

Broj elaborata: 37/2022
U Sl. Brodu, ožujak 2022 .

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU PREMA RJEŠENJU 6
OVR-3129/2015-55



NEKRETNINA : K.Č. 1022, K.O. SLAVONSKI BROD
POSLOVNA ZGRADA - DR. MILE BUDAKA 1

Datum procjene : 12.03.2022.

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
- A. 1. UVOD
- A. 2. 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 PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-317/2021.

Slavonski Brod, 9. studenog 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave, Dubravka Šimić, povodom zahtjeva pravne osobe "SB CONSULTING" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonskog Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, zastupane po direktoru Dubravku Čelebija, dipl. ing. iz Slavonskog Broda, temeljem članka 128. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16.) u vezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, i 123/15, dalje u tekstu: Pravilnik),

riješio je

I. Pravnoj osobi "SB Consulting" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor (OIB: 12443068329) MBS 030177279 iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10

s danom 14. studenog 2021. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovana pravna osoba dužna je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točke 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

1. Pravna osoba "SB Consulting" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonskog Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, podnio je sukladno odredbi članka 12. stavka 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

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

2

Poslovni broj: 4-Su-317/2021.

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu od 14. studenog 2017., poslovni broj: 4-Su-344/2017., utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 14. studenog 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine.

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

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

Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dostaviti:

1. "SB Consulting" j.d.o.o. iz Slavonskog Broda, K.Š.Đalskog 10
2. Općinski sudovi – Slav. Brod i Požega
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
4. Spis

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU PREMA RJEŠENJU 6 OVR-3129/2015-55
Nekretnina: K.Č. 1022, K.O. SLAVONSKI BROD
POSLOVNA ZGRADA - DR. MILE BUDAKA 1
Ovrhovoditelj: Plama-pur d.d., Podgrad 17, 6244 Podgrad, Slovenija
Ovršenik: Starčević d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod

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).

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu 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.

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.

U Sl. Brodu, 12.03.2022.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: K.Č. 1022, K.O. SLAVONSKI BROD
Lokacija : POSLOVNA ZGRADA - DR. MILE BUDAKA 1
Naručitelj: OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU PREMA RJEŠENJU 6 OVR-3129/2015-55
Korisnik procjene: OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU PREMA RJEŠENJU 6 OVR-3129/2015-55
Dan kakvoće 03.03.2022.
Dan vrednovanja 12.03.2022.
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 / C
Z.K. izvadak: od 10.03.2022.
Općinski sud: Slavonski Brod

ZEMLJIŠNE KNJIGE				2			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Slavonski Brod	2044	1022	-	Slavonski Brod	1022	8809	1.044
							1.044

Opis nekretnine: Zgrada u ulici S. Sekulića Jucka
Površina čest: 1.044 m2
Vlasnik: zkul 2044 1/3 ĐURO ĐAKOVIĆ d.d., OIB:58828286397, Ulica dr. Mile Budaka 1, 35000 Slavonski Brod
2/3 STARČEVIĆ d.o.o. Za poslovne djelatnosti, uvoz - izvoz, 35000 Slavonski Brod, J. Dobrile bb

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.

Zabilježba, otvaranje stečajnog postupka, Rješenje trgovačkog suda u Osijeku, stalna služba u Slavonskom Brodu

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1983

Zadnja rekonstrukcija -

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Utrživost: 3,8 PROSJEČNA Utrživost dovoljna i srednjeročno vjerojatna

Alternativna upotreba Moguća uz veća ulaganja

Razvoj (dozvole) -

Napomene : Procjena izvršena na temelju vanjskog uvida.

NK (m2)

Tržišna vrijednost : 374.915,89 € ili 2.834.364,16 Kn

UDIO 2/3 249.943,93 € ili 1.889.576,11 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

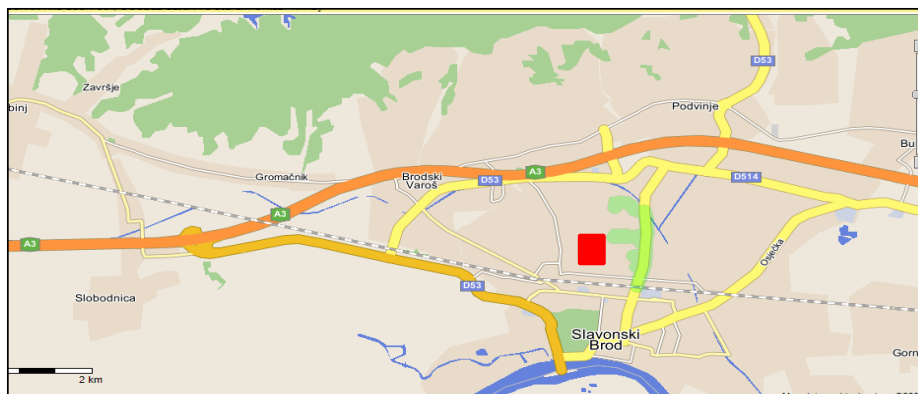
Dubravko Čelebija

DIREKTOR :

