

Procjenitelj:

Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

VERŠTOT obrt za tehničko savjetovanje, Vatrogasna 77, Osijek

Naručitelja:

Marko Tominac, stečajni upravitelja,
Vladimira Nazora 3, Vinkovci
OIB: 98361792494



Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:

Zgrada Oraščić- Poslovni prostor etažno vlasništvo E-1 i pripadajuće zemljište

Lokacija građevine:

35 000 Slavonski Brod, Dr. Mile Budaka 1

Broj katastarske čestice:

k.č.br. 325/4

Katastarska općina:

Slavonski Brod

Razina razrade:

PROCIJEMBENI ELABORAT

Redni broj mape:

1/1

Strukovna odrednica projekta:

PROCIJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Elaborat broj:

04-7/2022

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 2.104.000,00 kn odnosno 277.900,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST UDIJELA : 701.420,00 kn odnosno 92.640,00 €

IZRADA:

Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

U Osijeku, travanj 2022.g.

	SADRŽAJ
	POGLAVLJE I - OPĆI DIO
	1. RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
	2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
	3. DGU IZVADAK
	4. PRIMJENJENI PROPISI
	5. PREDPOSTAVKE I OGRANIČENJA
	6. POJMOVI
	7. OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
	POGLAVLJE II - TEKSTUALNI DIO
	OPĆI PODACI ZA ANALIZU
	1. PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE I IDENTIFIKACIJA
1.1.	OPĆENITO I PREDMET PROCJENE
1.2.	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
1.2.1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
1.2.2.	KATATSTAR
1.3.	SVRHA IZRADE PROCJEDBENOG ELABORATA
	2. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE
	3. NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI
	4. OČEVID, STANJE PREDMETNE NEKRETNINE, OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIH ČINJENICA
4.1.	OČEVID
4.2.	STANJE I OPIS PREDMETNE NEKRETNINE
4.3.	LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI
4.4.	DRUGE ČINJENICE
4.5.	LEGALITET GRAĐEVINE
4.6.	POVRŠINA PARCELE I GRAĐEVINA – GEOMETRIJSKI PODACI
4.7.	INFRASTRUKTURA
	PODACI O USPOREDBI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
	5. PREDMETNA / PROCJENJIVANA NEKRETNINA, STANJE I KAKVOĆA – GRAĐ. ZEMLJIŠTE
5.1.	OSNOVE ZA UTVRĐIVANJE POREDBENE VRIJEDNOSTI
5.2.	UTVRĐIVANJE POREDBENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
5.3.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
5.4.	POREDBENE VRIJEDNOSTI KOD IZGRAĐENIH KATASRATSKIH ČESTICA
5.5.	POREDBENA METODA KOD PRODAJE ZEMLJIŠTA I ZGRADA OD STRANE JAVNOPRAVNIH TIJELA
5.6.	KATEGORIJE ZEMLJIŠTA - OPĆENITO

5.7.	KATEGORIJE ZEMLJIŠTA
5.8.	VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA
5.9.	PREDMET PROCJENE
5.10.	PRIMJERI ZA USPOREDBU
5.11.	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
5.12.	INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

	6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (GRAĐEVINA) NA OSNOVU TROŠKOVA GRADNJE
6.1.	POKAZATELJ TROŠKOVA GRADNJE
6.2.	IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI
6.3.	IZRAČUN POSTOTKA UMANJENJA VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI
6.4.	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST- SGV

	PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE (PROMETNE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
--	---

	REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK
--	----------------------------

	POGLAVLJE III - FOTODOKUMENTACIJA
--	-----------------------------------

POGLAVLJE I	
OPĆI DIO	



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-701/2019-4.
Osijek, 4. prosinca 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16. i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dejana Šipoš iz Osijeka, Sjenjak 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

R J E Š E N J E

DEJANA ŠIPOŠ, mag. ing. građevinarstva iz Osijeka, Sjenjak 14, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 18. prosinca 2019. godine.

Obrazloženje

Dejana Šipoš iz Osijeka, Sjenjak 14, podnijela je 15. studenoga 2019. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući joj s danom 17. prosinca 2019. ističe vrijeme na koje je imenovana rješenjem ovog suda broj 4-Su-451/2015-4, od 18. prosinca 2015. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavila je presliku rješenja o imenovanju za stalnog sudskog vještaka iz prethodnog mandata, popis predmeta u kojima je obavila vještačenje, potvrde o stručnom usavršavanju i uvjerenje da se protiv nje ne vodi kazneni postupak.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovana je podnijela dokumentaciju propisanu člankom 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA

Zvonko Vrban, v.r.



DOSTAVITI:

1. *Dejana Šipoš*
Osijek, Sjenjak 14
2. *Ministarstvo pravosuđa*
3. *Općinski sud u Osijeku*
4. *Općinski sud u Đakovu*
5. *Arhiva*



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 20.12.2021. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 4731

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7573/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	325/4	ZGRADA ORAŠČIC			692	
		UKUPNO:			692	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) PRIZEMLJE - uredski prostori koji se sastoje od : 1. ured površine 56,60 m2, 2. ured površine 24,60 m2, 3. ured površine 25,70 m2, 4. ured površine 25,65 m2, 5. ured površine 25,10 m2, 6. ured površine 24,20 m2, 7. ured površine 30,65 m2, 8. ured površine 30,10 m2, 9. ured površine 24,60 m2, 10. ured površine 25,25 m2, 11. ured površine 25,40 m2, 12. ured površine 24,90 m2, 13. ured površine 24,95 m2, 14. ured površine 30,80 m2 - ukupne površine: 398,50 m2 s kojim je neodvojivo povezan 1. suvlasnički udio temeljnog z.k.ul. br. 4731 k.o. Brod	
	ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D., OIB: 30530221804, SLAVONSKI BROD, DR. MILE BUDAKA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	Na suvlasnički dio: 1 (1/3)		
3.1	Zaprimljeno 09.07.2009. broj Z-5910/09 Temeljem ugovora o okvirnom zaduženju broj 14/2008 od 25. veljače 2008.g. i sporazuma o osiguranju novčane tražbine uknjižbom založnog prava na nekretninama Broj 53/2008 od 25. veljače 2008.g. solemniziranom pod brojem OV-12873/2009 od 05. lipnja 2009.g. po javnom bilježniku Miroslavu Bračun uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A u ukupnom iznosu od 11.000.000,00 kuna (jedanaest milijunakuna) uvećano za kamate, PDV te troškove eventualne ovrhe za korist: ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING DD, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1	11.000.000,00 KN	
3.2	zabilježuje se zajednička hipoteka u zk ul 7763 ove opć. kao glavnim uloškom		ZABILJEŽBA
10.	Na suvlasnički dio: 1 (1/3)		

