

ELABORAT O PROCJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE- PONOVA PROCJENA
REVIZIJA ELABORATA Ev.br. 4-5-2022 GODINE

izrađenom od stalnog sudskog procjenitelja za nekretnine Edvarda Blajer ing. građ.
sukladno čl. 69 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)



Nekretnine : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č. 1904, k.č. 1905, i k.č. 1906/1
z.k. ul. br. 8895 k.o. Slavonski Brod**

Lokacija : **SLAVONSKI BROD, ULICA PETRA SVAČIĆA BR. 6**

Vlasnici : **SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. u stečaju Zagreb
STANIĆ BOSILJKO, Mirkovci, Braće Radića br. 2**

U Vinkovcima, 19. veljače 2022 god.

VESNA PREMUŽ-ŠTAJČER
dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak i procjenitelj
građevinske struke



Na zahtjev gospođe Ane Ikić, stečajne upraviteljice tvrtke SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. u stečaju OIB: 88873118849 Radnička cesta br. 80 Zagreb, potrebno je izvršiti reviziju Elaborata o procjenjenoj vrijednosti nekretnina **Ev. br. 4-5-2022** od **26. 01. 2022** godine, izrađenog od **stalnog sudskog procjenitelja za nekretnine Edvarda Blajer ing. građ. iz tvrtke Proinženjering d.o.o. Slavonski Brod.**

Razlog za ponovnu procjenu – reviziju i Elaborata **Ev. br. 4-5-2022** je **izdvajanje vrijednosti k.č. 1906/2 k.o. Slavonski Brod jer je proveden postupak izvlaštenja** i izdano Rješenje, koje još Hrvatske ceste d.o.o. nisu provele u Zemljišne knjige. O tome je napravljena zabilježba u Z.k. ul. br. 8895 k.o. Slavonski Brod.

Članak 69 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) daje mogućnost izrade procjemenog elaborata, kod ponovljene procjene vrijednosti nekretnine, **koji može biti izrađen bez primjene odredbe članka 68. stavak 1. podstavak 5. Pravilnika, samo** ako je predhodni Elaborat izrađen unatrag devet godina, a prema svom obliku i sadržaju ispunjava odredbe članka 68. ovoga Pravilnika.

Dostavljeni Elaborat o procjenjenoj vrijednosti nekretnina **Ev. br. 4-5-2022** od **26. 01. 2022** godine, izrađen od **stalnog sudskog procjenitelja za nekretnine Edvarda Blajer ing. građ. sukladan je Pravilniku,** prema svom obliku i sadržaju ispunjava odredbe članka 68. Pravilnika.

Sada su predmet procjene **tri izgrađene katastarske čestice, k.č. 1904, k.č. 1905 i k.č. 1906/1 koje u naravi čine jednu cjelinu sa 5 samostojećih građevina** proizvodno gospodarske namjene .

Građevine duže vrijeme nisu u uporabi, nisu održavane i nalaze se u izrazito lošem stanju. Na dijelu **k.č. 1904 i cijeloj k.č. 1905,** izgrađene su prije 1968 godine, što je vidljivo na zračnom snimku i mogu se smatrati da su legalno izgrađene, a za ostale građevine na **k.č. 1906/1** dokumentacija o legalitetu nije poznata. Starost im je između 30 do 60 godina. Zbog lošeg stanja nosive konstrukcije i svih ostalih obrtničkih radova, dovođenje građevina u uporabno stanje nije isplativo i skuplje je od uklanjanja i izgradnje novih građevina. Nisu priključene na postojeću infrastrukturu.

Temeljem naprijed navedenog građevine nisu predmet procjene, a kod uklanjanja istih i izgradnje novih građevina primjenjuje se **čl. 82 Zakona o komunalnom gospodarstvu** (NN broj 68/18, 110/18 i 32/20), prema kojem se komunalni doprinos obračunava na razliku obujma nove građevine u odnosu na prijašnji obujam građevine.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, kretanju cijena na tržištu I ostalih podataka iz Elaborata **Ev. br. 4-5-2022,** vrijednost nekretnine u ovom ponovljenom elaboratu-reviziji, izračunata je **poredbenom metodom za građevinsko zemljište k.č. 1904, k.č. 1905 i k.č. 1906/1 k.o. Sl. Brod.**

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

Za potrebe ove procjene izvršila sam istraživanje lokalnog tržišta i prikupila podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni, a za poredbene nekretnine koristila sam postojeće podatke iz baze podataka kupoprodajnih ugovora **eNekretnina – iz zbirke kupoprodajnih cijena** koje je uvrstio procjenitelj u Elaboratu **Ev. br. 4-5-2022.**

Odabrana je poredbena metoda procjene nekretnina zemljišta temeljena se na Zakonima i propisima kako slijedi:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17, 39/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)

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

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

Prostorni planovi - Prostorni plan i Generalni urbanistički plan grada Slavonskog Broda

