

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Slobodan Tonković dipl.ing.građ.
Zagreb, Lastovska 4



Broj elaborata: 08/2016
U Zagrebu, svibanj 2016 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, PODŠPILJE BB,
PODŠPILJE, OTOK VIS



NEKRETNINA : LOKAL U PODRUMU ZGRADE (SKLADIŠTE)
10000 ZAGREB, KRALJA DRŽISLAVA 10

Datum procjene : 17.05.2016.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽEZAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-68/13
Zagreb, 18. rujna 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Slobodana Tonkovića za proširenje djelatnosti vještačenja na područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13 i 33/15) u vezi s člankom 10. st. 2. i čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14),

riješio je

Slobodan Tonković, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Lastovska 4, stalnom sudskom vještaku za GRADITELJSTVO odobrava se proširenje područja vještačenja i na PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine računajući od datuma rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo odnosno 02. veljače 2013.

Obrazloženje

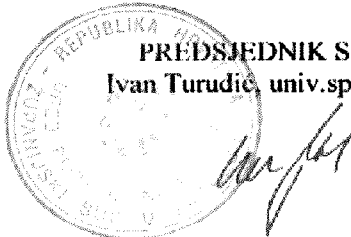
Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 4Su-68/13 od 02. veljače 2013. Slobodan Tonković, dipl.ing.grad. iz Zagreba imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

Dana 07. rujna 2015. god. Slobodan Tonković podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina. Po zaprimljenom zahtjevu zatraženo je mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, da li, s obzirom na svoje obrazovanje i dosadašnje radno iskustvo, imenovani posjeduje odgovarajuće stručno znanje potrebno za obavljanje poslova procjene nekretnina.

Dopisom od 16. rujna 2015., Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je mišljenje da Slobodan Tonković dulje vrijeme obavlja poslove stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i u sklopu te djelatnosti i procjene nekretnina, te je stoga njego zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnine osnovan.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. u vezi s čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, PODŠPILJE BB, PODŠPILJE, OTOK VIS

Nekretnina LOKAL U PODRUMU ZGRADE (SKLADIŠTE)
10000 ZAGREB, KRALJA DRŽISLAVA 10

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem zahtjevu. Kako sam razumio procjenu trebam temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme.

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 1) i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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 Elaborata sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog 1 elaborata (Opći uvjeti procjene)

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

SLOBODAN TONKOVIĆ dig
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu 17.05.2016

B.**SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: LOKAL U PODRUMU ZGRADE (SKLADIŠTE)
 Lokacija : 10000 ZAGREB, KRALJA DRŽISLAVA 10
 Naručitelj: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, PODŠPILJE BB, PODŠPILJE, OTOK VIS
 Dan očevida 15.05.2016.
 Dan kakvoće 15.05.2016.
 Dan vrednovanja 17.05.2016.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
 Metodologija procjene : Usporedna metoda
 Namjena procjene : Posao sa financijskom institucijom

Z.K. izvadak: e-izvadak od 14.52.2016

zemljišne knjige:

K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
Grad zagreb	2576	4	2338/11	-

Opis nekretnine: Dio podruma od ulaza lijevo koji se koristi kao skladište

Teret: prema upisu u zk. - tert u korst HBOR-a
 na teretnom listu je na česticu 2338/11 pisano više služnosti u korist čestice 2338/38 - prolaz, osiguranje svjetlosti i postavljanje napisanih ploča na pročelje zgrade

Vlasnik: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, PODŠPILJE BB, PODŠPILJE, OTOK VIS

Legalitet: Objekt legalan, OBJEKT IZGRAĐEN PRIJE 15.02.1968
 Zgrada upisana u ZK i ucrtana u Katastru.
 Zgrada ima direktni pristup na JPP
 Energo certifikat -nije predodčen
 Legalna nekretnina

Godina gradnje : oko 1920

Zadnja rekonstrukcija/obnova -

Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja

Razvoj (dozvole) -

Napomene : U zemljišnoj knjizi prostor se vodi skladište, a koristio se kao lokal
 NKP (m2) 30,00