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 14.10.2015. broj Z-8446/15 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine uknjižbom založnog prava na nekretnini br. 229/2014 od 17. kolovoza 2015. br. Ov-9327/15 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za dug od 22.000.000,00 KN (dvadesetdva milijuna kuna) uvećano za kamate, te troškove eventualne ovrhe - za korist: ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING DD, OIB: 58828286397, SLAV. BROD, DR. M. BUDAKA 1	22.000.000,00 KN	
10.2	Zaprimljeno 14.10.2015. broj Z-8446/15 Zabilježuje se zajednička hipoteka u z.k.ul. 7763 k.o. Slavonski Brod kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA
11. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
11.1	Zaprimljeno 02.08.2017.g. pod brojem Z-7724/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE UKNJIŽBOM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA, BROJ: 25/2017, BROJ: OV-8171/17 26.07.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 80.000.000,00 HRK (slovima: osamdesetmilijuna kuna), uvećano za kamate, te troškove eventualne ovrhe, za korist: ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA D.D., OIB: 58828286397, ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD	80.000.000,00 HRK	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 1 (1.2)
11.2	Zaprimljeno 02.08.2017.g. pod brojem Z-7724/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk. ul. 7763 k.o. Slavonski Brod.		ZABILJEŽBA na 11.1
16. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
16.1	Zaprimljeno 23.10.2018.g. pod brojem Z-10543/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I UKUPNOSTI POKRETNINA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE BROJ: OV-11319/2018 19.10.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 95.000.000,00 HRK (slovima: devedesetpetmilijuna kuna), uvećano za redovnu kamatu po stopi od 4% godišnje, promjenjiva, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu, promjenjivu, te sve ugovorene naknade i troškove prema uvjetima iz Ugovora o kreditu br. RGSG-18-1100233 i Sporazuma , za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	95.000.000,00 HRK	vezano uz B 1 (1.2)
17. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
17.1	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-11355/2018 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU REDA PRVENSTVA BROJ: OV-15032/2018 I BROJ: OV-12125/2018 02.11.2018, ustup prvenstvenog reda zaloga uknjiženog u korist HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg, pod poslovnim brojem Z-10543/2018 , koje stupa naprijed, ispred zaloga uknjiženog u korist ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA d.d., OIB: 58828286397, Ulica Dr. Mile Budaka 1, 35000 Slavonski Brod, pod poslovnim brojem Z-7724/2017, koje stupa natrag.		USTUP PRVENSTVENOG REDA vezano uz B 1 (1.2)
18. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.1	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-11355/2018 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU REDA PRVENSTVA BROJ: OV-15032/2018 I BROJ: OV-12125/2018 02.11.2018, ustup prvenstvenog reda zaloga uknjiženog u korist HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg, pod poslovnim brojem Z-10543/2018, koje stupa naprijed, ispred zaloga uknjiženog u korist ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING DD, OIB: 58828286397, SLAV. BROAD, DR. M. BUDAKA 1, pod poslovnim brojem Z-8446/2015, koje stupa natrag.		USTUP PRVENSTVENOG REDA vezano uz B 1 (1.2)
19. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
19.1	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-11355/2018 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU REDA PRVENSTVA BROJ: OV-15032/2018 I BROJ: OV-12125/2018 02.11.2018, ustup prvenstvenog reda zaloga uknjiženog u korist HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg, pod poslovnim brojem Z-10543/2018, koje stupa naprijed, ispred zaloga uknjiženog u korist ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING DD, OIB: 58828286397, SLAV. BROAD, DR. M. BUDAKA 1, pod poslovnim brojem Z-5910/2009, koje stupa natrag.		USTUP PRVENSTVENOG REDA vezano uz B 1 (1.2)
20. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
20.1	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-12472/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA BROJ: OV-13049/2018 21.11.2018, radi osiguranja novčane tražbine u najvećem iznosu do 76.000.000,00 HRK (slovima: sedamdesetšest milijuna kuna), odnosno 80% ukupno nepodmirenih obveza po glavnici kredita, uvećano za sve nepodmirene obveze po pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima, obračunatim na iznos jamstva, prema uvjetima iz Ugovora o kreditu br. RGS-G-18-1100233, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487, KATANČIĆEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB	76.000.000,00 HRK	Sporadni uložak vezano uz B 1 (1.2)
20.2	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-12472/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 13210 k.o SLAVONSKI BROAD		na 20.1
21. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
21.1	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-12479/2018 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA BROJ: OV-13049/2018 POD BROJ Z-12472/2018 21.11.2018, zaloga uknjiženog u korist REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487, KATANČIĆEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB pod poslovnim brojem Z-12472/2018, koje stupa naprijed, ispred zaloga uknjiženog u korist ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING DD, OIB: 58828286397, SLAV. BROAD, DR. M. BUDAKA 1, pod poslovnim brojem Z-5910/2009, koje stupa natrag.		USTUP PRVENSTVENOG REDA vezano uz B 1 (1.2)
22. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
22.1	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-12479/2018 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA BROJ: OV-13049/2018 POD BROJ Z-12472/2018 21.11.2018, zaloga uknjiženog u korist REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487, KATANČICEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB pod poslovnim brojem Z-12472/2018 , koje stupa naprijed, ispred zaloga uknjiženog u korist ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING DD, OIB: 58828286397, SLAV. BROD, DR. M. BUDAKA 1, pod poslovnim brojem Z-8448/2015, koje stupa natrag.		USTUP PRVENSTVENOG REDA vezano uz B 1 (1.2)
23. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
23.1	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-12479/2018 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA BROJ: OV-13049/2018 POD BROJ Z-12472/2018 21.11.2018, zaloga uknjiženog u korist REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487, KATANČICEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB pod poslovnim brojem Z-12472/2018 , koje stupa naprijed, ispred zaloga uknjiženog u korist ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA d.d., OIB: 58828286397, Ulica Dr. Mile Budaka 1, 35000 Slavonski Brod, pod poslovnim brojem Z-7724/2017, koje stupa natrag.		USTUP PRVENSTVENOG REDA vezano uz B 1 (1.2)
24. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
24.1	Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-11654/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OŠIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠKI, BROJ: OVR-590/19 10.10.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 91.621,62 HRK uvećano za sve zakonske kamate, naknade i troškove određene Rješenjem o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Novoj Gradiški, broj: Ovr-590/19 od 10.10.2019. sukladno čl. 16 Zakona o zemljišnim knjigama - za korist: HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	91.621,62 HRK	vezano uz B 1 (1.2)
24.2	Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-11654/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE		ZABILJEŽBA na 24.1
25. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
25.1	Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠKI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 21.854,35 KN, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 20.511,40 kn i uglavničene zakonske zatezne kamate na dan 12.11.2019. god. u iznosu od 1.342,95 kn za korist: HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	21.854,35 KN	vezano uz B 1 (1.2)
25.2	Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠKI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019		na 25.1
26. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			