Odluke o visini komunalnog doprinosa grada Slavonskog Broda

1. STANJE NEKRETNINE NA DAN OČEVIDA 19. VELJAČE 2022. GOD.

Temeljem izvršenog **očevida dana 19. veljače 2022. godine**, na lokaciji u Slavonskom Brodu, Ulica Petra Svačića br. 6, **k.č. 1904, k.č. 1905 i k.č. 1906/1 k.o. Sl. Brodi i uvida u Elaborat Ev.br. 4-5-2022 izrađen od stalnog sudskog procjenitelja Edvarda Blejer ing. građ. od 26. siječnja 2022. godine**, utvrdila sam da je stanje u Zemljišnim knjigama i Katastru u naravi identično sa stanjem na lokaciji, te nema promjena vezano za očevid koji je izvršio sudski procjenitelj **Edvarda Blajer**, tako da se tečaj HNB-a od 26. siječnja 2022. koji je on primjenio zadržava I kod ove revizije.

U zemljišno knjižnom ulošku **br. 8895 k.o. Slavonski Brod** upisane su **k.č. 1904, k.č. 1905, k.č. 1906/1 i k.č. 1906/2 k.o. Sl. Brod**, kao i Zabilježba o postupku izvlaštenja za **k.č. 1906/2** po prijedlogu Ureda državne uprave u Brodsko - posavskoj županiji, Službe za gospodarstvo i imovinsko pravne poslove, Kl: UP/I-943-04/17-01/09, Ur: br.2178-01-01-03/4-17-11 09.10.2017, prema čl. 34. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17), na kčbr. 1906/2.

Vlasništvo: nekretnine su u suvlasništvu tvrtke SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. u stečaju OIB: 88873118849 Radnička cesta br. 80 Zagreb suvlasnički dio 1/2 i STANIĆ BOSILJKA OIB: 90239894151, Mirkovci Branka Radićevića br. 2, suvlasnički dio 1/2.

Legalitet : dio sadašnje građevine **na k.č. 1904**, kao i građevina na **k.č. 1905**, izgrađene su prije 15. 02. 1968. godine kao samostalne uporabne cjeline i smatraju se legalnim građevinama, dok se preostali dio građevine na k.č.1904 smatra nelegalnim, kao i građevine izgrađene na k.č.1906/1 jer su izgrađene poslije 15. 02. 1968. godine, a nemaju dokumentaciju o legalitetu. Objekti nisu priključeni na komunalnu infrastrukturu grada.

Temeljem naprijed navedenog, objekti nisu predmet procjene.

2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

2.1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č. 1904, k.č. 1905i k.č. 1906/1 k.o. Slavonski Brod

2.1.1. STANJE - DAN KAKVOĆE I DAN VREDNOVANJA 19. veljače 2021 GODINE

Ilokacija	Slavonski Brod, Ulica Petra Svačića br. 6. Sadašnje stanje nekretnine upisano je u Katastru - posjedovni list i u Zemljišne knjige, Zk. ul. 8895 k.o. Slavonski Brod.
Položaj	Sve 3 parcele se nalaze unutar izgrađenog građevinskog područja grada u blizini centra.
Kategorija	Prema Pravilniku zemljište pripada I kategoriji , što znači da su spunjeni svi uvjeti za građenje - ishođenje građevinske dozvole.
Oblik	Parcele u naravi čine jednu cjelinu nepravilnog oblika ukupne površine 3.761 m ² . Izlaz na JPP ima preko k.č. 1906/2 koja je izvlaštena u korist Hrvatskih cesta d.o.o.
Topografija terena	ravan
Infrastruktura	U ulici Petra Svačića postji sva infrastruktura ali priključci nisu izvedeni. mjesni vodovod, kanalizaciju i plinsku mrežu.
Namjena zemljišta	Izgradnja gospodarskih i poslovnih građevina prema PPUG Sl. Brod (Sl. gl. 03/04, 22/07, 03/14, 01/17) GUP-u Sl. Brod (Sl. gl. 03/04, 22/07, 03/14, 01/17)
Stanje	Objekti su neodržavani i nisu u uporabi u uporabi

2. 2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

2. 2. 1. Iskaz površina i obujma građevina

Dio objekta izgrađen na k.č. 1904 k.o. Slavonski Brod

Bruto površina tlocrta 198,72 m²
Prosječna visina 6,30 m²

Bruto volumen 1.251,94 m³

Objekta izgrađen na k.č. 19045 k.o. Slavonski Brod


Bruto površina tlocrta 62,73 m²
Prosječna visina 4,00 m²


Bruto volumen 250,92 m³

Ukupno bruto volumen legalnih objekata iznosi :

$$1.251,94 + 250,92 = 1.502,86 \text{ m}^3$$



 dio k.č. 1904 građevina izgrađena prije 15. 02 1968

 k.č. 1905 u cjelosti izgrađena prije 15. 02 1968

2. 2. 1. DOPRINOSI

Komunalni doprinos

Odlukom o komunalnom doprinosu grada Slavonskog Broda (Sl. gl. grada br. 3/19.), nekretnine se nalaze u I zoni i komunalni doprinos iznosi **35,60 kn/m³**

