

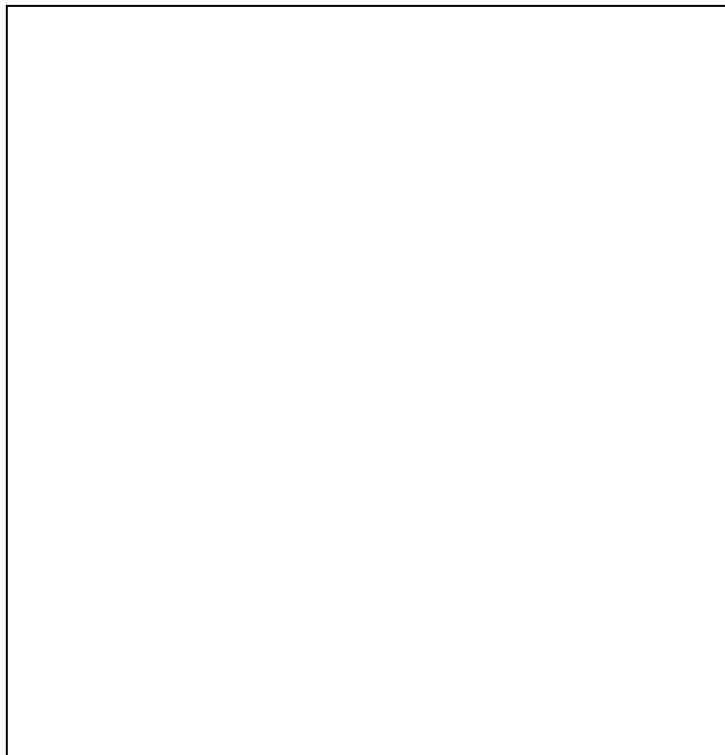
Procjenitelj:

Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif stalni sudski vještak
za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
[redacted]
VERŠTOT obrt za tehničko savjetovanje, Vatrogasna 77,
Osijek

Naručitelja:

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

Vlasnici :
ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D., OIB:
30530221804, SLAVONSKI BROD, DR. MILE
BUDAKA 1



<u>Naziv nekretnine:</u>	<u>Zemljište – građevinsko- industrijsko dvorište Oraščić</u>
<u>Lokacija građevine:</u>	<u>35000 Slavonski Brod</u>
<u>Broj katastarske čestice:</u>	<u>k.č.br. 325/44</u>
<u>Katastarska općina:</u>	<u>Slavonski Brod</u>
<u>Svrha procjene:</u>	<u>Stečajni postupak-prodaja</u>
<u>Dan kakvoće:</u>	<u>24.09.2022.</u>
<u>Dan vrednovanja:</u>	<u>24.09.2022.</u>
<u>Razina razrade:</u>	<u>PROCIJEMBENI ELABORAT</u>
<u>Redni broj mape:</u>	<u>1/1</u>
<u>Strukovna odrednica projekta:</u>	<u>PROCIJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</u>
<u>Elaborat broj:</u>	<u>01-3-SB/2022</u>

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 1.328.000,00 kn odnosno 177.000,00 €

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

U Osijeku, 29. rujan 2022.g.

VERŠTOT obrt za tehničko savjetovanje, Vatrogasna 77, Osijek
Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
verstot.usluge@gmail.com kon.tel.: 099/ 57 40 202

	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. ZADADTAK
	6. PREDPOSTAVKE I OGRANIČENJA
	7. POJMOVI
	8. 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.	STANJE OKOLNIH NEKRETNINA
4.5.	DRUGE ČINJENICE
	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.	POREDBENA METODA KOD PRODAJE ZEMLJIŠTA I ZGRADA OD STRANE JAVNOPRAVNIH TIJELA
5.5.	KATEGORIJE ZEMLJIŠTA - OPĆENITO
5.6.	KATEGORIJE ZEMLJIŠTA
5.7.	VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA
5.8.	PREDMET PROCJENE
5.9.	PRIMJERI ZA USPOREDBU
5.10.	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
5.11.	INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE (PROMETNE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

POGLAVLJE III - FOTODOKUMENTACIJA I PRILOZI

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.