Ines Čelebija

C. LOKACIJA

MAKRO

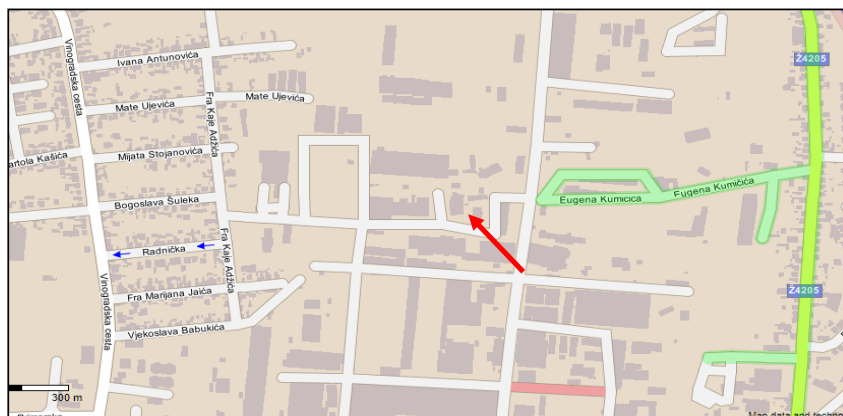


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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



Nekretnina se nalazi u Slavonskom Brodu u industrijskoj zoni bivše tvrtke Đuro Đaković. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište. Nekretnina se nalazi u dijelu naselja na kojem ima vrlo malo stambenih zgrada te je pretežno izgrađeno poslovnim zgradama. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno stambeno-poslovnim zgradama te stambenim obiteljskim kućama.

Nekretnina je dovršena dovršena jednokatna poslovna zgrada izgrađena kao menza sa skloništem, a trenutno se koristi kao radionica i spremište. Predmet procjene je 2/3 poslovne građevine.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

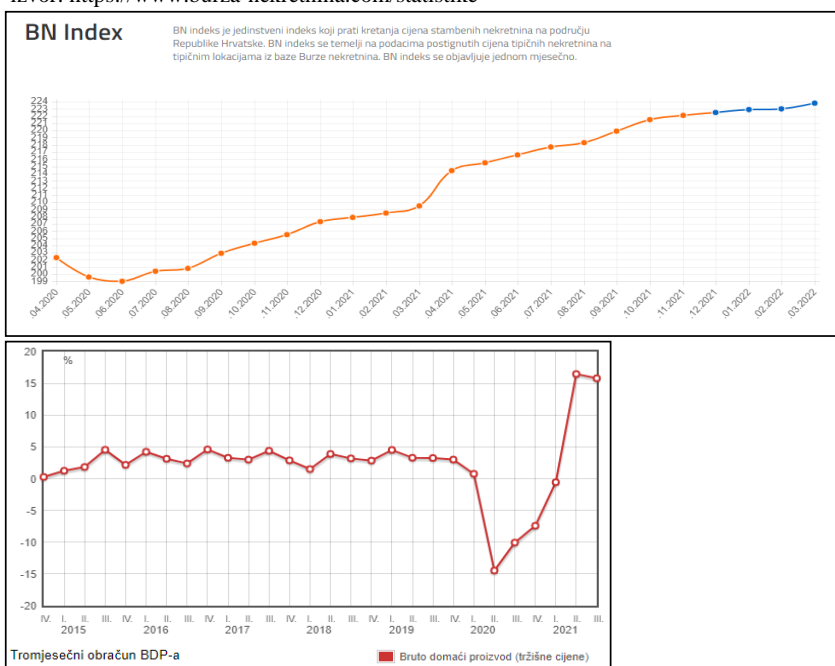
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporevati uz blagi prosječan pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

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



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

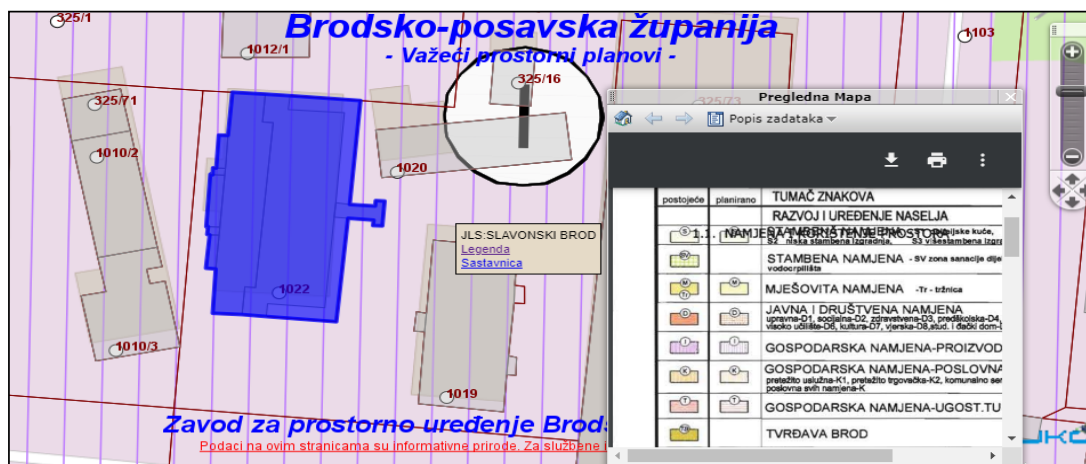
E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 03.03.2022. 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. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



3. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

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

POSLOVNA ZGRADA

Godina gradnje	1983
Godina obnove	-
Katnost	Suteren+Kat
Temelji	AB temelji
Hidroizolacija poda	ugrađena
Termoizolacija poda	nije ugrađena
Nosiva konstr.	Suteren: AB konstrukcija / Kat: čelična konstrukcija
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	AB ploča prema tehničkim uvjetima za skloništa
Visina etaže	suteren 3,00m / kat 3,55m / sljeme stropa 5,0m
Krovna k. + pokrov	drveni lamelirani nosači / lim
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukana i bojana fasada
Vanjska stolarija (prozori)	AL - metalna
Vanjska stolarija (vrata)	AL - metalna
Lift	NE
Prostorije	u prilogu
Pregradni zidovi	zidani
Obrada zidova	ožbukano i bojano
Obrada podova	keramičke pločice
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	toplinska mreža Đuro Đaković
Ventilacija	-
Klima	da
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
Stanje:	Zgrada je dovršena jednokatna poslovna zgrada sa skloništem u suterenu (sada spremište) te blagovaonicom na katu (sada radionica) izgrađena 1983. godine. Poslovna zgrada je u dobrom stanju, koristi se i održava.

