

STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.
VALPOVO
Učka 54

NALAZ I MIŠLJENJE

Poslovna građevina, pekara i dvorište



z.k.ul.3720,k.o.Petrijevci, k.č.br. 2438/2

Predmet: 65 Ovr -504/2020-8

Ovrhovoditelj: DDM Invest III AG, Švicarska, Baar, Schochenmuhlestrasse 4
Oib: 42497989050

Ovršenik: Slanica d.o.o., Osijek, Ribarska 1/1
Oib: 94592750361

Valpovo, 09.09.2021.g.

STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.

Ivica Strugačevac

1.

SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA

Naručitelj procjene - rješenjem Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Valpovu, sudac Zdravko Mamić, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja DDM Invest AG, Švicarska ,Baar,Schochenmuhlestrasse 41 ,OIB:42497989050, ,protiv ovršenika Slanica d.o.o., Osijek, Ribarska 1/1 , OIB:94592750361, radi ovrhe na nekretninama ovršenika.

PREDMET VJEŠTAČENJA: izvršiti procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine :

- upisanih u z.k.ul.br. 3720 k.o. Petrijevci, kč.br. 2438/2, POSLOVNA GRAĐEVINA, PEKARA I DVOR ,ukupne površine 637 m².

Adresa nekretnine:

-Grad i poštanski broj:		PETRIJEVCI
-Gradska četvrt		Samatovci
-Tip nekretnine:		poslovna
-Namjena nekretnine:		poslovna
-Zemljišnik :	uložak zemljišne knjige	3720
	poduložak	//
	Zk.čestica	2438/2
	Katastarska općina	Perijevci
Katastar	posjedovni list	//
	k.čestica br:	//
	katastarska općina	//

POSLOVNA GRAĐEVINA (od ulice)

Katnost:	prizemlje+potkrovlje
Površina zemljišta(m ²)	637
Površina korisne vrijednosti prostora (m ²)	107,68
Legalitet	legalna
Odobrenje za građenje	građevinska dozvola od dana 08.11.1989.

2.

Neposredan pristup na javnu prometnicu	da	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata	ne	
Godina završetka građenja	1989.	
Godina adaptacije	//	
Procjenitelj:	Naziv tvrtke	Struga-gradnja j.d.o.o.
	Za tvrtku procjenio:	Ivica Strugačevac

SADRŽAJ

- OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
- POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
- ZADATAK
- IDENTIFIKACIJA
- ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
- ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE
- KATASTARSKI PLAN
- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACI

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o gradnji (NN. br. 153/13, 20/17,39/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN.br. 86/12, 143/13, 65/17),
- Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.br. 78/2015) u daljnjem tekstu Zakon
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.br. 105/2015) u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN.br. 15/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN. Br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN.br. 107/14)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN.br.93/17)
- HRN EN ISO 9836:2017 za izračun površine obujma zgrade,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN.br. 114/2015, 122/2015)

ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

-utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br 3720, k.o. Petrijevci, kč.br. 2438/2 .

3.

Predmet procjene: POSLOVNA GRAĐEVINA

Dan kakvoće : 09.RUJAN.2021.

Dan vrednovanja : 09.RUJAN, 2021.

1. PROCJEMBENE METODE – ODABIR

Metode procjenjivanja – opis

- Procjena vrijednosti nekretnine – tržišna metoda

To je procijenjena vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednost zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola za građenje temeljem kojih se grade objekti. Ova metoda se koristi kao procjena vrijednosti nekretnine koje naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe, ali rpi tome se koriste i primjenjuju ostale metode procjenjivanja (primjena faktora korekcije

kojima se izračunata procijenjena zamjenska vrijednost nekretnine izračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost promatrane nekretnine).

Pri procjeni vrijednosti promatrane nekretnine troškovnom metodom, potrebno je procijeniti i visinu reprodukcijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno identične nekretnine. Od te izračunate vrijednosti odbija se iznos amortizacije, a pribraja se cijena građevinskog zemljišta koje pripada promatranoj nekretnini.