Bruto volumen = 1.502,86 m³

Komunalni doprinos iznosi : 1.502,86 m³ x 35,60 kn = 53.502 kn = 7.109 €

Vodni doprinos

Jedinična cijena vodnog doprinosa za zonu B iznosi **5,03 kn/ m³**

Vodni doprinos iznosi: 1.502,86 m³ x 5,03 kn = 7.559 kn = 1.004 €

Ukupna vrijednost doprinosa = 7.109 + 1.004 = 8.113 €

3. PROCJENAVRIJEDNOSTI NEKRETNINA METODE PROCJENE

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

Procijenjena vrijednost zemljišta izračunata je poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija prodanih nekretnina ili oglašanih za prodaju na tržištu.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za preračunavanje u %, kako bi se uzela u obzir **razlika u kvaliteti**, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za poredbenu nekretninu znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta manje vrijedna, dok pozitivni označavaju suprotno. **Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednost 1m² daju tržišnu vrijednost.**

Koeficijenti za prilagodbu određuju se temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

3.1. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA U RH

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

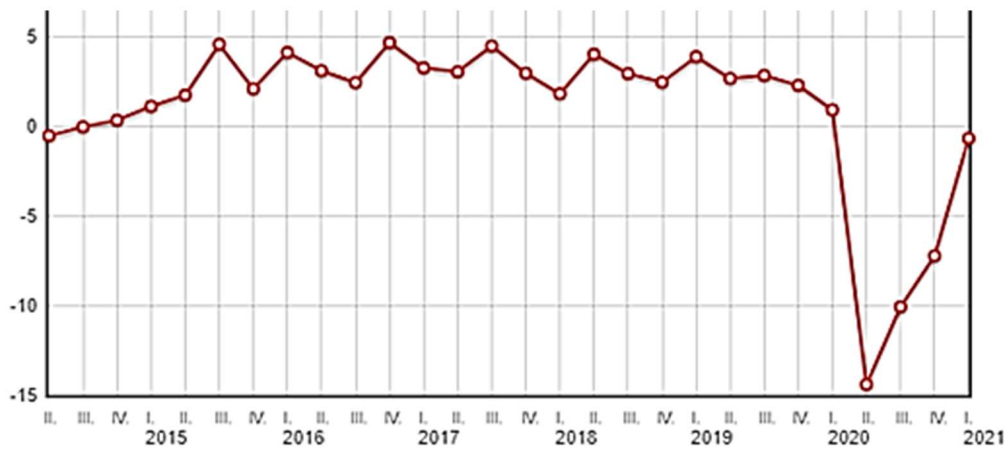
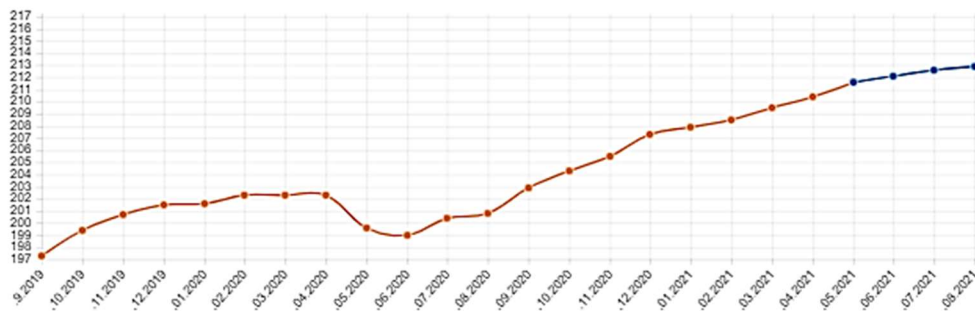
Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju 2020. godine ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih. Tijekom 2021. godine došlo je do blagog rasta prometa nekretninama.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat uloga i koje su novijeg datuma izgradnje, te mogu dugo odolijevati svim potresima.