4. GEOMETRIJSKI PODACI

- tehnički podaci o građevini korišteni iz prethodnog elaborata 79/2021 izrađenog od tvrtke SB Consulting, Slavonski Brod

POSLOVNA ZGRADA

Netto korisna površina (NKP)

suteren	=	274,69 m ²
kat	=	<u>774,62 m²</u>
		1.049,31 m ²
Brutto korisna površina (BKP) =	=	1.259,17 m ²
Netto korisna površina (NKP) =	=	1.049,31 m ²
Volumen objekta (BV)	=	5.033,00 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =	1.259,17 m ²
Netto građevinska površina (NGP) =	1.049,31 m ²
Volumen objekta (BV)	5.033,00 m ³

5. 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.

6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. 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. Zemljište je površine 5.136 m², namjena je gospodarska. Kupoprodaja je obavljena 31.12.2018. za iznos od 230.938 €. 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. Zemljište je površine 333 m², namjena je gospodarska. Kupoprodaja je obavljena 25.02.2019. za iznos od 17.460 €. 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. Zemljište je površine 1.674 m², namjena je gospodarska. Kupoprodaja je obavljena 30.06.2020. za iznos od 85.978 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

6.2. Izračun vrijednosti zemljišta

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	1Q2022	4Q2018	3Q2020	2Q2020
	Površina (m2)	696	5.136	333	1.674
	Cijena (€)	-	230.938	17.460	85.978
	Cijena po m2	-	45,0	52,4	51,4
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	1Q2022	4Q2018	3Q2020	2Q2020
	DZS indeksi cijena nekretn.	122,62	102,00	113,35	115,90
	Vremensko usklađenje	-	20,2%	8,2%	5,8%
	Korigirana vrijednost po m2	-	54,05	56,73	54,34
	Lokacija-kategorija	dobra	slično	slično	slično
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	696	5.136	333	1.674
	korekcija	-	20%	0%	15%
	Oblik	nepravilno	nepravilno	nepravilno	do 1:2,5
	korekcija	-	0%	0%	-20%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	gospodarska	gospodarska	gospodarska	gospodarska
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	na parceli	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
	korekcija	-	10%	10%	10%
	Ukupno korekcija	-	30%	10%	5%
	Korigirana vrijednost po m2	63,24	70,3	62,4	57,1
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korigirana cijena	63,2	70,3	62,4	57,1
	Odstupanje od prosjeka		7,0	-0,8	-6,2
	Kvadrat odstupanja	88,2	49,3	0,7	38,2
	Standardna devijacija - σ	5,4			
	Dvostruka devijacija - 2σ	10,8			
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		11% prihvatljivo	-1% prihvatljivo	-10% prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta **696 m2**
Vrijednost po m2 **63,24 €/m2**
Tržišna vrijednost **44.015,84 €**

6.3. Troškovna metoda POSLOVNA ZGRADA

FK MATRICA			
Nova vrijednost objekta			
NKP	1.049,31 m2	Cizg=	600 EUR/m2 NV= 629.586 EUR
Izvor cijene			
Koeficijent dovršenosti / kvalitete	1		600 EUR/m2
Opis			
Godina procjene	2021	Starost (G)	38
Godina izgradnje	1983	Opis rekonstrukcije: ne utječe na vrijednost	
Godina rekonstrukcije	-	Zamjenska godina gradnje	2000
Trajnost (OVK)	80	Zamjenska starost (G)	21
FK matrica	A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	2	2	3,5
Relativna starost (G/OVK) u % 26 Odabrani FK 3,5 Predvidivi ostatak OVK u % 38			
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)		30	
Zamjenska starost zgrade (god.)		50	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis		0,62	
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)			239.243 EUR

Vrijednost zemljišta			
Pgz=	696,00 m2	Cz=	63,24 EUR/m2 Vz= 44.015,84 EUR
Komunalni i vodni doprinos			
POSLOVNA ZGRADA			
BV= 5.033,00 m3	Kd=	4,76 EUR/m3BV	Kd= 23.957,08 EUR
	Vd=	1,00 EUR/m3BV	Vd= 5.033,00 EUR
Priključci			
BGP=	1.259,17 m2	Kp=	7.039,00 EUR
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka			80.044,92 EUR

Intelektualne usluge kod izgradnje	4 %	25.183,44 EUR
Okoliš	2 %	12.591,72 EUR
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)		357.062,76 EUR

Koeficijenti za prilagodbu $TF=(1+V+Posli+L)*T$				
veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft	TF
-0,20	0,20	0,00	1,05	1,05
Tržišna vrijednost $Tv=SGVn*kpt$				374.915,89 EUR
Cijena / m2 objekta				357,30 EUR
Cijena / m2 zemljišta				538,67 EUR

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

za nekretninu: K.Č. 1022, K.O. SLAVONSKI BROD

na adresi: POSLOVNA ZGRADA - DR. MILE BUDAKA 1

naručitelj: OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU PREMA RJEŠENJU 6 OVR-3129/2015-55

Mišljenja smo da je na dan 12.03.2022.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

k.č.br. 1022

Srednji tečaj HNB

374.915,89	EUR	ili	2.834.364,16	KN	7,56
------------	-----	-----	--------------	----	------

UDIO 2/3

249.943,93	EUR	ili	1.889.576,11	KN
------------	-----	-----	--------------	----

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

DIREKTOR

INES ČELEBIJA, univ.bacc.oec.