POSEBNI IZVADAK

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
26.1	Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 30.619,83 KN, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 28.738,27 kn i uglavničene zakonske zatezne kamate na dan 12.11.2019. god. u iznosu od 1.881,56 kn za korist: HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	30.619,83 KN	vezano uz B 1 (1.2)
26.2	Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019		na 26.1
27. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
27.1	Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 179.989,81 KN, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 172.331,18 kn i uglavničene zakonske zatezne kamate na dan 12.11.2019. god. u iznosu od 7.658,63 kn za korist: HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	179.989,81 KN	vezano uz B 1 (1.2)
27.2	Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019		na 27.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.12.2021.

3. DGU IZVADAK



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

4. PRIMJENJIVI PROPISI

Ovim se potvrđuje da je procjembeni elaborat vezan uz:

Naručitelj:	Marko Tominac, stečajni upravitelj
	Vladimira Nazora 3, Vinkovci
	OIB: 98361792494
Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:	Zgrada Oraščić-Poslovni prostor etažno vlasništvo E-1 i pripadajuće zemljište
Lokacija građevine:	35 000 Slavonski Brod, Dr. Mile Budaka 1
Broj katastarske čestice:	k.č.br. 325/4
Katastarska općina:	Slavonski Brod

usklađen sa zakonima, pravilnicima, normama, normativima i ostalim propisima, ili njihovim pojedinim dijelovima:

PRIMJENJIVI PROPISI

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
European Valuation Standards (EVS 2017),
Zakon gradnji (NN 153/13, 56/14, 39/19),
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15),
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
PPUO Erdut - III. ID ("Službeni glasnik Općine Erdut" broj 32/06., 45/09. - ispr., 52/12., 56/13. i 78/19.).
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 56/14, 65/17, 114/18, 39/19),
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13),
Zakonozemljišnimknjigama(NN91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07,152/08,126/10,55/13,60/13, 108/17),
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16),
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
Zakonovlasništvuidrugimstvarnimpravima(NN91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 73/00, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17
Pokazatelj troškova gradnje (HKAI/2017)

KORIŠTENA LITERATURA

Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagre

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Indeksi cijena stambenih objekata–ICSN,MSI cijene ,izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.3. od 10. travnja 2020., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora,

Portali:

<http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>

<https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/monetarna-politika/tecajna-lista/tecajna-lista>

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/13-01-02_04_2019.htm

<http://www.prostorobz.hr/Planovi/>

5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretne stvari nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

6. POJMOVI

Pojedini pojmovi u smislu ove Uredbe imaju sljedeće značenje:

1. *čisti prihod* je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
2. *daljnja obilježja nekretnine* obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, veličinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njena namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njenog korištenja
3. *dan kakvoće* je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine
4. *dan vrednovanja* je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
5. *doprinosi* se odnose na komunalni i vodni doprinos te administrativne troškove koji su potrebni za ishođenje građevinske dozvole
6. *dužina trajanja osnovanog prava građenja* je ugovoreno razdoblje osnovanog prava građenja izraženo u godinama i utvrđuje se prema održivom vijeku korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, a najduže prema dužini trajanja koja je uređena posebnim propisima
7. *indeksni nizovi (bazni indeksi)* su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100
8. *interkvalitativno izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje
9. *kamata na pravo građenja* je godišnji prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja
10. *kamatna stopa na pravo građenja* je omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja i izražava se u postotku
11. *kategorije zemljišta* utvrđuju se prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike
12. *koeficijenti za preračunavanje* su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
13. *koeficijenti za prilagodbu* su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja
14. *konverzijske površine* su zemljišne površine kojima se mijenja namjena ali i dalje ostaju u javnoj namjeni (primjerice prenamjena vojnih nekretnina u nekretnine namijenjene javnom obrazovanju, socijalnoj skrbi, zdravstvu i sl.)
15. *međuvremensko izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova
16. *neuobičajene okolnosti* su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine

17. *nužni podaci* su podaci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju stope kapitalizacije, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta
18. *obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)* su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine
19. *obiteljska kuća* je zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 80% bruto podne površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice građevinsku (bruto) površinu zgrade manju ili jednaku 400 m²
20. *održivi vijek korištenja* je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje
21. *odstupanja u kakvoći* su razlike između obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine
22. *osobne okolnosti* su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske, gospodarske ili druge vrste
23. *ostatak trajanja osnovanog prava građenja* je preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja nakon revalorizacije izražena u godinama
24. *pogonski troškovi* su troškovi režija za posebne i zajedničke dijelove nekretnine te za zajedničke uređaje
25. *položajna obilježja* su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja kao i utjecaj okoliša
26. *predbeni pokazatelji* su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen
27. *posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine* su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti nastavno na obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno s tanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu
28. *prava i tereti* su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu
29. *predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja* je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito u pogledu povećanja energetske učinkovitosti ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima
30. *procjembeni elaborat* je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu ovlaštenog sudskog procjenitelja
31. *propisane metode procjene vrijednosti nekretnina* odnose se na metode koje su propisane ovom Uredbom i razrađene pravilnikom
32. *rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine* je rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa ili praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu, a obuhvaća i troškove naplate potraživanja pravnim putem, raskid najamnog i/ili zakupnog odnosa ili iseljenje
33. *rok za revalorizaciju* je ugovoreno razdoblje nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja
34. *stanje (kakvoća) nekretnine* je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja ili na dan kakvoće
35. *stope kapitalizacije (kamatne stope na nekretnine)* su stope kojima se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost različitih vrsta nekretnina, osobito nekretnina namijenjenih stanovanju, komercijalnih nekretnina i nekretnina mješovite namjene
36. *stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine* (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću
37. *troškovi gospodarenja* su godišnji izdatci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja nekretnine, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima, a obuhvaćaju troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove
38. *troškovi održavanja* su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere da bi se osiguralo namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja
39. *troškovi upravljanja nekretninom* su troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje nekretninom, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisanih ili dobrovoljnih revizija završnih računa i vođenja poslovanja
40. *tržišni model* je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina
41. *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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile
42. *ukupni godišnji prihod* je prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine uključujući i naknade