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

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

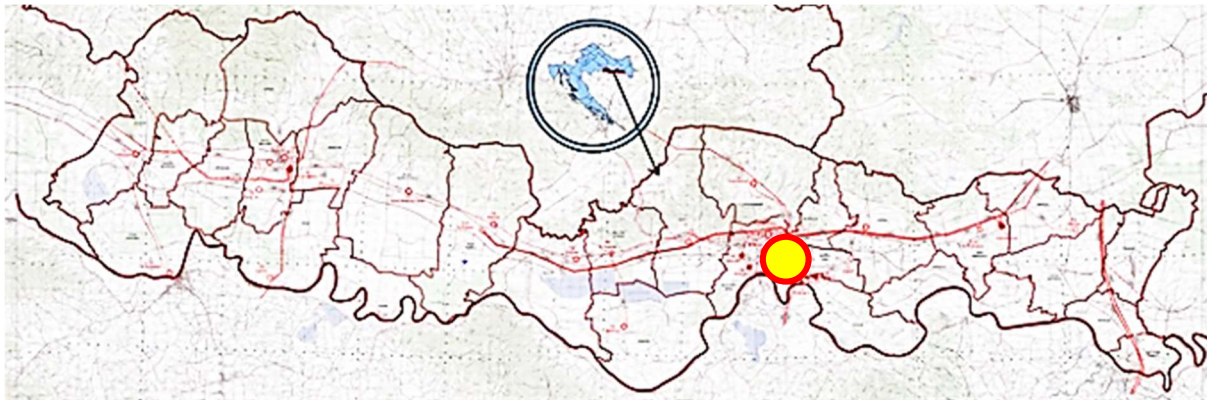


Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

3.1.1. NAMJENA ZEMLJIŠTA PREMA VAŽEĆOJ PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

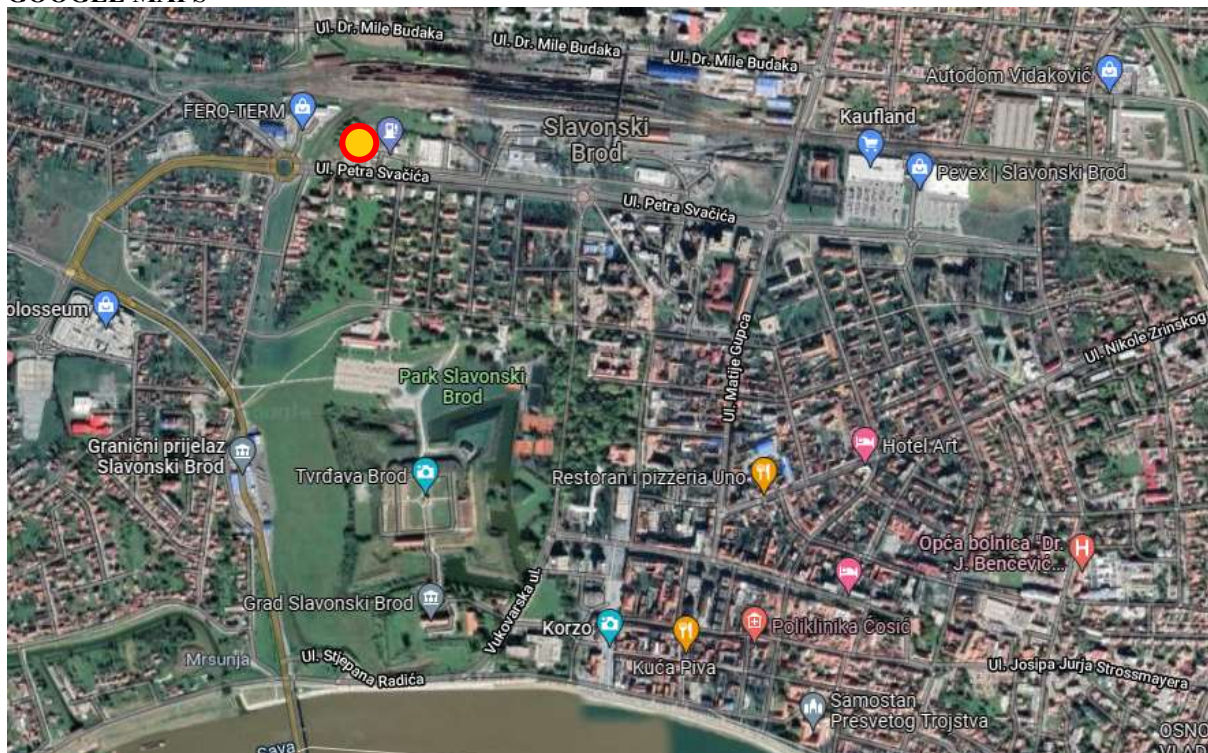
MAKRO LOKACIJA Brodsko – posavska županija