U Sl. Brodu ožujak 2022 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 10.03.2022. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 2044

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9974/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1022	ZGRADA U ULICI S. SEKULIČA JUCKA			1044	
		UKUPNO:			1044	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA DD, OIB: 58828286397, ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD	
2.	Suvlasnički dio: 2/3 STARČEVIĆ, DOO ZA POSLOVNE DJELATNOSTI, UVOZ - IZVOZ, SLAV. BROD, J. DOBRILE BB	
2.1	Zaprimljeno 03.10.2019.g. pod brojem Z-9974/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ ST-518/2011-113 02.10.2019	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 2 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2 (2/3)		
1.1	Primljeno: 15. ožujka 2005. br. Z-1557/05. Na osnovi ovjerovljenog ugovora o kratkoročnom kreditu od 28. siječnja 2005 br. OU-83/2005 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) za glavni dug od 120.074,10 EUR-a (stodvadesettisućasedamdesetčetiricijelihdeseteura) - za korist: PLAMA - PUR PROIZVODNJA I PRERADA PLASTIČNIH MASA DD, PODGRAD BR. 17	120.074,10 EUR	
2.	Na suvlasnički dio: 2 (2/3)		
2.1	Primljeno: 22. veljače 2006. br. Z-1765/06. Temeljem Ugovora o namjenskom kreditu od 1. listopada 2005. br. Ov-4210/06. uknjižuje se na nekretninama upisanim u A pravo zaloga za glavni dug od 1.109.059,36 KN (jedanmilijunstodevettisućapedesetdevetkunatridesetšestipa) s ugovorenom kamatom od 10% godišnje - za korist: STARČEVIĆ VLADIMIR, SLAV. BROD, VELIKE GOSPE BR. 22	1.109.059,36 KN	
3.	Na suvlasnički dio: 2 (2/3)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Primljeno: 22. veljače 2006. br. Z-1768/06. Temeljem Ugovora o namjenskom kreditu od 1. listopada 2005. br. Ov-4209/06. uknjižuje se na nekretninama upisanim u A pravo zaloge za glavni dug od 65.078,71 KN (šezdesetpetisućasedamdesetosamkunasedamdesetjednolipa) s ugovorenim kamatom od 10% godišnje - za korist: STARČEVIĆ MARIJA, SLAV. BROD, VELIKE GOSPE BR. 22	65.078,71 KN	
4. Na suvlasnički dio: 2 (2/3)			
4.1	Primljeno: 27. lipnja 2006. br. Z-6156/06. Temeljem ovisnog pravomoćnog rješenja od 21. lipnja 2006. br. Ovr-169/06. uknjižuje se na dijelu nekretnosti Starčević d.o.o. Sl. Brod upisanih u A, ovršno pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine od 619.745,81 KN (šestodevetstisućasedamstočetdesetpet81/100kuna) - za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAV. BROD	619.745,81 KN	
4.2	zabilježuje se ovršivost tražbine pod br. Z-6156/06.		ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI
5. Na suvlasnički dio: 2 (2/3)			
5.1	Zaprimljeno 13.06.2007. broj Z-5596/07 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Slav. Brodu br. OVR-1072/07 od 11. lipnja 2007. zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja PLAMA-PUR d.d., Podgrad 17, 6244 Podgrad, Slovenija protiv ovršenika Starčević d.o.o., Juraja Dobrile bb, Slav. Brod.		ZABILJEŽBA OVRHE
8. Na suvlasnički dio: 2 (2/3)			
8.1	Zaprimljeno 09.04.2008. broj Z-3152/08 Temeljem rješenja o ovrši od 07. travnja 2008. br. Ovr-1029/08 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Republike Hrvatske, Ministarstvo Financija Porezna Uprava Područni ured Sl. Brod protiv ovršenika STAČEVIĆ doo Sl. Brod, Nas. A. Hebrang 5 B2 na nekretninama upisanim u A.		ZABILJEŽBA
9. Na suvlasnički dio: 2 (2/3)			
9.1	Zaprimljeno 03.08.2012. broj Z-5392/12 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, stalna služba u Slavonskom Brodu od 3. kolovoza 2012. br. Ovr-1214/12 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Damira Ocvirek vl. Metaloplast, Batrina, S. Radića 162 (OIB 12256216869) protiv ovršenika Starčević doo, Slavonski Brod, J. Dobrile bb, na nekretnine upisane u A.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.03.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.03.2022. 23:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)

Posjedovni list: 8809

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA DD, ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	58828286397
2/3	STARČEVIĆ, DOO ZA POSLOVNE DJELATNOSTI, UVOZ - IZVOZ, SLAV. BROD, J. DOBRILE BB (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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1022	VINOGRADSKA	1044	11		
			ZGRADA	1044			
Ukupna površina katastarskih čestica				1044			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SLAVONSKI BROD, 328758
k.e. br.: 1022

