sekretarijata za narodnu obranu broj 07-1416/1-80 od 5.12.1980. godine.

U provedenom postupku je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje traženog odobrenja, te je ovaj organ riješio kao u dispozitivu.

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ovog rješenja - gradjevine dozvole - može se izjaviti žalba Komitetu za privredu Zajednice općina Osijek u roku od 15 dana od dana prijema. Žalba se podnosi putem ovog organa pismeno ili usmeno izjavljena na zapisnik taksirana sa 20 dinara administrativne takse.

Taksa po Tbr. 1. i 32. Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Službeni vjesnik Općine Slavonski Brod" broj 4/77) u iznosu od 503,00 dinara uplaćena je na račun broj 34300-040-071-3177.

DOSTAVITI:

1. SOU "Djuro Djaković" KO
Pazvoj Slavonski Brod
2. SDH-a Slavonski Brod
3. Gradjevinski inspektor, ovdje
4. Dosije
5. Arhiva.

SAMOSTALNI UPRAVNI REPRIZENT

Dražić Sadeta, dipl. pravnik

Sadeta Dražić

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA SLAVONSKI BROD
Komitet za građevinarstvo,
stambeno-komunalne poslove
i prostorno planiranje

Broj: UP/I-08-1274/81.
Slav.Brod, 3.06.1981. god.

Komitet za građevinarstvo, stambeno-komunalne poslove i
prostorno planiranje Općine Slavonski Brod nadležan na osnovi člana
97. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH" broj 20/75)
na sahtjev SOUR-a "Djuro Djaković" Slavonski Brod broj: 28052-IM/MN-
478 od 31.03.1981.godine izdaje:

D O Z V O L U Z A U P O T R E B U

SOUR "Djuro Djaković" iz Slav.Broda odobrava se upotrebu
izgrađenog objekta baraka broj 4 u krugu SOUR-a "Djuro Djaković"
za RO Proizvodnja industrijskih postrojenja.
Sastavni dio ove dozvole za upotrebu je i zapisnik komi-
sije za tehnički pregled od 29.04.1981.godine.
Investitor je dužan sve navedene nedostatke iz zapisnika
otkloniti najkasnije u roku od 60 dana.

O b r a z l o ž e n j e

SOUR "Djuro Djaković" Slavonski Brod podnijela je dana
31.03.1981.godine ovom organu sahtjev sa tehnički pregled i izn-
vanje dozvole za upotrebu izgrađenog objekta baraka broj 4 u krugu
SOUR-a "Djuro Djaković" za RO POK.
Povodom odnesenog sahtjeva ovaj organ je osnovao komisiju
koja je dana 29.04.1981.godine izvršila tehnički pregled izvedenih
radova i predložila ovom organu izdavanje dozvole za upotrebu, s tim
da je investitor dužan sve navedene nedostatke iz zapisnika otkloni-
ti najkasnije u roku od 60 dana.
Na osnovu navedenog ovaj organ riješio je kao u dispozitivu

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove dozvole za upotrebu može se izjaviti žalba Ko-
mitetu za privredu Zajednica općina Osijek u roku od 15 dana od dana
prijema iste.
Žalba se podnosi putem ovog organa pismeno ili usmeno izja-
vljena na zapisnik taksirana sa 20 dinara administrativne takse.
Taksa po Tbr. 34. Odluke o općinskim administrativnim ta-
ksama u iznosu od uplećena je na račun broj 34300-840-078-3277.

DOSTAVITI:

1. SOUR "Dj.Djaković"
2. RO Razvoj,
3. SDK - Slavonski Brod,
4. Gradjevinski inspektor, ovdje,
5. Dosije,
5. A r h i v a.

SAMOSTALNI UPRAVNI REFEREN

Dražić Sadeta, dipl. pravnik

Dražić Sadeta

PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis

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

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena vrijednosti 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, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba):

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

nema nikakav trenutni ili potencijalni sukob interesa vezan uz procjenu nekretnine
nema povezanu osobu bilo s kupcem bilo s prodavateljem nekretnine
ne smije primiti naknadu povezanu sa krajnjim rezultatom procjene

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 utvrđena te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

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

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

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

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

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

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

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja. Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

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

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

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

Tržišna vrijednost nekretnine je 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' length transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

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

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

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

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

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

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

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

ZAKONI

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)