 Slavonki Brod

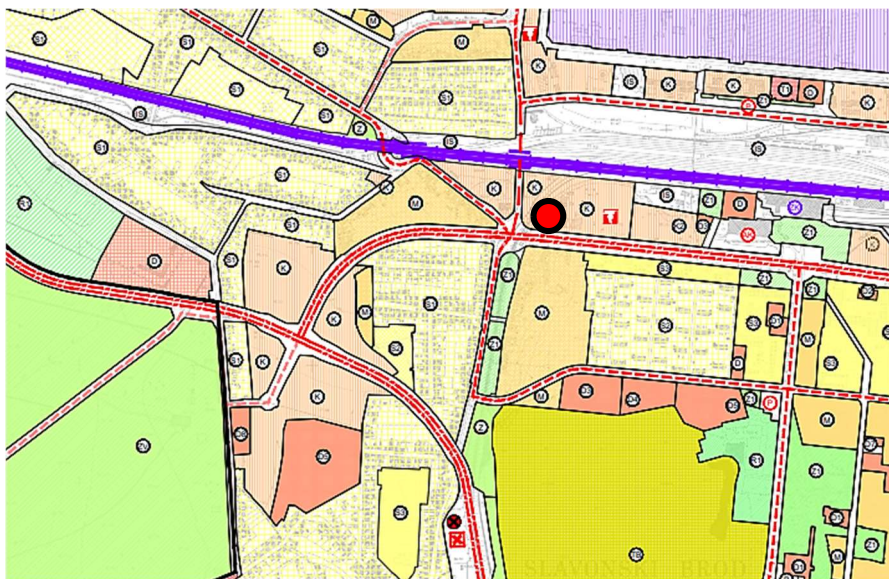
MIKRO LOKACIJA

GOOGLE MAPS



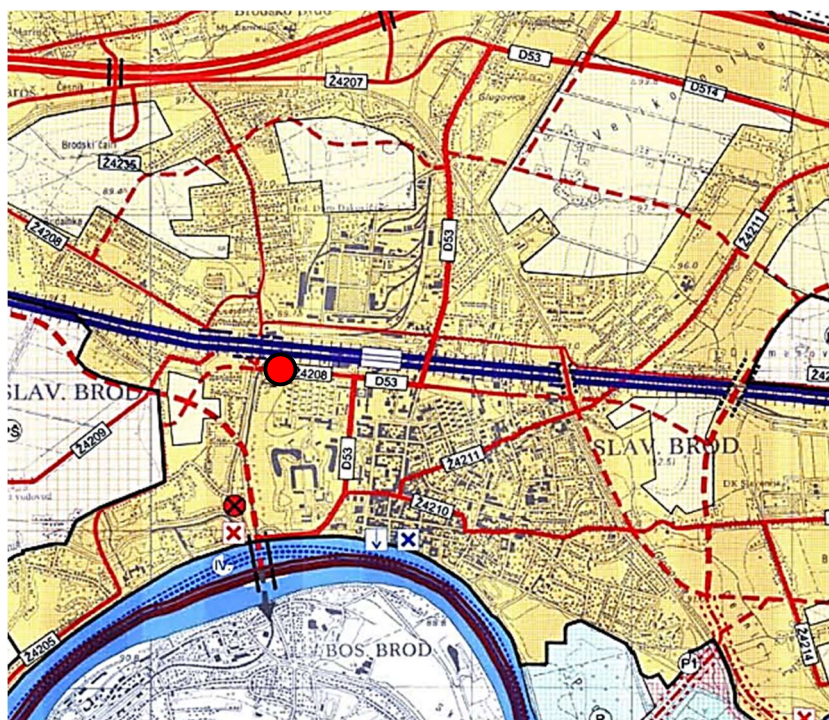
 lokacija k.č. 1904, 1905 i 1906/1 k,o, Slavonki Brod

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA Slavonski Brod (Sl. gl. 03/04, 22/07, 03/14, 01/17)



● lokacija k.č. 1904, 1905 i 1906/1 k.o, Slavonski Brod

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA Slavonski Brod (Sl. gl. 03/04, 22/07, 03/14, 01/17)



● lokacija k.č. 1904, 1905 i 1906/1 k.o, Slavonski Brod

3.1.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Vrijednost zemljišta po m² izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti **usporednih zemljišta** sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost.

Usporedne nekretnine

Na temelju dostupnih podataka o prometu približno sličnog građevinskog zemljišta u neposrednoj blizini procjenjivane nekretnine, vidljivo je da su cijene u ponudi na tržištu dosta niže od cijena odabranih usporednih nekretnina iz baze podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina - **izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, koje je koristio sudski procjenitelj u Elaboratu Ev.br. 4-5-od 26. 01. 2022 godine.**

U Izvješću o tržištu nekretnina za 2020 godinu, sa analizom prometa nekretnina na području grada Slavenskog Broda, **prikazane su prosječne vrijednosti za 1m² svih vrsta nekretnina** (građevine i zemljišta) prema ukupnom godišnjem prometu gdje su prosječne vrijednosti za građevinsko zemljište vrlo niske i iznose samo cca 11,30 €.

1. nekretnina

Izvor informacije eNekretnine

Građevinsko zemljište, **kateg. I, k.č.2785/1, k.č. 2785/3 i k.č.2800/21** k.o.Slavonski Brod, **površine 2.622 m²**, prema provedbenim odredbama **GUP-a namjena K – gospodarsko poslovna.**

Kupoprodaja je obavljena 12. 02. 2021g. za iznos od 2.230,247,79 kn.,
Jedinična cijena 850,59 kn/m²

2. nekretnina

Izvor informacije eNekretnine

Građevinsko zemljište, **kateg. I, k.č.307/4** k.o.Slavonski Brod, **površine 8.859 m²**, prema provedbama **GUP-a namjena K – gospodarsko poslovna.**

Kupoprodaja je obavljena 30. 06. 2018 g. za iznos od 5.000.000,00 kn.,
Jedinična cijena 564,40 kn/m²

3. nekretnina

Izvor informacije eNekretnine

Građevinsko zemljište, **kateg. I, k.č.9150/1** k.o.Osijek **površine 1.098 m²**, prema provedbama **GUP-a namjena K – gospodarsko poslovna.**