43. *uporabno svojstvo nekretnine* je stanje (kakvoća) nekretnine koje je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)
44. *vrijednost investicije* odnosi se na troškove izgradnje građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja
45. *vrijeme čekanja* je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana i /ili pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice
46. *vrsta i mjera građevinskog ili drugog korištenja odnosno namjena i parametri građevinske iskoristivosti u pravilu je propisana prostornim planom.*

Ostali pojmovi uporabljeni u ovoj Uredbi imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja i drugim posebnim zakonom kojim se uređuje područje gradnje.

Pojam nekretnine i prava na nekretninama propisana posebnim zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava koriste se i za potrebe ove Uredbe.

Izrazi koji u ovoj Uredbi imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se na muške i ženske osobe.

7. OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. ovoga Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti

Izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, polu ugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnine, izgrađene građevinske čestice, korištena je Poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta, dok je za procjenu vrijednosti poslovnih prostora korištena Troškovna metoda. Odabrane metode u skladu su sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN105/15).

POGLAVLJE II	
TEKSTUALNI DIO	

OPĆI PODACI ZA ANALIZU**1. PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I IDENTIFIKACIJA****1.1. OPĆENITO I PREDMET PROCJENE**

Ovim se potvrđuje da je procjembeni elaborat vezan uz:

Naručitelj:	Marko Tominac. Stečajni upravitelj Vladimira Nazora 3, Vinkovci OIB: 98361792494
Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:	Zgrada Oraščić-Poslovni prostor etažno vlasništvo E-1 i pripadajuće zemljište
Lokacija građevine:	35 000 Slavonski Brod, Dr. Mile Budaka
/Broj katastarske čestice (katastar): Katastarska općina (katastar):	k.č.br. 325/4 Slavonski Brod
Broj katastarske čestice (gruntnica): Katastarska općina (gruntnica):	k.č.br. 325/4 Slavonski Brod



izvor: <https://www.google.com/maps/place/>

1.2. IDENTIFIKACIJA

Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:	Zgrada Oraščić-Poslovni prostor etažnog vlasništva E-1 i pripadajuće zemljište
Lokacija građevine:	35 000 Slavonski Brod, Dr. Mile Budaka 1
Broj katastarske čestice (katastar):	k.č.br. 325/4
Katastarska općina (katastar):	Slavonski Brod
Broj katastarske čestice (gruntnovnica):	k.č.br. 325/4
Katastarska općina (gruntnovnica):	Slavonski Brod

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu

k.o. Slavonski Brod

zemljišno knjižna čestica 325/4

datum: 21.12.2021.g.

U posjedovnici A I

- Zgrada Oraščić 692 m²
- UKUPNO: 692 m²

U posjedovnici A II**U vlasničkom listu B**

- 1. Suvlasnički dio 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

PRIZEMLJE - uredski prostori koji se sastoje od :

1. ured površine 56,60 m², 2. ured površine 24,60 m², 3. ured površine 25,70 m², 4. ured površine 25,65 m², 5. ured površine 25,10 m², 6. ured površine 24,20 m², 7. ured površine 30,65 m², 8. ured površine 30,10 m², 9. ured površine 24,60 m², 10. ured površine 25,25 m², 11. ured površine 25,40 m², 12. ured površine 24,90 m², 13. ured površine 24,95 m², 14. ured površine 30,80 m² - ukupne površine: 398,50 m²

s kojim je neodvojivo povezan 1. suvlasnički udio temeljnog z.k.ul. br. 4731 k.o. Brod ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D., OIB: 30530221804, SLAVONSKI BROD, DR. MILE BUDAKA 1

Katastarska općina
328758, SLAVONSKI BROD

Broj katastarske čestice
325/4

Adresa katastarske čestice
ORAŠČIĆ

Površina katastarske čestice/m²
692

Posjedovni list
8821 [Pregledaj](#)



Izvor: <https://www.katastar.hr/#/>

SVRHA IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA

Svrha izrade procjembenog elaborata predmetne nekretnine je **prodaja**

2. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Za dan kakvoće, odnosno za dan vrednovanja, uzima se 01.04.2022. g., kada je i izvršen očevid i pregled predmetne nekretnine

3. NEUOBİČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka korištene su kupoprodajne cijene i drugi podaci kao što su najmnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

(Neuobičajene okolnosti nastupaju ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).)

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Za procjenu ove predmetne nekretnine nisu utvrđene neuobičajene okolnosti.

4. OČEVID , STANJE PREDMETNE NEKRETNINE, OKOLNOSTI NEKRETNINA I DRUGIH ČINJENICA

4.1. OČEVID

Naručilj:	Marko Tominac. Stečajni upravitelj Vladimira Nazora 3, Vinkovci OIB: 98361792494
Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:	Zgrada Oraščić-Poslovni prostor etažnog vlasništva E-1 i pripadajuće zemljište
Lokacija građevine:	35 000 Slavonski Brod, Dr. Mile Budaka 1
Broj katastarske čestice (katastar): Katastarska općina (katastar):	k.č.br. 325/4 Slavonski Brod
Broj katastarske čestice (gruntnica): Katastarska općina (gruntnica):	k.č.br. 325/4 Slavonski Brod
Datum očevida: Dan: Vrijeme očevida: Prisutnost naručitelja: Prisutnost vlasnika:	01.04.2022. god. petak 13:30 h Ne Ne

4.2. STANJE I OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina locirana je na jugozapadnom dijelu grada Slavonski Brod, Ul. Dr.Mile Budaka 1
Na predmetnu česticu pristup je omogućen preko k.č.br. 4891 k.o. Slavonski Brod u naravi nerazvrstane ceste i k.č.br. 1104, k.o. Slavonski Brod u naravi cesta.
Na lokaciji su izvedene instalacije električne energije, priključak vodovoda, odvodnje i telefona
U blizini predmetne nekretnine nalaze se poslovni i gospodarski objekti.
Predmetna nekretnina etaža E-1, koja je predmet procjene, sastoji se od poslovnih prostora u prizemlju kako je navedeno u zemljišno knjižnom izvratku - ZK uložak br. 4731.