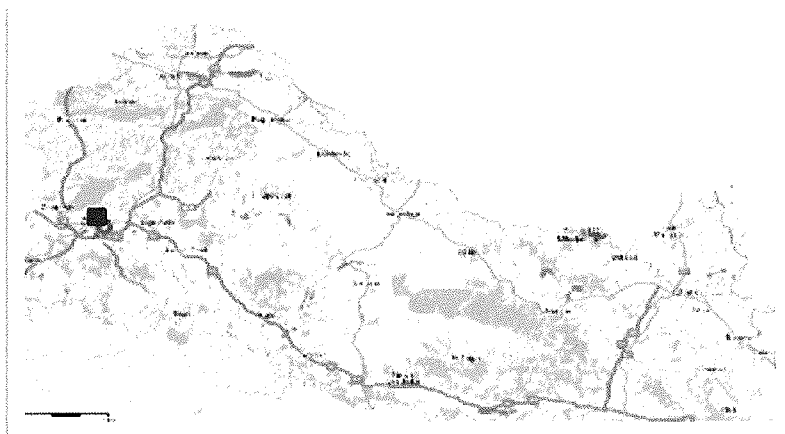
Tržišna vrijednost : 20.621,16 € ili 154.658,72 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

Slobodan Tonković

C. LOKACIJA

MAKRO

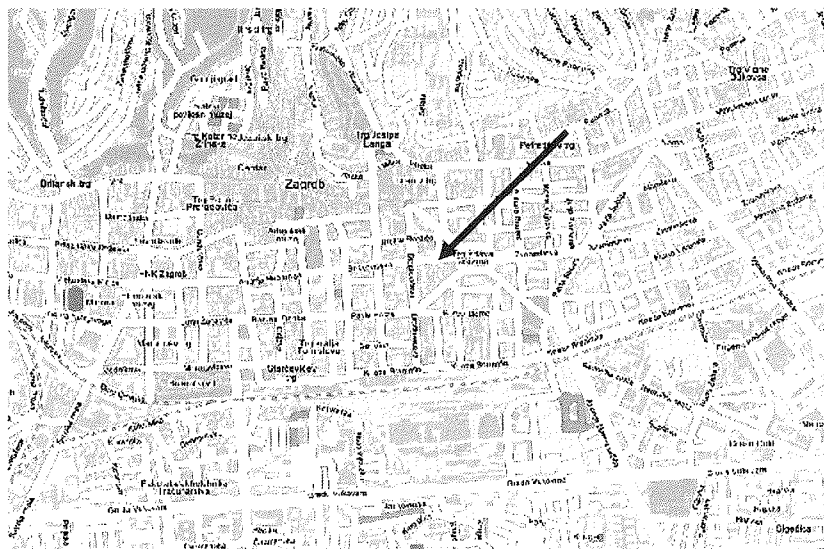


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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



izvor karata:
maps.mireo.hr/gelin2

Poslovni prostor se nalazi u suterenu - podrumu trokatne stambene zgrade u centru grada, Boškovićeva ulica broj 10, nekada Boškovićeva 40. To je na potezu između Draškovićeve i Trga Žrtava fašizma. Ulaz je s dvorišne strane do kojeg se dolazi kroz kolni prolaz sa Boškovićeve. To je najuži centar grada, ali izvan frekventnih pješačkih tokova.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

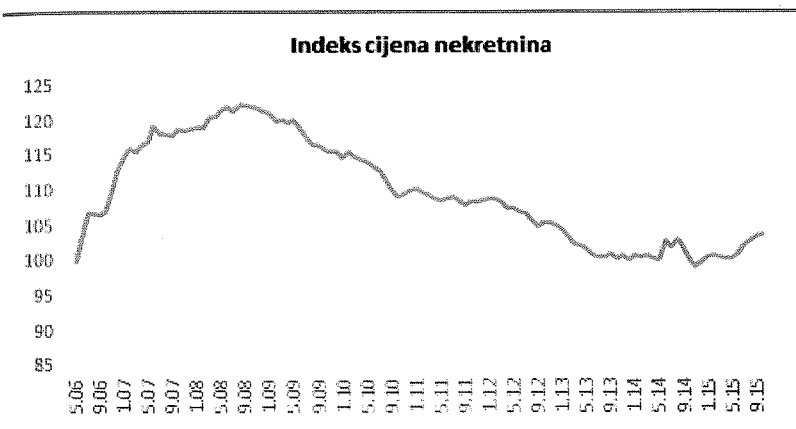
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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