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
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
 Stanje na dan: 20.12.2021. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 784

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13154/2019
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	325/44	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ORAŠČIĆ			2811	
		UKUPNO:			2811	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D., OIB: 30530221804, SLAVONSKI BROD, DR. MILE BUDAKA 1	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	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	
5.2	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
6.			
6.1	Zaprimljeno 02.08.2017.g. pod brojem Z-7724/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE 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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	Zaprimljeno 02.08.2017.g. pod brojem Z-7724/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk. ul. 7763 k.o. Slavonski Brod.		ZABILJEŽBA na 6.1
10.			
10.1	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 TRAŽBINE 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	
11.			
11.1	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
12.			
12.1	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. BROD, DR. M. BUDAKA 1, pod poslovnim brojem Z-8446/2015, koje stupa natrag.		USTUP PRVENSTVENOG REDA
13.			
13.1	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: sedamdesetšestmilijuna 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. RGSG-18-1100233, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487, KATANČIĆEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB	76.000.000,00 HRK	Sporedni uložak
13.2	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-12472/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 13210 k.o SLAVONSKI BROD		na 13.1
14.			

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	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, KATANČIĆEVA 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
15.			
15.1	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, 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. BROD, DR. M. BUDAKA 1, pod poslovnim brojem Z-8446/2015, koje stupa natrag.		USTUP PRVENSTVENOG REDA
16.			
16.1	Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-11654/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU 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	
16.2	Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-11654/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		ZABILJEŽBA na 16.1
17.			
17.1	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 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	
17.2	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 17.1
18.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 784

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.1	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	
18.2	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 18.1
19.			
19.1	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	
19.2	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 19.1

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



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 upravitelja, Vladimira Nazora 3, Vinkovci OIB: 98361792494
Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:	Zemljište- građevinsko- industrijsko dvorište oraščić
Lokacija građevine:	Mile Budaka 1, Slavonski Brod
Broj katastarske čestice:	k.č.br. 325/44
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),
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 56/14, 65/17, 114/18, 39/19),
Zakon o zemljišnim knjigama (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 vlasništvu i drugim stvarnim pravima (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, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Indeksicijenastambenihobjekata–ICSN,MSIcijene,izvor:DržavnizavodzastatistikuRepublikeHrvatske,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/tečajna-lista/tečajna-lista>

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

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

5. ZADATAK

ZADATAK naručitelja je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine i izrada procjembenog elaborata u stečajnom postupku radi provođenja postupka kupoprodaje građevinskog zemljišta k.č.br. 325/44, k.o. Slavonski Brod u Ulici Mile Budaka 1.

- ZEMLJIŠTE UNUTAR GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA SLAVONSKOG BRODA - pod oznakom K (gospodarska namjena).
- Dan kakvoće 24.09.2022.g.
- Dan vrednovanja 24.09.2022.g.
- Dan očevida 24.09.2022.g.

VERŠTOT obrt za tehničko savjetovanje, Vatrogasna 77, Osijek

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

verstot.usluge@gmail.com

kon.tel.: 099/ 57 40 202

6. 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 pokretnine 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.

7. 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. *poredbeni 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 stanje 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 konjunktornog 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.

8. 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 umanjene 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 građevinskih 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

VERŠTOT obrt za tehničko savjetovanje, Vatrogasna 77, Osijek

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

verstot.usluge@gmail.com

kon.tel.: 099/ 57 40 202

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.

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 upravitelja, Vladimira Nazora 3, Vinkovci OIB: 98361792494
Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:	Zemljište- građevinsko- industrijsko dvorište Oraščić
Lokacija građevine:	Ul. Mile Budaka 1, Slavonski Brod
Broj katastarske čestice (katastar):	k.č.br. 325/44
Katastarska općina (katastar):	Slavonski Brod
Broj katastarske čestice (ZK):	k.č.br. 325/44
Katastarska općina (ZK):	Slavonski Brod



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

1.2. IDENTIFIKACIJA

Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:	Zemljište – građevinsko- dvorište Oraščić
Lokacija građevine:	Ul. Mile Budaka 1, Slavonski brod
Broj katastarske čestice (katastar):	k.č.br. 325/44
Katastarska općina (katastar):	Slavonski Brod
Broj katastarske čestice (zemljišne knjige):	k.č.br. 325/44
Katastarska općina (zemljišne knjige):	Slavonski Brod

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu

k.o. Slavonski Brod

zemljišno knjižna čestica 325/44

datum: 21.12.2022.g.

U posjedovnici A1

Rbr. kčbr	Oznaka zemljišta	Površina m2
1. 325/44	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ORAŠČIĆ	2811
UKUPNO:		2811

U vlasničkom listu B

- 3. Vlasnički dio: 1/1

ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D., OIB: 30530221804, SLAVONSKI BROD, DR. MILE BUDAKA 1

Katastarska općina
328758, SLAVONSKI BROD

Broj katastarske čestice
325/44

Adresa katastarske čestice
ORAŠČIĆ

Površina katastarske čestice/m²
2811

Posjedovni list
8819 Pregledaj



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

SVRHA IZRADE PROCJEMENOG ELABORATA

Svrha izrade procjemenog elaborata predmetne nekretnine je **stečajni postupak-kupoprodaja**.

2. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Za dan kakvoće, odnosno za dan vrednovanja, uzima se 24.09.2022.g., kao i očevid i pregled predmetne nekretnine.

3. NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka korištene su kupoprodajne cijene i drugi podaci kao što su najamnine, 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:	Zemljište – građevinsko- industrijsko dvorište Oraščić
Lokacija građevine:	Ul. Mile Budaka 1, Slavonski brod
Broj katastarske čestice (katastar): Katastarska općina (katastar):	k.č.br 325/44 Slavonski Brod
Broj katastarske čestice (zemljišne knjige): Katastarska općina (zemljišne knjige):	k.č.br. 325/44 Slavonski Brod
Datum očevida: Dan: Vrijeme očevida: Prisutnost naručitelja: Prisutnost vlasnika:	24.09.2022. god. subota 12:30 h Ne Ne

4.2. STANJE I OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Predmetno građevinsko zemljište nalazi su u Ulici Mile Budaka 1, Slavonski Brod. Zemljište je građevinske namjene te se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja.

Na predmetnom građevinskom zemljištu, Prema GUP-u 2005-Službeni glasnik Grada Slavanskog Broda br. 2 od 04. ožujak 2005 te prema izmjeni i dopuni GUP-a Službeni glasnik Grada Slavanskog Broda br.10 od 27. lipnja 2008. Slavonski Brod k.č.br. 325/44, k.o. Slavonski Brod, se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja pod oznakom K (gospodarska namjena).

4.3. STANJE OKOLNIH NEKRETNINA

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište, okružena česticama građevinske namjene. Nedaleko od predmetne čestice nalaze se stambeni i poslovni objekti

4.4. DRUGE ČINJENICE

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

4.5. POVRŠINA PARCELE I GRAĐEVINA – GEOMETRIJSKI PODACI

POVRŠINA PARCELE

Parcela k.č.b.r. 325/44, k.o. Slavonski Brod

Prema izvrtku iz zemljišne knjige u postojećem obliku obuhvaća 2811,00 m²

Predmetna čestica je nepravilnog geometrijskog oblika

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 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.

5.5. 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

5.6. 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.

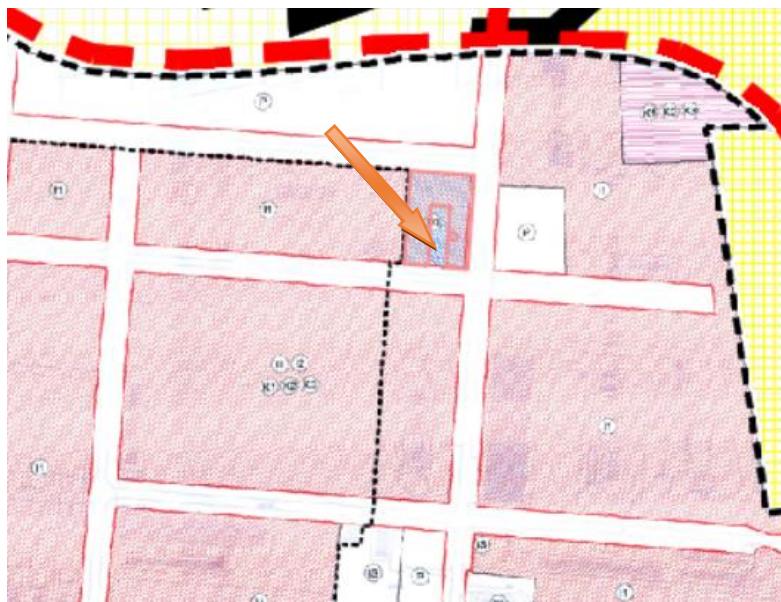
Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

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

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

5.7. VRSTE I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Prema GUP-u 2005-Službeni glasnik Grada Slavenskog Broda br. 2 od 04. ožujak 2005 te prema izmjeni i dopuni GUP-a Službeni glasnik Grada Slavenskog Broda br.10 od 27. lipnja 2008. Slavonski Brod k.č.br. 325/44 k.o. Slavonski Brod, se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja pod oznakom I (gospodarske namjene- proizvodna).