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 11.03.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
BRODSKO-POSAVSKOJ ŽUPANIJ
Služba za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, graditeljstvo i
imovinsko-pravne poslove

Klasa:371-03/06-01/30

Ur.broj: 2178-01-03-01-06-3

Slav. Brod, 13. travnja 2006. godine

Ured državne uprave u Brodsko-posavskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, nadležan na temelju članka 172. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine broj RH 53/91), te članka 73. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br. 91/96, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01) povodom zahtjeva «STARČEVIĆ» d.o.o. iz Slav. Broda, J. Dobrile bb, za izdavanje potvrde za etažiranje, izdaje

P O T V R D U

Potvrđuje se da poslovna građevina (suteran+prizemlje) izgrađena na zemljištu k.č.br. 1022 upisana u zk.ul.br. 2044 k.o. Brod u Slavonskom Brodu, u krugu «Đure Đakovića» može biti predmet etažnog vlasništva.

Iz poslovne građevine izdvajaju se sljedeće samostalne uporabne cjeline;

A) SUTEREN

U suterenu postoje četiri cjeline; skladište, južno atornsko sklonište, sjeverno atornsko sklonište i kotlovnica.

Skladište koje se sastoji od sljedećih prostorija;

1. hall	7,71 m2
2. radna prostorija	14,64 m2
3. radna hala	167,06 m2
4. radna prostorija	11,55 m2
5. ulazni prostor	2,94 m2
6. radna prostorija	43,61 m2
7. radna prostorija	5,98 m2
8. radna prostorija	4,62 m2
9. wc	2,44 m2
11. ostava	6,58 m2
12. predprostor	3,78 m2
13. predprostor	1,89 m2
14. wc	1,89 m2
Suteran	274,69 m2

Južno atornsko sklonište koje se sastoji od sljedećih prostorija;

15. ulaz u sklonište	10,42 m2
16. ostava	6,22 m2

17. hall	6,38 m2
18. prostorija	26,97 m2
19. prostorija	35,75 m2
20. prostorija	43,62 m2
21. prostorija	43,45 m2
22. wc	0,88 m2
23. wc	0,88 m2
24. wc	0,88 m2
25. wc	0,88 m2
26. predprostor	4,54 m2
27. predprostor	1,90 m2
28. ostava	3,99 m2
29. wc	0,90 m2
30. wc	0,90 m2
31. prostorija s zalihom vode	5,53 m2
32. strojarnica	7,72 m2
33. nužni izlaz	10,95 m2
<hr/>	
Južno atomsko sklonište ukupno	212,76 m2

Sjeverno atomsko sklonište koje se sastoji od slijedećih prostorija;

34. wc	0,88 m2
35. wc	0,88 m2
36. wc	0,88 m2
37. wc	0,88 m2
38. predprostor	4,54 m2
39. ostava	3,99 m2
40. predprostor	4,54 m2
41. wc	0,90 m2
42. wc	0,90 m2
43. prostorija s zalihom vode	5,53 m2
44. strojarnica	7,72 m2
45. nužni izlaz	10,95 m2
46. prostorija	43,62 m2
47. prostorija	43,45 m2
48. prostorija	27,78 m2
49. prostorija	35,75 m2
50. hodnik	15,51 m2
51. hall	5,65 m2
<hr/>	
Sjeverno atomsko sklonište ukupno	214,35 m2

Kotlovnica koja se sastoji od slijedećih prostorija;

Kotlovnica	9,59 m2
<hr/>	
Ukupno kotlovnica	9,59 m2

B) PRIZEMLJE

Poslovni prostor koji se sastoji od slijedećih prostorija;

1. ulazni podest	3,36 m2
2. hall	48,03 m2
3. kupaonica	9,73 m2

4. hodnik	6,06 m2
5. wc	1,11 m2
6. wc	1,19 m2
7. wc	1,19 m2
8. wc	1,19 m2
9. ured	10,93 m2
10. čajna kuhinja	10,55 m2
11. kupaonica	9,76 m2
12. kupaonica	7,56 m2
13. hodnik	4,20 m2
14. wc	1,20 m2
15. wc	1,27 m2
16. wc	1,27 m2
17. ostava	4,88 m2
18. ured	11,34 m2
19. radna hala	614,51 m2
20. terasa	6,40 m2
21. terasa	8,75 m2
22. nadstrešnica	10,15 m2
Poslovni prostor ukupno	774,62 m2
SVEUKUPNO POSLOVNA GRADEVINA	1486,01 m2

NAPOMENA: Dana 13. travnja 2006. godine izvršen je očevid na licu mjesta. Et. nacrt odgovara izvedenom stanju. Uz zahtjev priložen izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sl. Brodu od 3. travnja 2006. godine i izvod iz katastarskog plana Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Sl. Brod, Klasa:935-12/06-02/10, Urbroj:541-18-1/04-06-74 od 3. travnja 2006. godine. Građevinska dozvola nije priložena.

Ivan Rašić, dipl. ing. građ. – MIG d.o.o. Sl. Brod, izradio je etažni nacrt poslovne građevine u Sl. Brodu, u krugu «Đure Đakovića», br. TD:I-01/06-E od ožujka 2006. godine.

Potvrda se izdaje na zahtjev «Starčević» d.o.o. iz Slav. Broda, Dobrilina bb, služi za uknjižbu etažnog vlasništva kod Općinskog suda u Slav. Brodu i u druge se svrhe ne može uporabiti.