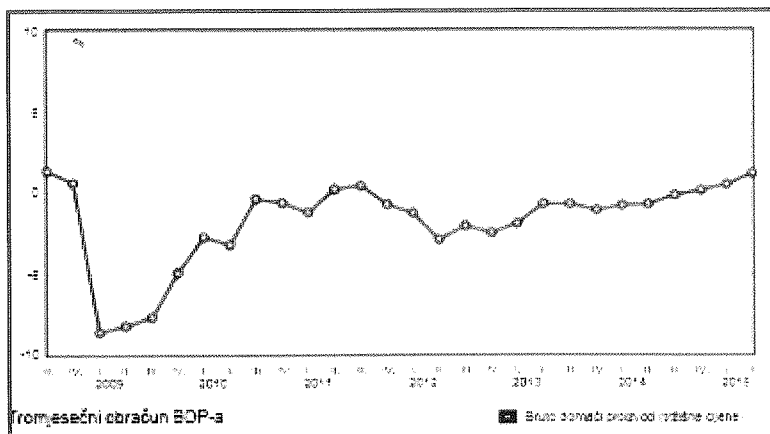
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako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

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

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



izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/indeks.htm>



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 15.05.2016 te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađen posebni izmjer nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	ne
Telefon	ne
El. struja	priključena (trenutno isključena)
Plin	ne

ZGRADA

Godina gradnje	1920
Katnost	podrum, prizemlje, 3 kata i potkrovlje.
Temelji	betonski
Hidroizolacija poda	da
Nosiva konstr.	klasična, opeka
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	drveni grednik. Pruski strop
Krovna k. + pokrov	drvena konstrukcija, dvostrešni krov, pokrov crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka, trošna
Stanje	prosječno prema godinama starosti

PROSTOR

Položaj	podrum, suteran, dvorišna strana
Prostorije	prostoor lokala (skladišta) i sanitarni čvor s garderobom

Vanjska stolarija	drvena,
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	Boja/keramika, kamen
Obrada podova	lokal - kamen, sanitarni čvor - keramika
Unutarnja stolarija	drvena,
Grijanje	nije izvedeno, elektro peći
Klima	ne
Ostalo	-

Stanje: **Prostor se nekada koristio kao prodavaonica pića, točionica, a već se neko vrijeme ne koristi.**
Trenutno je zapušten, ali se uz minimalna ulaganja može povratiti u prijašnje stanje.
Upitno je korištenje kao prodavaonica, izglednije kao skladište.

3.

GEOMETRIJSKI PODACI

Izmjerom na terenu i prema ugovoru o zamjeni nekretnina (na temelju kojeg je PZ Podšpilje došla u vlasništvo lokala) :

lokal (skladište)	=	30,00 m ²
Netto korisna površina (NKP) =		30,00 m ²
Bruto korisna površina (BKP) =	NKP x 1,3	= 39,00 m ²
Volumen objekta (BV)	BKP x 3	m = 117,00 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) =	39,00	m²
Netto građevinska površina (NKP) =	30,00	m²
Volumen objekta (BV)	117,00	m³

4.

METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

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

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

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

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

Nekretnina 1

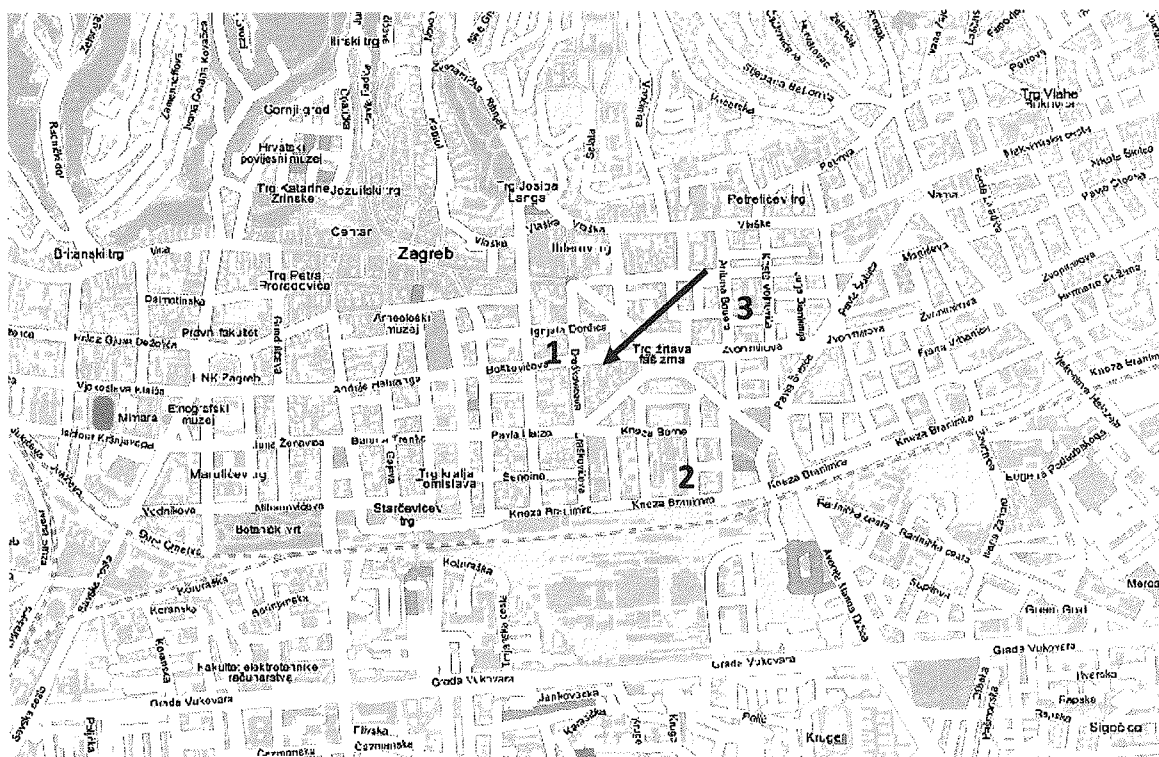
Poslovni prostor u Zagrebu Ulica: Boškovićeva veličina m2: 32,68 u objektu građenom : 1920 god
Kupoprodaja obavljena : 4.6.2014. = 2Q 2014 na iznos od: 26.666,00 €
Stanje nekretnine poznato mi je samo izvana.

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Zagrebu Ulica: Erdedijeva veličina m2: 60,8 u objektu građenom : 1930 god
Kupoprodaja obavljena : 9.10.2013. = 4Q 2013 na iznos od: 36.600,00 €
Stanje nekretnine poznato mi je samo izvana. Poslovni prostor se nalazi u gospodarskoj dvorišnoj zgradi.

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Zagrebu Ulica: Lopašićeva veličina m2: 32 u objektu građenom : 1930 god
Kupoprodaja obavljena : 15.7.2015. = 3Q2015 na iznos od: 35.700,00 €
Stanje nekretnine poznato mi je samo izvana.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 30,00 m²

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Boškovićeve	Boškovićeve	Erdedijeva	Lopašićeva
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2016	2Q 2014	4Q 2013	3Q2015
Površina (m ²)	30,00	32,68	60,80	32,00
Cijena (€)	-	26.666	36.600	35.700
Cijena po m ²	-	816,0	602,0	1.115,6

Protok vremena	2Q2016	2Q 2014	4Q 2013	3Q2015
DZS indeksi cijena nekretn.	87,64	90,85	90,96	88,79
Vremensko usklađenje	-	-3,5%	-3,6%	-1,3%
Korigirana vrijednost po m ²	-	787,4	580,3	1.101,1

Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	30,00	32,68	60,80	32,00
(-20% do +20%)	-	0%	5%	0%

Namjena	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	loše	bolje	-	bolje
(-20% do +20%)	-	-5%	0%	-5%

Pozicija	podrum	priz	priz	priz
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

Starost	1920	1920	1930	1930
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	dobro	bolje	slično	bolje
(-20% do +20%)	-	-5%	0%	-5%

Ukupno korekcija	-	-20%	-5%	-20%
Korigirana vrijednost po m ²	687,4	629,9	551,3	880,9

KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine		30,00 m²
Vrijednost po m²		687,37 €/m²
Tržišna vrijednost		20.621,16 €
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV) =	30,00 m² × 700 €/m²	= 21.000,00 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : LOKAL U PODRUMU ZGRADE (SKLADIŠTE)
na adresi: 10000 ZAGREB, KRALJA DRŽISLAVA 10
naručitelja: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, PODŠPILJE BB, PODŠPILJE, OTOK VIS

Mišljenja sam da je na dan 17.05.2016.

- Tržišna vrijednost (TV) :

20.621,16 €

ili

154.658,72 Kn

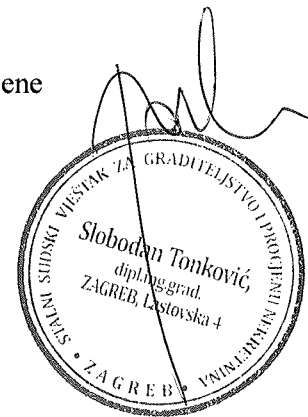
Srednji tečaj HNB

1 € = 7,50 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

SLOBODAN TONKOVIĆ d.i.g.