4.3. STANJE OKOLNIH NEKRETNINA

Predmetna nekretnina nalazi se na građevinskom zemljištu, okružena česticama građevinske namjene. Nedaleko od predmetne čestice nalazi se poslovni i gospodarski objekti.

4.4. DRUGE ČINJENICE

Nisu uočene druge činjenice koje bi bitno utjecale na izradu procjene.

4.5. LEGALITET GRAĐEVINE

Priložena je DOZVOLA ZA UPORABU - Broj: UP/I-08-3552/1982, Slavonski Brod 10.07. 1983.g.
Sukladno tome građevina se može smatrati legalnom.

4.6. POVRŠINA PARCELE I GRAĐEVINA – GEOMETRIJSKI PODACI**POVRŠINA PARCELE**

Parcela k.č.b.r. 325/4, k.o. Slavonski Brod

Prema izvatku iz zemljišne knjige u postojećem obliku obuhvaća 1024 m²

Predmetna parcela k.č.br. 325/4 k.o. Slavonski Brod je u vlasništvu:

1/3 Đuro Đaković industrijska rješenja d.d. u stečaju

POVRŠINA GRAĐEVINE

POSLOVNI PROSTORI	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
E-1							
PP	56,60	1,00	56,60	1,00	66,22	3,20	181,12
PP	24,60	1,00	24,60	1,00	28,78	3,20	78,72
PP	25,70	1,00	25,70	1,00	30,07	3,20	82,24
PP	25,65	1,00	25,65	1,00	30,01	3,20	82,08
PP	25,10	1,00	25,10	1,00	29,37	3,20	80,32
PP	24,20	1,00	24,20	1,00	28,31	3,20	90,60
PP	30,65	1,00	30,65	1,00	35,86	3,20	98,08
PP	30,10	1,00	30,10	1,00	35,22	3,20	96,32
PP	24,60	1,00	24,60	1,00	28,78	3,20	78,72
PP	25,25	1,00	25,25	1,00	29,54	3,20	80,80
PP	25,40	1,00	25,40	1,00	29,72	3,20	81,28
PP	24,90	1,00	24,90	1,00	29,13	3,20	79,68
PP	24,95	1,00	24,95	1,00	29,19	3,20	79,84
PP	30,80	1,00	30,80	1,00	36,04	3,20	98,56
UKUPNO:	398,50		367,70		466,25		1288,36
SVEUKUPNO :	398,50		367,70		466,25		1288,36

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKAT**NKP = 367,70 m²****BRP = 466,25 m²****BVO = 1.288,36 m³**

POSLOVNI PROSTORI

Na predmetnoj parceli k.č.br. 325/4 , k.o. Slavonski Brod nalaze se infrastrukturni priključci:

4.7. INFRASTRUKTURA

DIO INFRASTRUKTURNOG PRIKLJUČKA	FUNKCIONALNO STANJE
VODOVOD	u funkciji
KANALIZACIJA	u funkciji
TELEFON	u funkciji
ELEKTRIČNA ENERGIJA	u funkciji
PLIN	nije u funkciji

PODACI I USPOREDBE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

5. PREDMETNA PROCJENJIVANA NEKRETNINA, STANJE I KAKVOĆA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠT

5.1. OSNOVE ZA UTVRĐIVANJE POREDBENE VRIJEDNOSTI

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

5.2. UTVRĐIVANJE POREDBENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Iznimno od stavka 1. članka Pravilnika, postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. članka Pravilnika umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

5.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području Grada Slavonski Brod je dobro razvijeno. Na predmetnoj lokaciji, oglašena je prodaja većeg broja prostornih prostora po internetskim portalima, te je na portalu "e-nekretnine" označena kupoprodaja većeg broja poslovnih prostora. Temeljem navedenoga možemo zaključiti da na predmetnoj lokaciji postoji ponuda i potražnja poslovnih prostora

Prema odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne samouprave, a prema stupnju razvijenosti, Grad Slavonski Brod se nalazi u sklopu VI. skupine jedinica lokalne samouprave čiji je indeks razvijenosti 102,67 %

5.4. POREDBENA VRIJEDNOST KOD IZGRAĐENIH KATASTARSKIH ČESTICA

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

5.5. POREDBENA METODA KOD PRODAJE ZEMLJIŠTA I ZGRADA OD STRANE JAVNOPRAVNIH TJELA

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopравnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopравnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu i
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

5.6. KATEGORIJE ZEMLJIŠTA - OPĆENITO

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta.

U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja.

Ako u slučaju na nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni Pravilnika

5.7. KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Kategorije zemljišta u smislu Pravilnika su:

KATEGORIJA	OPIS
I	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
	U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:
1.	poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarstvo. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2.	pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
3.	površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