Upravna pristojba prema Tbr. 1 i 4. Zakona o upravnim pristojbama (NN RH br. 8/96, 110/04) u iznosu od 50,00 kuna nalijepljena i poništena na zahtjevu.

POSTAVITI:

1. Starčević d.o.o.
- Sl. Brod, Dobrilina bb,
2. Dosije,
3. Pismohrana

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNIKA

UPRAVNI SAVJETNIK

Dražen Ciglar, dipl. pravnik



INVESTITOR: "ED HOLDING" i "STARČEVIĆ" d.o.o. Slavonski Brod	NAMENA: POSLOVNA
LOKACIJA: k.č.br.1022 k. o. Slavonski Brod	KATNOST: Su + P

TEHNIČKI OPIS

Poslovna građevina Su+P izgrađena je na k.č. br. 1022, k.o. Slavonski Brod. Građevina se sastoji od suterena i visokog prizemlja.

Iz etažnog nacrtu vidljivo je da su suterenske prostorije podjeljene na četiri zasebna dijela:

- skladišni dio
- južno atomsko sklonište,
- sjeverno atomsko sklonište,
- kotlovnica.

Svaka cjelina je funkcionalno i fizički odvojena tako da nema zajedničkih prostorija .

Prizemlje ima isključivo poslovnu namjenu, a površine su iskazane u obračunu. Prizemlje se sastoji iz radne hale i pratećih prostorija uz nju. Odračun površina izveli smo prema HRN U.C2.100.

Kako bi se stekao bolji uvid u postojeće stanje objekta na kraju elaborata priložene su fotografije.

ISKAZ KORISNIH (netto) POVRŠINA

A – SUTEREN OBJEKTA

Suteren		
prostorije		
skladište		
1	hall	7,71 m ²
2	radna prostorija	14,64 m ²
3	radna hala	167,06 m ²
4	radna prostorija	11,55 m ²
5	ulazni prostor	2,94 m ²
6	radna prostorija	43,61 m ²
7	radna prostorija	5,98 m ²
8	radna prostorija	4,62 m ²
9	wc	2,44 m ²
11	ostava	6,58 m ²

ETAŽNI NACRT	broj predmeta: I-01/06-E	DATUM :ožujak 2006.	ETAŽNI NACRT IZRADIO IVAN RAŠIĆ, dipl. ing. građ.	
--------------	--------------------------	---------------------	---	--

INVESTITOR: "DD HOLDING" i "STARČEVIĆ" d.o.o. Slavonski Brod	NAMJENA: POSLOVNA
LOKACIJA: k.č. br. 1022 k., o. Slavonski Brod	KATNOST: 5m + P

12	predprostor	3,78 m ²
13	predprostor	1,89 m ²
14	wc	1,89 m ²
suteran ukupno:		274,69 m ²

južno atomsko sklonište		
15	ulaz u sklonište	10,42 m ²
16	ostava	6,22 m ²
17	hall	6,38 m ²
18	prostorija	26,97 m ²
19	prostorija	35,75 m ²
20	prostorija	43,62 m ²
21	prostorija	43,45 m ²
22	wc	0,88 m ²
23	wc	0,88 m ²
24	wc	0,88 m ²
25	wc	0,88 m ²
26	predprostor	4,54 m ²
27	predprostor	1,90 m ²
28	ostava	3,99 m ²
29	wc	0,90 m ²
30	wc	0,90 m ²
31	prostorija sa zalihom vode	5,53 m ²
32	strojanica	7,72 m ²
33	nužni izlaz	10,95 m ²
južno atomsko sklonište ukupno:		212,76 m ²

ETAŽNI NACRT	broj projekta: 1-01-05-E	DATUM: ožujak 2005.	ETAŽNI NACRT IZRAĐIO IVAN RAŠĆ, dipl. ing. građ.	
--------------	--------------------------	---------------------	--	--

INVESTITOR: "DD HOLDING" i "STARČEVIC" d.o.o. Slavonski Brod	NAMJENA: POSLOVNA
LOKACIJA: k.c.br.1022 k. n. Slavonski Brod	KATNOST: Su + P

sjeverno atomsko sklonište		
34	wc	0,88 m ²
35	wc	0,88 m ²
36	wc	0,88 m ²
37	wc	0,88 m ²
38	predprostor	4,54 m ²
39	ostava	3,99 m ²
40	predprostor	4,54 m ²
41	wc	0,90 m ²
42	wc	0,90 m ²
43	prostorija sa zalihom vode	5,53 m ²
44	strojamica	7,72 m ²
45	nužni izlaz	10,95 m ²
46	prostorija	43,62 m ²
47	prostorija	43,45 m ²
48	prostorija	27,78 m ²
49	prostorija	35,75 m ²
50	hodnik	15,51 m ²
51	hall	5,65 m ²
sjeverno atomsko sklonište ukupno:		214,35 m²

kotlovnica		
1.	kotlovnica	9,59 m ²
kotlovnica ukupno:		9,59 m²

ETAŽNI NACRT	broj predmeta: I-01/06-E	DATUM :ožujak 2006.	ETAŽNI NACRT IZRADIO IVAN RASČIĆ, dipl. ing. građ.	
--------------	--------------------------	---------------------	--	--

INVESTITOR: "ED HOLDING" i "STARČEVIĆ" d.o.o. Slavonski Brod	NAMJENA: POSLOVNA
LOKACIJA: k.c.br. 1022 k. o. Slavonski Brod	KATNOST: Sa + P