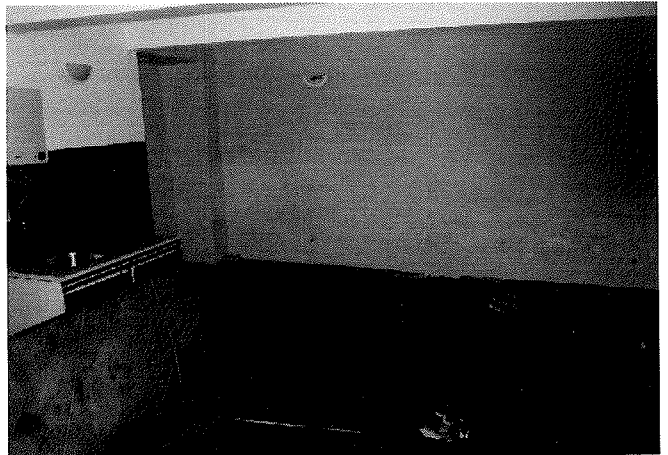
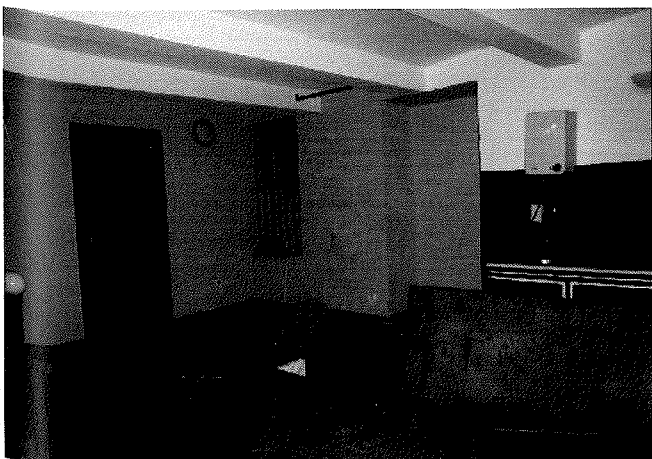
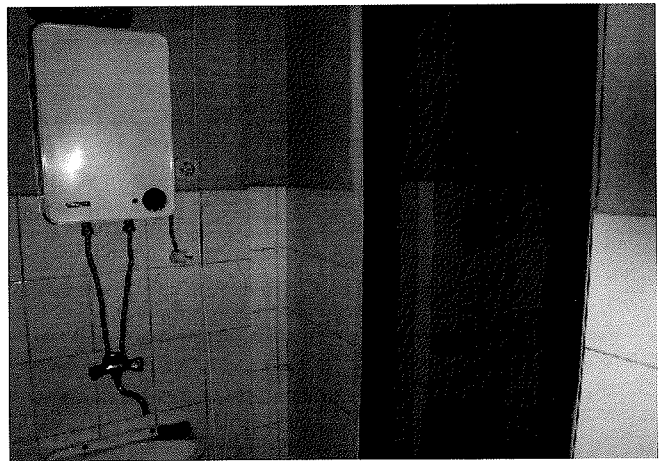
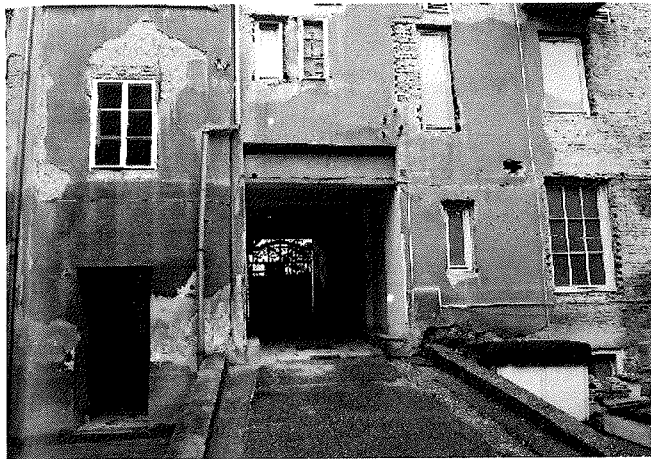
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Zagrebu, svibanj 2016 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1 - FOTOGRAFIJE