Kupoprodaja je obavljena 06. 04. 2021 g. za iznos od 660.235,51 kn.,
Jedinična cijena 601,31 kn/m²

PROSJEČNI GODIŠNJI INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA
 prikaz promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Državni zavod za statistiku

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES²⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
				ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Osijek
Lokacija	Ulica P. Svačića	Brodsko Varoš	k.o. Brodska Varoš	k.o. Osijek
Nekretnina	k.č.1904,1905,1906/1	k.č. 2785/1,3 i 2800/21	k.č. 307/4	k.č. 9150/1
Izvor podataka	nalog steč.uprav.	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	-	1Q 2021	2Q 2018	2Q 2021
Površina m ²	3.761 m ²	2.622 m ²	8.859 m ²	1.098 m ²
Cijena (€)		296.348 €	664.383 €	87.730 €
Cijena po m ²		113 €	75 €	80 €
Protok vremena	1Q 2022	1Q 2021	2Q 2018	2Q 2021
DZS indeks cijena	122,62	115,71	98,94	122,17
Vremen. usklađ.	-	6 %	23,9 %	0,4%
Korigirana vrijed.po m ²	-	119,81	92,92	80,22
Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		119,81	92,92	80,22
Ki- koef. iskoristivosti	1,90	1,90	2,30	2,00
Koef. preračunavanja KP	1,41	1,41	1,57	1,45
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	0,90	0,97
Vrijednost zemljišta ukup.€	-	119,81	83,28	77,92
Lokacija – kategorija	dobra	bolja	bolja	bolja
korekcija	0%	-10%	-10%	-15%
Utjecaj buke	nema	nema	nema	neznat
korekcija	0%	0%	0%	0%
Veličina	3.761	2.622	8.859	1.098
korekcija	-	-10%	0%	-10%
Oblik	neprotivan	od 1:2,5 do 1:5	od 1:2,5 do 1:5	od 1:2,5 do 1:5
korekcija		-20%	-20%	-15%
Topografija	Ravno	Ravno	Ravno	Ravno
korekcija		0%	0%	0%
Namjena	Gospodarsko poslovna	Gospodarsko proizvodna	Gospodarsko proizvodna	Gospodarsko poslovna
korekcija		0%	0%	0%
Infrastruktura	na javno prometnoj površini	isto	isto	isto
korekcija		0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	-35%	-35%	-40%
Korigirana vrijednost po m ²	56,98	65,90	58,30	46,80
Tržišna vrijednost:	3.761 m² x 56,98 € = 214.301 €			

Statistička obrada

Ukupno korigirana cijena	57,0	65,9	58,3	46,8
Odstupanje od prosjeka		8,9	1,3	-10,2
Kvadrat odstupanja	185,8	79,4	1,7	104,6
Standardna devijacija - σ	7,9			
Dvostruka devijacija - 2σ	15,7			
Odstupanje od prosjeka		16%	2%	-18%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE Zk. ul. br. 8895 k.o. Slavonski Brod

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke, ova procjena vrijednosti **građevinskog zemljišta** izvršena je **poredbenom metodom** uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Objekti na k.č. 1904 I k.č. 1905 koji se smatraju legalno izgrađenima, nisu predmet procjene jer su u zapušteni, u lošem stanju, neodržavani, a protekao im je i održivi vijek korištenja, koji prema **prilogu 9 Pravilnika** o metodama procjena vrijednosti nekretnine iznosi od 30 do 60 godina. U obzir se uzima uzima se vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa.

Starost im je između 30 do 60 godina. Zbog lošeg stanja nosive konstrukcije i svih ostalih obrtničkih radova, dovođenje građevina u uporabno stanje nije isplativo i skuplje je od uklanjanja i izgradnje novih građevina. Zbog lošeg stanja nosive konstrukcije i svih ostalih obrtničkih radova, dovođenje građevina u uporabno stanje nije isplativo i skuplje je od uklanjanja i izgradnje novih građevina. Priključci na infrastrukturu nisu izvedeni.

Prilog br. 9 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

PRILOG 9.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Benzinske postaje		10 - 20
Spalionice otpada		15 - 25
Kontejnerske građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 - 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 - 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 - 60



4.1. ZEMLJIŠTE I DOPRINOSI

Na **stranici 13** ovog Elaborata, poredbenom metodom je utvrđena vrijednost građevinskog zemljišta **k.č. 1904, k.č. 1905 i k.č.1906/1** koja iznosi **214.301 €**.

Na **stranici 7** navedena je **ukupna vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa** koja iznosi **8.113 €**

REKAPITULACIJA

Građevinsko zemljište	214.301 €
Komunalni i vodni doprinos	8.113 €
	<hr/>
ukupno:	222.415 €

5. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Ponovna procjena nekretnine – revizija Elaborata Ev. 4 -5-2022
Izrađenog od stalnog sudskog procjenitelja za nekretnine Edvarda Blajer ing. građ. iz Slavanskog Broda izrađena je temeljem očevida na dan **19. veljače 2022 godine, koji je ujedno i dan kakvoće i dan vrednovanja**, te uvidom u dokumentaciju čije su preslike u prilogu ovog elaborata.