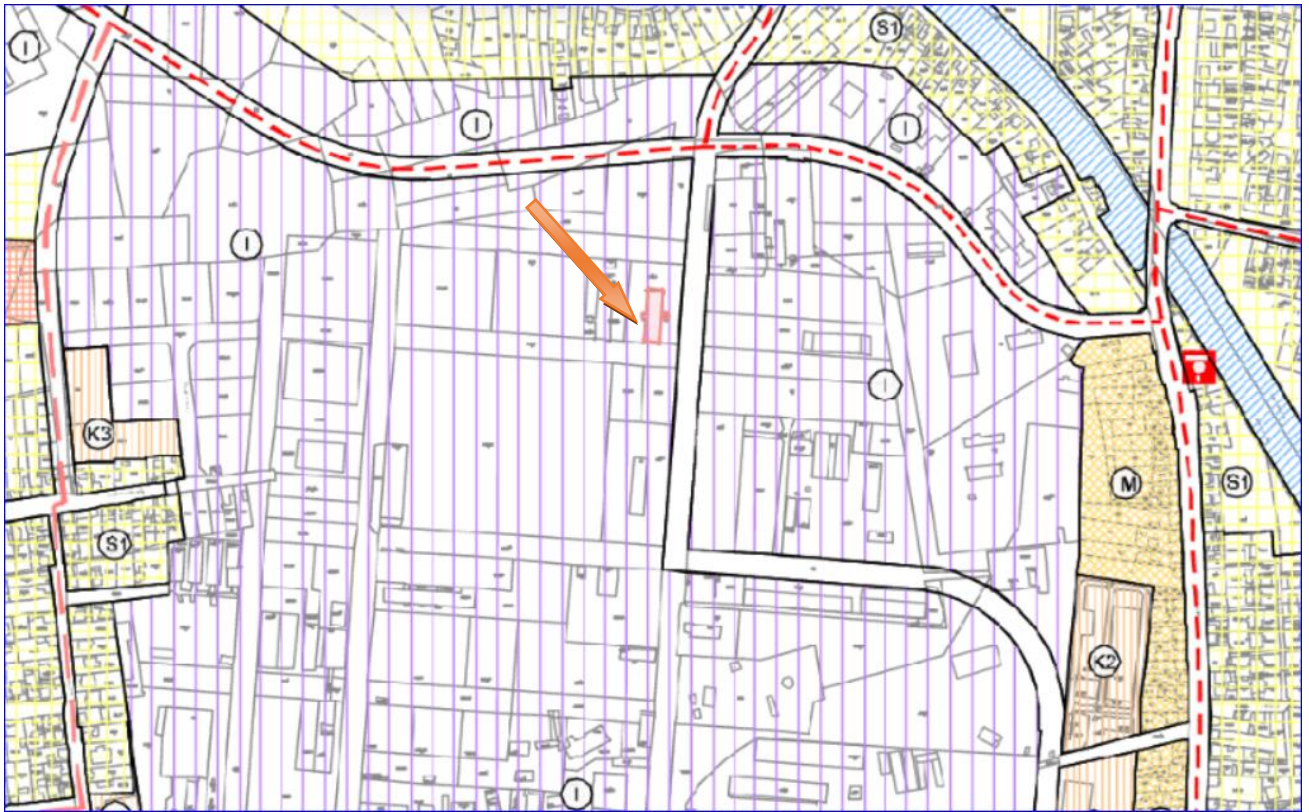
Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanošću s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

Prema svemu gore navedenom predmetno zemljište na kojem je izgrađena predmetna građevina je I kategorije.

5.8. VRSTE I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Prema UPU-gospodarsko-proizvodne zone Đuro Đaković predmetna nekretnina nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja- gospodarska zona - proizvodnja – (I)



IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SLAVONSKOG BRODA	
TUMAČ ZNAKOVA	
GRANICE	
	GRANICA GUP-A
	DRŽAVNA I ŽUPANIJSKA GRANICA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA
	GRANICA IZDOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA
LIST 1.1. Namjena i korištenje prostora	
	planirano TUMAČ ZNAKOVA
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	
	STAMBENA NAMJENA - S1- obiteljske kuće, S2- visoka stambena izgradnja, S3- višestambena izgradnja
	STAMBENA NAMJENA - SV- zona sanacije degradiranog područja dijela vodoprijetista
	MJEŠOVITA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1- upravna, D2- socijalna, D3- zdravstvena, D4- predškolska, D5- školska, D6- vjerska i vjerski objekti, D7- kulturna, D8- sportska, D9- stari i drugi dom
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1- pretežno uslužna, K2- pretežno poslovno-proizvodna, K3- pretežno komercijalno-uslužna, K4- poslovna svih namjena
	GOSPODARSKA NAMJENA - JIGOSTITELJSKO TURISTIČKA
	TVRĐAVA BROD
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1- u poslovnim prostorima i prostorima u funkciji korištenja, R2- u prostoru izgrađenom u funkciji korištenja, R3- u prostoru građevina građevina
	JAVNE ZELENE POVRŠINE Z1- javni park, Z4- krajobrazno zelenilo
	ZASTITNE ZELENE POVRŠINE Z- zaštitne zelene površine, ZV- zona zaštitne vodoprijetista
	POSEBNI PROSTORI I ČESTICE INFRASTRUKTURE IS- električnog, IS- prometna i drugi transporti, IS- voda, IS- vodoprijetista, IS- odvodnja oborinskih voda, IS- površine infrastrukturnih sustava svih namjena
	GROBLJE
	ŠUMA S1- gospodarska šuma, S2- zaštitna šuma
	VODNE POVRŠINE

IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SLAVONSKOG BRODA	
Naziv kartografskog prikaza: 1.1. Korištenje i namjena prostora	
	MJ. 1 : 10 000
Odluka o izradi izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Slavonski Brod Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije 19/08 Javna rasprava (datum objave): Glas Slavonije 29. septembar 2015. godine i Posavska Hrvatska 31. listopada 2015. godine	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službeni glasnik Grada Slavonski Brod broj 01/16 Javni uvid držan od: 06. kolovoza 2015. do: 04. rujna 2015.
Pečat tijela odgovornog za javnu raspravu:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Damir Klačić, dipl. ing. grad.
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o. ZAGREB Zagreb, Frane Petrića 4	Odgovorna osoba: mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl. ing. arh.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Lidija Škec, dipl. ing. arh. do veljače 2014. godine mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl. ing. arh. od ožujka 2014. godine	Štručni tim u izradi plana: Dunja Ožbavčić, dipl. ing. arh. Lidija Škec, dipl. ing. arh. Petra Igrc, dipl. ing. arh. Nikola Adrović, mag. ing. arh. sedif
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:
Istovjetnost ovog plana sa izvornikom ovjeriva:	Pečat nadležnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	

Izvor: <https://katalog.mgipu.hr/>

5.9. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je:

Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:	Zgrada Oraščić-Poslovni prostor etažnog vlasništva E-1 i pripadajuće zemljište
Lokacija građevine:	35 000 Slavonski Brod, Dr. Mile Budaka 1
Broj katastarske čestice (katastar):	k.č.br. 325/4
Katastarska općina (katastar):	Slavonski Brod
Broj katastarske čestice (gruntnica):	k.č.br. 325/4
Katastarska općina (gruntnica):	Slavonski Brod
Površina:	231/ 692 m ²

5.10. PRIMJERI ZA USPOREDBU

Usporedni primjeri sa stranice nekretnine.mgipu.hr:

PRIMJER 1

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu

Katastarska općina: Slavonski Brod

Katastarska čestica: 5887/1

Obilježja:

1€ =					
kategoriija:	I			srednji tečaj HNB-a:	7.378728 kn
mjera korištenja zemljišta:	1,2				
veličina zemljišta:	839,00	(m ²)			
cijena:	194.798,41	(kn)	26.400,00	(€)	31,47 €/m ²
datum:	26.06.2018.				