PRILOG 2 - DOKUMENTACIJA

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 14.05.2016.**

Katastarska općina: **GRAD ZAGREB**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-47009/2013
Aktivne plombe:

Broj uložka: **2576**
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 4

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	2338/11	KUĆA POPISNI BROJ 4511 I DVORIŠTE U BOŠKOVIĆEVOJ ULICI BROJ 40	546		151.9	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
4. ETAŽA 0/0		
1.	Dio podruma od ulaza lijevo koji se koristi kao skladište	IZUZET OD NACIONALIZACIJE
1. POLJOPRIVRENA ZADRUGA PODŠPILJE PODŠPILJE B,B, OTOK VIS 1/1		
2.1.	Zaprimljeno 17.10.2013. broj Z-47009/13 Temeljem rješenja Financijske agencije (Klasa: UP-1/110/07/13-01/4617, Ur.br.: 04-06-13-4617-18) od 14. listopada 2013. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	ZABILJEŽBA

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na 8 listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao:	
	1. DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 16. veljače 1924. Z-697/24 Odluka od 26. veljače 1924. Temeljem kupoprodajnog ugovora od 28. prosinca 1923. uknjiženo je na teret k. č. broj 2338/11 u A I (jedan) pravo služnosti prolaza i puta kolnika kroz kućnu vežu - u korist kat. č. broj 2338/38 upisane u gr. ul. 3138 ove općine.		SLUŽNOST

<p>1.2. Uknjiženo je na teret k. č. broj 2338/11 upisane u A I (jedan) pravo služnosti izvješavanja napisnih ploča na uličnoj zgradi kuće broj 40 u Boškovićevoj ulici za sva nastanjena trgovačka i obrtna poduzeća te ima zvanja u površini od 1. čet. m. najviše za svaku ploču, a u korist vlasnika k. č. broj 2338/38 upisane u gr. ul. broj 3138 ove općine.</p>	<p>SLUŽNOST</p>
<p>1.3. Uknjiženo je na teret kat. č. broj 2338/11 upisane u A I pravo služnosti vida i svjetla, osiguranog time, da od međe k.č. broj 2338/38 računajući prema kući broj 40 u Boškovićevoj ulici u razmaku od 6 /:šest:/ metara ne smije biti podizana nikakova zgrada ili naprava, i ukoliko sada postoji, da se nesmije povisivati niti proširivati, od tih 6 metara širine računajući dalje u kuću broj 40 u Boškovićevoj ulici, da se na prostor od 4 /:četiri:/ metra širine ne smije podizati novogradnja ili povisiti sadašnja zgrada /:križa:/ na višu razinu /:nivoan:/ od sadašnjih zgrada, kako stoje na kat. č. broj 2338/38 - u korist vlasnika k. č. broj 2338/38 upisane u gr. ul. broj 3138 ove općine.</p>	<p>SLUŽNOST</p>
<p>1.1. Na udio pod rednim brojem 4. Primljeno: 24. kolovoza 2006. Z-55673/06 Temeljem sporazuma o osnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 01. kolovoza 2006. solemniziran po javnom bilježniku Ljiljani Herceg Miličević pod br. OU-554/2006 uknjižuje se založno pravo na nekretnine Poljoprivredne zadruge Podšpilj, Podšpilje b.b. Vis za kredit u iznosu od 730.000,00 Kn što na dan 19. travnja 2006. predstavlja protuvrijednost od 99.643,38 EUR uz valutnu klauzolu vezanu za EUR uz kamatnu stopu od 4% godišnje te dospelost, kao i druge uvjete utvrđene ugovorom, za korist:</p>	<p>730.000,00 KN GLAVNI ULOŽAK</p>
<p>1. HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK STROSSMAYEROV TRG 9, ZAGREB</p>	
<p>1.2. Na udio pod rednim brojem 4. Zabliježu se da je sporedni uložak, zk.ul. 1662 k.o. Vrapče novo.</p>	<p>ZABILJEŽBA</p>

PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

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

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršeno je primjereno istraživanje te sam se kod izrade služilo tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavio Naručitelj

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu Procjenitelj koji nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

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

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

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

Verifikacija

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

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

Ograničenja

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

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 pravника ili druge ovlaštene osobe

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

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

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

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

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

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

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

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne. Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

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

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

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

Komentari:

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

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

„*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 prodavatelja.

„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)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik (NN 105/15)