LIST 1.1		PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE
postojeće	planirano	TUMAČ ZNAKOVA
		IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA
		NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA
(P1)		OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
(P2)		VRIJEDNO OBRADIVO TLO
(P3)		OSTALA OBRADIVA TLA
		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
(Š1)		ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
(Š2)		ZAŠTITNA ŠUMA
		VODNE POVRŠINE I VODOTOCI
(R)		SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
(IS)		POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
(K3)		KOMUNALNO-SERVISNA NAMJENA
(I) (K)		PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA
(T3)		UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA kamp - T3
(E)		EKSPLOATACIJSKO POLJE
		KORIDORI INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA
postojeće	planirano	CESTOVNI PROMET
		DRŽAVNA AUTOCESTA
		DRŽAVNA CESTA
		SEKUNDARNA DRŽAVNA BRZA CESTA
		OSTALE CESTE
D-415		OZNAKA CESTE
		RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE
		CESTOVNI NADVOŽNJAK
		STALNI GRANIČNI CESTOVNI PRIJELAZ
		PLANIRANI GRANIČNI CESTOVNI PRIJELAZ ZA POGRANIČNI PRIJELAZ
postojeće	planirano	ŽELJEZNIČKI PROMET
		MAGISTRALNA GLAVNA ŽELJEZNIČKA PRUGA
		PUTNIČKI MEĐUMJESNI KOLODVOR
		PRIJELAZ U DVIJE RAZINE - ŽELJEZNIČKI NADVOŽNJAK

Izvor: <https://gis.osijek.hr>.

5.8. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je:

Naziv građevine, dijela građevine, nekretnine:
Lokacija građevine:
Broj katastarske čestice (katastar):
Katastarska općina (katastar):
Broj katastarske čestice (zemljišne knjige):
Katastarska općina (zemljišne knjige):
Površina:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ulica Mile Budaka 1, Slavonski Brod
k.č.br. 325/44
Slavonski Brod
k.č.br. 325/44
Slavonski Brod
2.811,00 m ²

Prema Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena (Prilog 1) – kupoprodaja zemljišta Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose dostavljeno je za usporedne nekretnine 6 primjera građevinskih zemljišta od kojih je izabrano 3 koji su svojim karakteristikama zadovoljili u odnosu na predmetnu nekretninu. Ostali su isključeni zbog niske jedinične cijene u odnosu na prosječnu cijenu.

PRIMJER 1

Građevinsko zemljište u zoni gospodarska

Katastarska općina: Slavonski brod

Katastarska čestica: 1023/3

Obilježja:	4,1			1€ =
kategorija:	I		srednji tečaj HNB-a:	7,414671 kn
mjera korištenja zemljišta:				
veličina zemljišta:	333,00	(m ²)		
cijena:	132.000,00 (kn)	17.802,54 (€)	53,46	€/m ²
datum:	25.02.2019.			

PRIMJER 2

Građevinsko zemljište u zoni gospodarska

Katastarska općina: Slavonski Brod

Katastarska čestica: 325/77

Obilježja:	4,1			1€ =
kategorija:	I		srednji tečaj HNB-a:	7,558818 kn
mjera korištenja zemljišta:				
veličina zemljišta:	1.674,00	(m ²)		
cijena:	649.997,46 (kn)	85.991,94 (€)	51,37	€/m ²
datum:	30.06.2020.			

PRIMJER 3

Građevinsko zemljište u zoni gospodarska

Katastarska općina: Slavonski Brod

Katastarska čestica: 325/46

Obilježja:	4,7			1€ =
kategorija:	I		srednji tečaj HNB-a:	7,417575 kn
mjera korištenja zemljišta:				
veličina zemljišta:	5.136,00	(m ²)		
cijena:	1.745.880,48 (kn)	235.370,79 (€)	45,83	€/m ²
datum:	31.12.2018.			

5.10. LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA



Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

5.11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

TABLICA J3 INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

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
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

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

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod
Katastarska čestica:	1023/3	325/77	325/46
Datum transakcije:	25.02.2019.	30.06.2020.	13.12.2018.
Površina (m2) :	333,00	1.674,00	5.136,00
Prodajna vrijednost (€):	17.803	85.992	235.371
Cijena (€/m2) :	53,46	51,37	45,83
Cijena (kn/m2) :	402,01	386,28	344,61
Indeks / dan transakcije:	100,59	115,90	102,00
Indeks / dan vrednovanja:	132,32	132,32	132,32
Korekcijski faktor:	1,32	1,14	1,30
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	528,82	441,01	447,05

5.12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

PREDMET PROCJENE:	ZEMLIŠTE
Kategorija:	I
Mjera korištenja (Kis):	4,4
Veličina (m2):	2.811,00

Kakvoća procjenjivane nekretnine utvrđena je sukladno odredbi članka 4. točka 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i odredbama članaka 8-18. Pravilnika. Kako se radi o zemljištu koje 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, takva se čestica sukladno odredbi članka 10. stavak 1. točka 2. Pravilnika svrstava u drugu kategoriju zemljišta.