PRIMJER 2

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu

Katastarska općina: Slavonski Brod

Katastarska čestica: 5870/1

Obilježja:

1€ =					
kategoriija:	I			srednji tečaj HNB-a:	7,546727 kn
mjera korištenja zemljišta:	1,2				
veličina zemljišta:	884,00	(m ²)			
cijena:	196.776,26	(kn)	26.074,38	(€)	29,50 €/m ²
datum:	02.10.2020.				

PRIMJER 3

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu

Katastarska općina: Slavonski Brod

Katastarska čestica: 5915/16

Obilježja:

kategorija:	I			1€ =
mjera korištenja zemljišta:	1,2			srednji tečaj HNB-a: 7,429561 kn
veličina zemljišta:	1.154,00	(m2)		
cijena:	267.464,19 (kn)	36.000,00 (€)	31,20	€/m2
datum:	09.01.2019.			

PRIMJER 4

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu

Katastarska općina: Slavonski Brod

Katastarska čestica: 5894/199

Obilježja:

kategorija:	I			1€ =
mjera korištenja zemljišta:	1,2			srednji tečaj HNB-a: 7,442124 kn
veličina zemljišta:	1.224,00	(m2)		
cijena:	299.000,00 (kn)	40.176,70 (€)	32,82	€/m2
datum:	15.01.2020.			

PRIMJER 5

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu

Katastarska općina: Slavonski Brod

Katastarska čestica: 5903/234

Obilježja:

kategorija:	I			1€ =
mjera korištenja zemljišta:	1,2			srednji tečaj HNB-a: 7,414671 kn
veličina zemljišta:	1.504,00	(m2)		
cijena:	337.500,00 (kn)	45.517,87 (€)	30,26	€/m2
datum:	25.02.2019.			

5.11. LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA



5.12. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod
Katastarska čestica:	5887/1	5870/1	5915/16	5894/199	5903/234
Datum transakcije:	26.06.2018.	02.10.2020.	09.01.2019.	15.01.2020.	25.02.2019.
Površina (m2) :	839,00	884,00	1.154,00	1.224,00	1.504,00
Prodajna vrijednost (€):	26.400	26.074	36.000	40.177	45.518
Cijena (€/m2) :	31,47	29,50	31,20	32,82	30,26
Cijena (kn/m2) :	238	223	236	249	229
Indeks / dan transakcije:	98,94	119,45	100,59	109,31	100,59
Korekcijski faktor:	1,26	1,04	1,24	1,14	1,24
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	299,47	232,33	292,03	282,76	283,31

5.13. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

PREDMET PROCJENE:	ZEMLIŠTE
Kategorija:	I
Mjera korištenja (Kis):	/
Veličina (m2):	231/692

Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod
Katastarska čestica:	2071	2360	273	273	273
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	299,47	232,33	292,03	282,76	283,31
Kategorija	I	I	I	I	I
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Atraktivnost lokacije:	slično	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina:	839	884	1.154	1.224	1.504
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Fizičke karakteristike:	slične	slične	slične	slične	slične
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Zagađenja:	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Ostalo:	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	0%	0%	0%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	299,47	232,33	292,03	282,76	283,31

Prosjek:	277,98				
Odstupanja od prosjeka:	21,49	-45,65	14,05	4,78	5,33
Kvadrat odstupanja:	461,82	2.083,71	197,36	22,84	28,41
suma	2.794,14				
Standardno odstupanje:	23,64	8,50%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	47,28	0,17			
Odstupanja od prosjeka:	7,73%	-16,42%	5,05%	1,72%	1,92%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne

Prosječna vrijednost (kn/m ²):	277,98
Prosječna vrijednost (€/m ²):	36,72
Vrijednost nekretnine (kn)	64.213,34
Vrijednost nekretnine (eur)	8.481,21

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (GRAĐEVINA) NA OSNOVU TROŠKOVA GRADNJE

FK MATRICA					
kriterij		A-lokacija /tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija velika potražnja za vrstom zgrade skoro nema/nema ponuda	vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	nema oštećenja puna stabilnost puna uporabljivost daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija redovita potražnja za vrstom zgrade mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabljivost daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena ali srednjoročna dana/osigurana	dobra lokacija još postoji potražnja za vrstom zgrade dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura prosječna oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabljivost daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničena dana/osigurana	umjerena lokacija mala potražnja za vrstom zgrade bogata ponuda	dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija umjerena fleksibilnoat	jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabljivost daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročna dana/osigurana	loša lokacija jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade velika ponuda	nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnoati	znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabljivost daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1978
Starost objekta	44
Tip nekretnine	Poslovna zgrada
Održivi vijek korištenja (granice)	40-80
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,0
FK odabrano:	2,0
Relativna starost	73,33%
OOVK (%)	52
OOVK (god)	31,20
Zamjenska starost zgrade	28,80
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade	48,00%

6.1. POKAZATELJ TROŠKOVA GRADNJE

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
Troškovi												
Konstrukcija												
građevna jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
ukupno konstr.	76,3%	70,6%	76,7%	70,7%	78,6%	77,2%	85,9%	80,1%	79,3%	68,8%	68,2%	75,2%
Instalacije												
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje	5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje	0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije	0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
ukupno instalacije	23,7%	29,4%	23,3%	29,3%	21,4%	22,8%	14,1%	19,9%	20,7%	31,2%	31,8%	24,8%
Sveukupno	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	od	594	693	641	601	680	700	396	409	423	522	707	370
	sred.	766	859	779	766	819	845	429	456	495	601	832	449
	do	1.070	991	951	991	964	997	456	502	614	700	1.142	495
1 Eur= 7,57 Kn													
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	od	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	5.350	2.800
	sred.	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	6.300	3.400
	do	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	8.650	3.750
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(Kn)	5.800											
Cijena s PDV-om	(Kn)	7.250											

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017.g.