Vrijednost uređenog građevinskog zemljišta, procjenjena je u skladu sa važećim Zakonom i Pravilnikom, ostalim propisima o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilima struke.

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na temelju Elaborata Ev. 4 -5-2022, dostupnih tržišno održivih podataka i provedbenih odredbi prostornog plana .

U skladu sa činjenicama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon izrade izračuna tržišne vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište **k.č. 104, k.č. 105 i k.č. 106/1 k.o. Slavonski Brod** na lokaciji u Slavanskom Brodu Ulica Petra Svačića br. 6, u suvasništvu tvrtke SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. u stečaju OIB: 88873118849 Radnička cesta br. 80 Zagreb sa suvlasničkim dijelom od 1/2 i STANIĆ BOSILJKA OIB: 90239894151, Mirkovci Branka Radićevića br. 2, sa suvlasničkim dijelom od 1/2.

na dan kakvoće i vrednovanja, 19. veljače 2022 godine, ima tržišnu vrijednost (TV) koja iznosi:

222.415 € ili 1.673.845 Kn

Sukladno čl. 68 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, iskazane procjenjene vrijednosti veće od 1.000.000 kn zaokružuju se na cijele desetstisućetisućice, što iznosi:

1.670.000 Kn

$$\begin{aligned} P &= 3.761 \text{ m}^2 \\ TV/P &= 59 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Srednji tečaj HNB za 1 € na dan procjene vrijednosti procjenitelja Edvarda Blajer dana 26. 01. 2022 . iznosi 7,525776 kn

U Vinkovcima, 19. veljače 2022. god

VESNA PREMUŽ-ŠTAJČER
dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak i procjenitelj
građevinske struke



[Handwritten signature]

PRILOZI

1. FOTODOKUMENTACIJA
2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
3. IZVOD IZ KATASTRA
4. POSJEDOVNI LIST
5. RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA
6. IZJAVA

6. FOTODOKUMENTACIJA







NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 20.02.2022. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 8895

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14479/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1904	ZGRADA U UL. P. SVAČIČA			705	
2.	1905	ZGRADA U UL. P. SVAČIČA			60	
3.	1906/1	ULICA PETRA SVAČIČA ZGRADA I DVORIŠTE			2996 2996	
4.	1906/2	ULICA PETRA SVAČIČA DVORIŠTE			640 640	
		UKUPNO:			4401	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem RZ-9501 zabilježuje se da je upis zgrada na čk. br. 1906 izvršen bez priložene građevinske i uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2		
SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88873118849, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB		
1.4	Zaprimljeno 25.11.2021.g. pod brojem Z-14479/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: ST-741/2021-17 19.11.2021, nad dužnikom SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE d.o.o. za usluge u stečajju, OIB: 88873118849, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb	ZABILJEŽBA na 1 (1.2)
2. Suvlasnički dio: 1/2		
STANIĆ BOSILJKO, OIB: 90239894151, MIRKOVCI, B. RADIČEVIČA BR. 2		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROT

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 8895

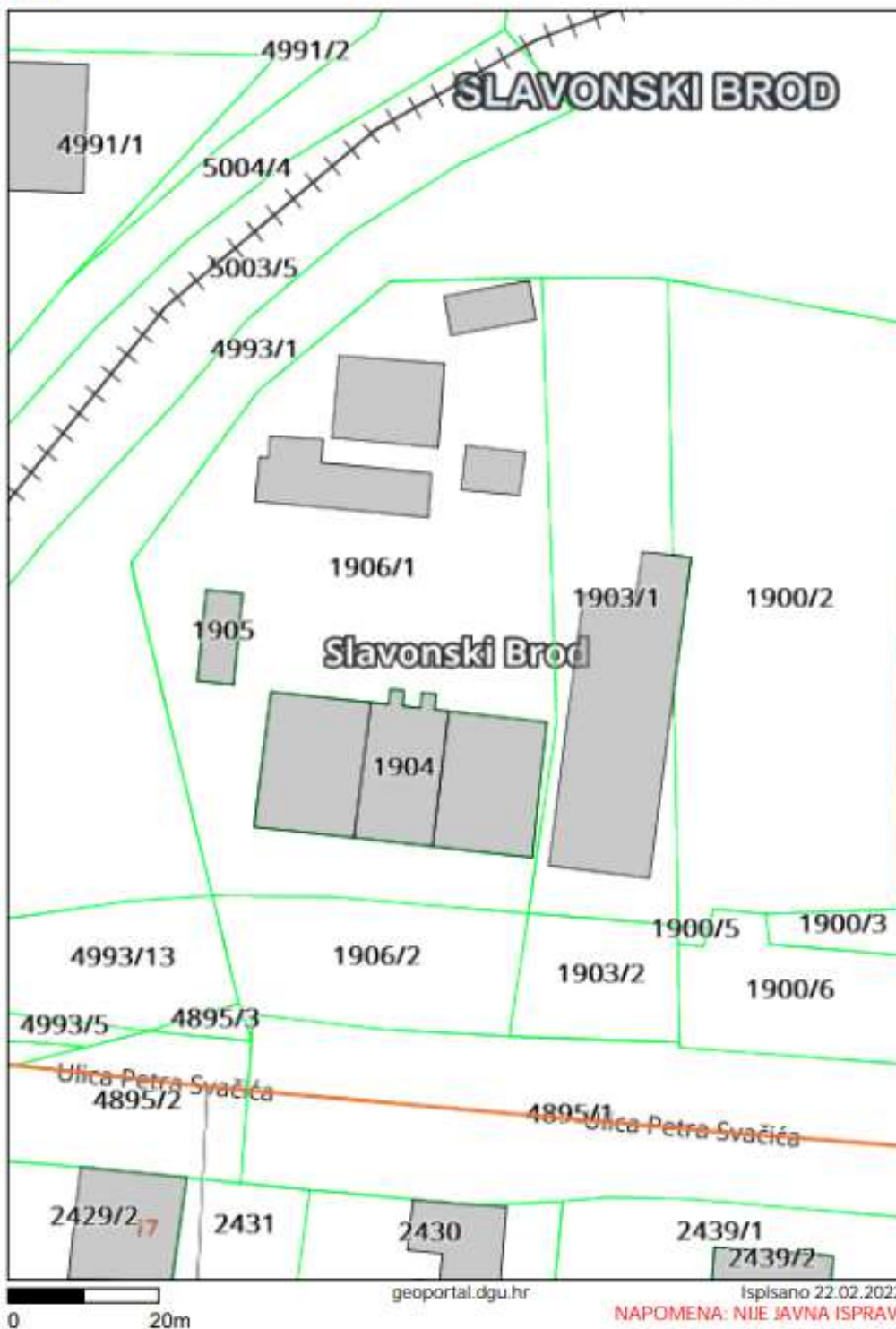
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
4.1	Zaprimljeno 10.10.2017.g. pod brojem Z-9896/2017 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG UREDA DRŽAVNE UPRAVE U BRODSKO-POSAVSKOJ ŽUPANIJU, SLUŽBE ZA GOSPODARSTVO I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, KLASA: UP/1-943-04/17-01/09, URBROJ: 2178-01-01-03/4-17-11 09.10.2017, i čl. 34. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17), na kčbr. 1906/2	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.02.2022.





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.02.2022. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)
Posjedovni list: 10528

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE D.O.O. ZA USLUGE, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	88873118849
1/2	STANIĆ BOSILJKO, MIRKOVCICI, B. RADIČEVIĆA BR. 2 (VLASNIK)	90239894151

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1904	P.SVAČIĆA	705	18		
			ZGRADA	705			
		1905	P.SVAČIĆA	60	18		
			ZGRADA	60			
		1906/1	ULICA PETRA SVAČIĆA	2996	18		
			ZGRADA I DVORIŠTE	2996			
		1906/2	ULICA PETRA SVAČIĆA	640	18		
			DVORIŠTE	640			
Ukupna površina katastarskih čestica				4401			

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



Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-433/2020 -3
Datum: 03. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom zahtjeva dipl. ing. arh. Vesne Premuž - Štajcer iz Vinkovaca za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

I. imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina dipl.ing arh. Vesna Premuž - Štajcer iz Vinkovaca, Ulica breza 3, rođena 10. listopada 1946., OIB: 22200279755, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. mandat po ovome rješenju počinje teći od 21. prosinca 2020. nakon isteka mandata po rješenju 4-Su-540/16-2 od 21. prosinca 2016.

Obrazloženje

Ovaj sud je dana 17. studenog 2020. zaprimio zahtjev dipl. ing. arh. Vesne Premuž - Štajcer iz Vinkovaca, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina. Stalnim sudskim vještakom imenovana je posljednji puta rješenjima ovoga suda 4-Su-540/16-2 od 21. prosinca 2016.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-540/16-2 od 21. prosinca 2016., presliku police osiguranja važeću do 01. siječnja 2021., uvjerenje da se protiv nje u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti, popis vještačenja, potvrde o stručnom usavršavanju i uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti.

Uvidom u Kaznenu evidenciju Ministarstva pravosuđa i uprave utvrđeno je da Vesna Premuž - Štajcer nije osuđivana.

Prema gore navedenom tvrđeno je da Vesna Premuž - Štajcer ispunjava uvjete za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina te je riješeno kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu sam izradila kao nezavisni, ovlaštenu procjenitelj sa iskustvom u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina, a u skladu sa zakonskim propisima.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno i potpisnik ovog elaborata, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

VESNA PREMUŽ-ŠTAJČER
dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak i procjenitelj
građevinske struke



Premuž-Štajčer