Utjecaj kategorije zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju izražava se prema Pravilniku čl. 10. i prilog 4. pravilnika gdje je udjel vrijednosti u postocima određen za kategoriju zemljišta II u rasponu od 0,5 do 0,8. Uzima se prosječna vrijednost od 65% udjela vrijednosti za ovu nekretninu.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Izvor: <https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/dodatni/437902.pdf>

Prosjek kn/m2:	472		
Apsolu. odstupanje od prosjeka:	56,53	-31,29	-25,24
Kvadrat odstupanja (apsolutna):	3.195,63	978,78	637,29
Suma korig. vrijednost (kn/m2)	1.416,88		
Standardno odstupanje	37,64	(7,97 %)	
Odstupanja od prosjeka:	11,97%	-6,62%	-5,35%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PROCIJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE (PROMETNE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Prosječna vrijednost (kn/m2):	472,29
Prosječna vrijednost (€/m2):	62,81
Vrijednost nekretnine (kn)	1.327.617,76
Vrijednost nekretnine (eur)	176.551,16

Tržišna vrijednost nekretnine **1.327.617,76 kn**

Tržišna vrijednost nekretnine **176.551,16 €**

REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za predmetno zemljište k.č.br. 1099/3 i 1099/4. k.o. Slavonski Brod Ulica Mile Budaka 1 koje se nalazi u dijelu građevinskog područja mišljenja sam da tržišna vrijednost nekretnine zaokruženo iznosi:

1.328.000,00 kn

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 24. rujna 2022. iznosi: 7,519734 kn = 1EUR.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 184, utvrđena na dan 23.9.2022., primjenjuje se od 24.9.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
EMU	978	EUR	1	7,497175	7,519734	7,542293

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.

Budući da se na zemljišta PDV ne obračunava, isti se ne uzima u obračun.

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 procjembenog 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 29.09.2022.g.

Izjavu dao:

Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina

POGLAVLJE III	
FOTODOKUMENTACIJA I PRILOZI	

PRILOG 1.

REPUBLIKA HRVATSKA - BRODSKO-POSavsKA ŽUPANIJA / GRAD SLAVONSKI BROD
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DEJANA ŠIPOŠ (20407740429)

ID Izvatka: 34390

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MILE BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD	NEMA IMENA, SLAVONSKI BROD	GOSPODARSKA ULICA, SLAVONSKI BROD	MILE BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD	MILE BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD	MILE BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1023/13	325/57	325/77	325/45,325/63,325/64	325/46	1023/17,1023/18
6	K.O.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. (m ²)	333	2636	1674	9417	5136	333
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	333	2636	1674	9417	5136	333
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOGI JE U PROMETU						1/1
10	K.Č.	1023/13	325/57	325/77	325/64	325/46	1023/13
11	K.O.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
12	NAMJENA	I	I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI	Ki max					
		Kin max	4,10	4,10	4,10	4,10	4,70
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	396,40	142,05	388,29	270,43	339,93	396,39
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	53,46	18,97	51,37	36,46	45,83	53,46
17	PODLUŽE NAPLATI PDV	DA	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.02.2019	24.06.2021	30.06.2020	31.12.2018	31.12.2018	25.02.2019
19	CIJENOVNI BLOK	MALI PARIZ - GOSPODARSKO	MALI PARIZ - GOSPODARSKO	MALI PARIZ - GOSPODARSKO	MALI PARIZ - GOSPODARSKO	MALI PARIZ - GOSPODARSKO	MALI PARIZ - GOSPODARSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

10

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MILE BUDAKA 1 odnosno na k.č. 325/44; 1086/1; 1099/1; 1099/3 k.o. SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD; SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD; SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD; SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD; SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-01/610

URBROJ: 2178/01-05-22-2

SLAVONSKI BROD, 15.9.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
DOMAGOJ VUKŠIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŽZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – športsko – rekreacijska namjena, R1 – športsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 – športsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 – športsko – rekreacijska namjena – centar za zimске športove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 – športsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 – športsko – rekreacijska namjena – centar za vodene športove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena – šport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, i – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

20