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (kn)
Građevinsko zemljište	64.213,34

6.2. IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Komunalni doprinos	35,60 kn/m ³	4,70 eur/m ³	45.865,79
Vodni doprinos	2,82 kn/m ³	0,37 eur/m ³	3.633,19
Troškovi komunalnih priključaka			30.000,00
Tehnička dokumentacija			135.211,05
Ostali troškovi (takse, nadzori...) - paušalno 2% vrijednosti NGV			67.605,53
Ukupno uzgredni troškovi			282.315,55
koeficijent dovršenosti:		1,00	
Nova građevinska vrijednost	7.250,00 kn/m ²		3.380.276,25
* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV			

6.3. IZRAČUN POSTOTKA UMANJENJA VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

Umanjenje vrijednosti	
Starost objekta	44
Održivi vijek korištenja	60
Relativna starost	73,33%
Obračunska površina (BRP) m2	466,25
OOVK (%)	52
OOVK (god)	31,20
Zamjenska starost zgrade	28,80
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade	48,00%
Preostala vrijednost zgrade	1.757.743,65

Ukupna vrijednost	
Vrijednost zgrade	1.757.743,65
Vrijednost zemljišta (građevinsko)	64.213,34
Uzgredni troškovi	282.315,55
Troškovi vanjskog uređenja	0,00
Dodatni troškovi-uklanjanje objekata na zemljištu	0,00
Preliminarna vrijednost nekretnine	2.104.272,54

KOEFICIJENT PRILAGODBE

Primjenjuje se koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti **1,00**

PROJCENA SADAŠNJE TRŽIŠNE (PROMETNE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost nekretnine	2.104.272,54 kn
--------------------------------------	------------------------

Tržišna vrijednost nekretnine	277.929,49 €
--------------------------------------	---------------------

REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za nekretnine izgrađene na k.č.br. 325/4, k.o. Slavonski Brod, Dr.Mile Budaka 1 , izgrađene u dijelu građevinskog područja mišljenja sam da tržišna vrijednost ukupne nekretnine zaokruženo iznosi:

2.104.000,00 kn odnosno 277.900,00 €

Što za suvlasnički dio prema ZK izvatku k.č.br. 325/4 od 1/3 E-1 od ukupne površine 398,50 m² udjela u vlasništvu ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D. iznosi:

701.420,00 kn odnosno 92.640,00 €

Procijenjena vrijednost zaokružena je primjenom čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
Srednji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi HNB-a na dan 01. travnja 2022. iznosi: 7,571246 kn = 1EUR.

NAPOMENA

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-ali i poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne ne upisane) kojima je opterećena nekretnina. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

U slučaju novo nastalih činjenica ili okolnosti zadržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovome elaboratu ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.

Procjena se može koristiti samo u svrhu za koju je izrađena.

Procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u tri primjerka, od čega dva primjerka za naručitelja, a jedan ostaje u arhivi Procjenitelja.

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Izjavljujem da procjenitelj pri izradi ovog procjemenog elaborata postupao kao neovisni i nepristrani stručnjak, odnosno nije imao nikakve imovinskopravne veze s predmetom procjene, osobno nije zainteresiran za predmet procjene i ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegove nepristranost, te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu. Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.

U Osijeku 01.04.2022.g.

Izjavu dao:

Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina

POGLAVLJE III	
FOTODOKUMENTACIJA	

*Donosi je ministarstvo
12. 04. 1983.*



SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA SLAVONSKI BROD
Komitet za gradjevinarstvo
stambeno komunalne poslove
i prostorno planiranje

Broj: UP/I-08-3552/1982.
Slavonski Brod, 10.7. 1983.

Komitet za gradjevinarstvo, stambeno komunalne poslove i prostorno planiranje Općine Slavonski Brod, nadležan na osnovi člana 81. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH" broj 52/81), na zahtjev SOUR-a "Djuro Djaković" iz Slavonskog Broda, donosi

DOZVOLU ZA UPOTREBU

SOUR-u "Djuro Djaković" iz Slavonskog Broda odobrava se upotreba proizvodne hale upravne zgrade i garderobe kao i pomoćnih prostorija za RO "Elektromont" lociranih u krugu SOUR-a "Djuro Djaković" Slavonski Brod.

Sastavni dio ove dozvole za upotrebu su i zapisnici komisije za tehnički pregled od 19. i 20.4. 1982. godine, 2.12. 82. i rješenje Sanitarnog inspektorata Zagreb broj UP/I-05-147283 od 27.4. 1983. godine.

O b r a z l o ž e n j e

SOUR "Djuro Djaković" iz Slavonskog Broda podnio je ovom organu zahtjev za tehnički pregled i izdavanje dozvole za upotrebu proizvodne hale upravne zgrade i garderobe kao i pomoćnih prostorija za RO "Elektromont" lociranih u krugu SOUR-a "Djuro Djaković" u Slavonskom Brodu.

Povodom podnesenog zahtjeva ovaj organ je osnovao komisiju koja je dana 19. i 20. 4. 1982. godine i 2.12. 1982. godine izvršila tehnički pregled izvedenih radova i predložila ovom organu izdavanje dozvole za upotrebu nakon dobivanja pozitivnog mišljenja od strane Sanitarnog inspektorata Zagreb.

Obzirom da je dana 20.4. 1983. godine izdata pozitivnog rješenje od strane Sanitarnog inspektorata Zagreb, ovaj organ riješio je kao u dispozitivu.

UPUTA O PRAVNOM SREDSTVU

Protiv ove dozvole za upotrebu 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 40 dinara administrativne takse.

Taksa po Tbr. 34. Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 3.000,00 dinara uplaćena je na račun broj 34300-840-078-3177.

DOSTAVITI:

1. SOUR "Djuro Djaković"
RO razvoj Slavonski Brod
2. SDR-a Slavonski Brod
3. Gradj. inspektor, ovdje
4. Dosije
5. Arhiva.

SAMOSTALNI UPRAVNI REFERENT
Drežić Sadeta, dipl. pravnik

[Handwritten signature]