ISKAZ KORISNIH (netto) POVRŠINA

B – PRIZEMLJE OBJEKTA

prostorije		
Poslovni prostor		
1	ulazni podest	3,36 m ²
2	hall	48,03 m ²
3	kupaonica	9,73 m ²
4	hodnik	6,06 m ²
5	wc	1,11 m ²
6	wc	1,19 m ²
7	wc	1,19 m ²
8	wc	1,19 m ²
9	ured	10,93 m ²
10	čajna kuhinja	10,55 m ²
11	kupaonica	9,76 m ²
12	kupaonica	7,56 m ²
13	hodnik	4,20 m ²
14	wc	1,20 m ²
15	wc	1,27 m ²
16	wc	1,27 m ²
17	ostava	4,88 m ²
18	ured	11,34 m ²
19	radna hala	614,51 m ²
20	terasa	6,40 m ²
21	terasa	8,75 m ²
22	nadstrešnica	10,15 m ²
poslovni prostor ukupno:		774,62 m²

ETAŽNI NACRT	broj predmeta: 1-01.06-E	datum: ožujak 2006.	ETAŽNI NACRT IZRADIO IVAN RAŠIĆ, dipl. ing. građ.	
--------------	--------------------------	---------------------	---	--

INVESTITOR: "DD HOLDING" i "STARČEVIĆ" d.o.o. Slavonski Brod	NAMJENA: POSLOVNA
LOKACIJA: k.c.br.1022 k. o. Slavonski Brod	KATNOST: Sa + P

ISKAZ KORISNIH (netto) POVRŠINA ZA CIJELU GRAĐEVINU

	<i>Poslovne površine</i>
<i>Suteren:</i>	274,69 m ²
<i>Prizemlje:</i>	774,62 m ²
poslovni prostor- površine UKUPNO:	1049,31 m²
	<i>skloništa</i>
<i>južno atomsko sklonište:</i>	212,76 m ²
<i>sjevno atomsko sklonište:</i>	214,35 m ²
sklonište površine UKUPNO:	427,11 m²
	<i>kotlovnica</i>
<i>kotlovnica:</i>	9,59 m ²
SVEUKUPNO CIJELI OBJEKT:	1486,01 m²

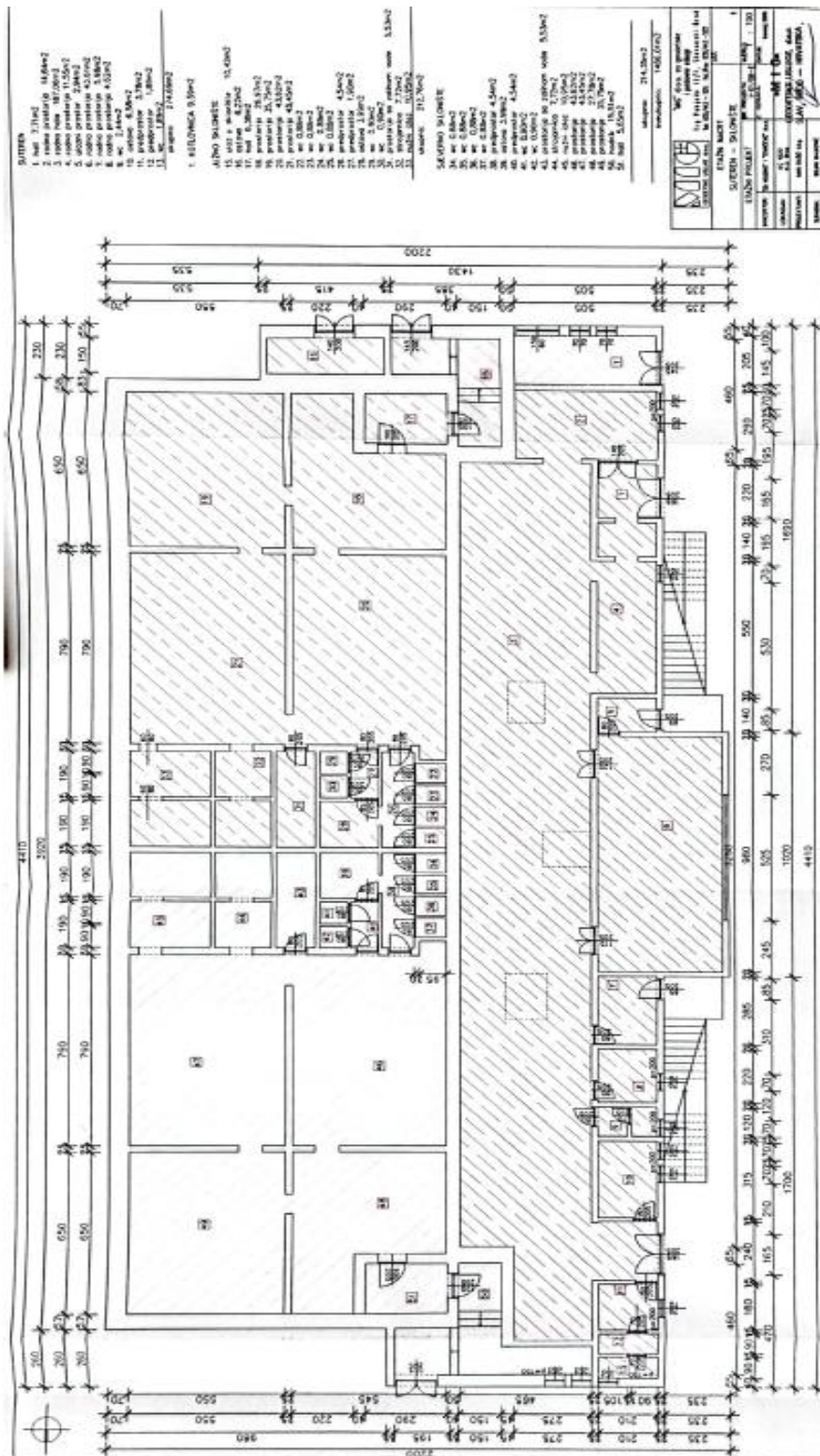
Odgovorni inženjer:

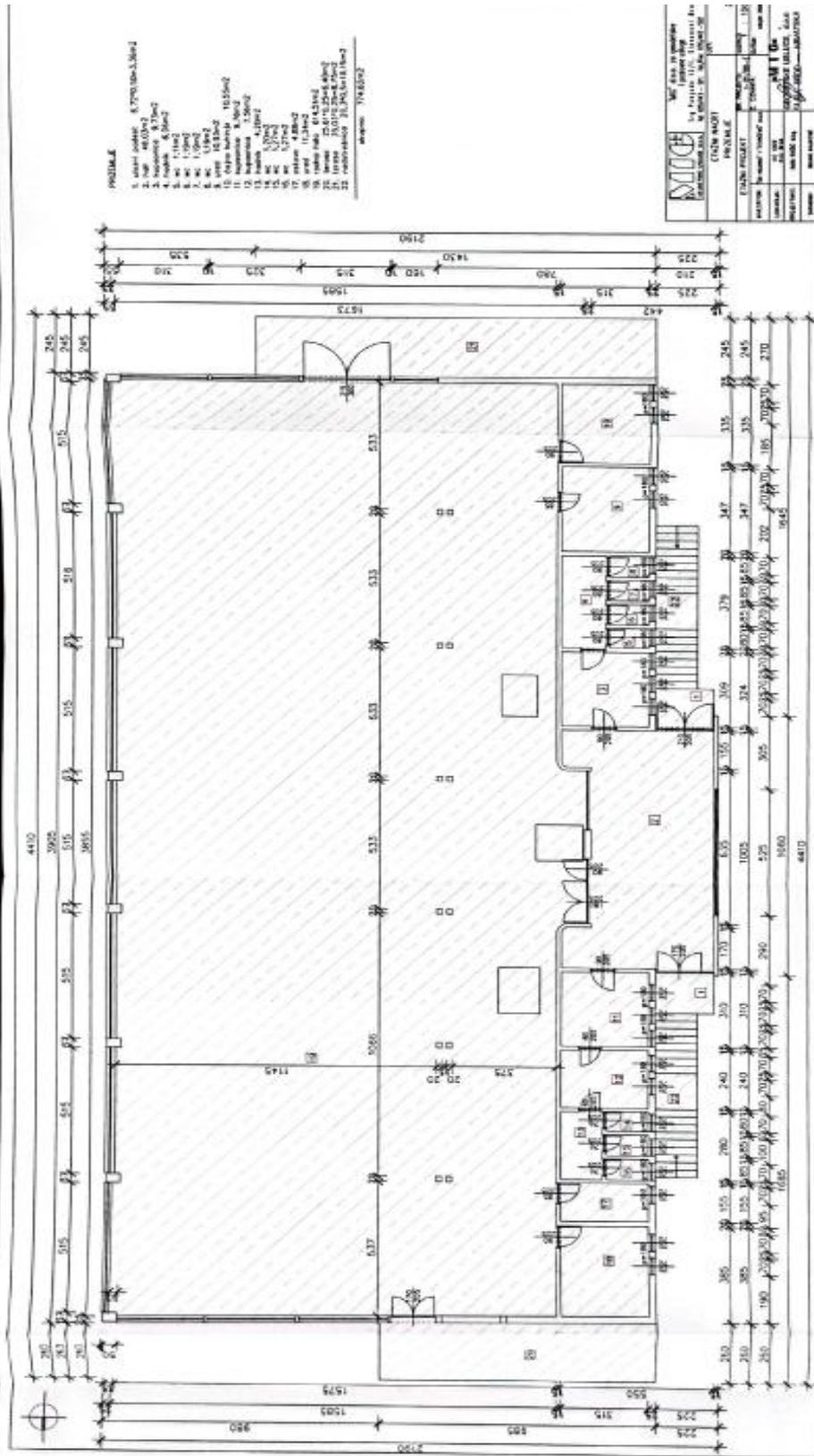
Ivan Rašić, dipl.ing.građ.



»M I G«
GEODETSKE USLUGE, d.o.o.
SLAV. BROD — HRVATSKA

ETAŽNI NACRT	broj projekta: I-01/06-E	DATUM: otujak 2006.	ETAŽNI NACRT IZRAĐIO IVAN RAŠIĆ, dipl.ing.građ.	
--------------	--------------------------	---------------------	---	--





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

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
- nama povezanu osobu bilo s kupcem bilo s prodavateljem nekretnine
- ne smije primiti naknadu povezanu sa krajnjim rezultatom procjene

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

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

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

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

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

Verifikacija

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

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

Ograničenja

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

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

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene 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. Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

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

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

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

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije *„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 u nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)

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

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

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

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

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

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

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

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

Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)

Prostorni planovi JLS

Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa

Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i

Normativi RH za građevinarstvo

Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)