Izračun vrijednosti nekretnine na temelju troškova u pravilu se koristi kao procjena vrijednosti nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim prodajnim transakcijama identičnih nekretnina.

Nova građevinska vrijednost:

To je vrijednost svih izvedenih radova i materijala, te svih ostalih troškova izgradnje nekretnine ali ada se poklapa faza izgradnje tj. izvođenja radova sa vremenom izrade procjembenog elaborata, a čija se jedinična cijena uzima u račun kao cijena izgrađenog 1 m² NPK.

Jedinična cijena obuhvaća ove troškove izgradnje:

- a) *Vrijednost građevinskog zemljišta.* Ono se određuje iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, uspoređujući ih sa aktualnim cijenama
- b) zemljišta objavljenim u javnim objavama-ponudama zemljišta na istim ili sličnim lokacijama.

- c) *Troškovi komunalnog doprinosa* – se određuju sukladno donesenim odlukama na ovlaštenim tijelima jedinice lokalne samouprave i definirane su kao iznosi ovisni o jediničnoj zapremini izgrađenog objekta tj. iznosi 1m³ prostora nekretnine.
- d) *Troškovi vodnog doprinosa* – određeni su Uredbama o visini vodnog doprinosa koje su u nadležnosti vlade RH.
- e) *Troškovi izrade projektne dokumentacije* do Građevinske dozvole te troškovi provedbe stručnih nadzora nad izgradnjom objekta
- f) *Troškovi ishoda dozvola za građenje* te sva druga potrebna administrativna davanja i takse koje se moraju podmiriti u ovoj fazi
- g) *Troškovi izgradnje objekta*, odnosno troškovi koji se odnose na cijenu svih radova koji se izvode na objektu i to od grubih građevinskih radova, obrtničkih
- h) radova, instalaterskih radova te nabavku i ugradnju potrebite opreme i uređaja kao i uređenje okoliša određuju se na temelju podataka o troškovima građenja unutar Republike Hrvatske, a koji se svaka tri mjeseca javno objavljuju u
- i) biltenu Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji, u publikaciji koja izlazi u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, kao i na osnovu drugih objavljenih i dostupnih podataka nužnih za kvaliteta izračun.
- j) *Troškovi izvođenja priključaka na komunalnu infrastrukturu*, koji se određuju na temelju Odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja pružaju te komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost:

Kod slučajeva kada se radi o procjeni starijih objekata, njihova vrijednost se određuje umanjnjem vrijednosti s obzirom na godine starosti objekta koji se procjenjuje. Umanjenje vrijednosti objekta sa naslova njegove starosti utvrđuje se na način da se uzima u obzir odnos između predvidivog ostatka funkcionalnog vijeka korištenja objekta i cjelokupnog funkcionalnog vijeka korištenja objekta i to za istovjetnu pojedinu vrstu građevinskih objekata, pri čemu se uzima u osnovicu izračuna ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotka troška izgradnje. Održivi funkcionalni vijek korištenja građevine je u slučaju pravilnog gospodarenja objektom i gospodarski vijek uporabe objekta, tj. to predstavlja broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da je gospodarski isplativo korištenje objektom-građevinom u skladu sa njezinom namjenom pri tome da se ona primjereno i redovito održava prema pravilima struke.

4. Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo u slučaju kod vrednovanja nekretnina koje su u funkciji ostvarivanja zarade-dobiti. Kapitalizacija dobiti je postupak koji predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu

vrijednost sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čiti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevine odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom potrebne metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevinske čestice.

Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

Ova metode se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškova i prihodovne metode.

Kod poredbene metode vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporednih nekretnina u fer transakciji. To zahtjeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržište uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihove karakteristike i karakteristike nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporedne transakcije temelji se na načelu supstitucije, tj da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelj izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuje dovoljnu podudarnost s obilježjima oprocjenjivane katastarske čestice, ako razliku u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačivanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti

NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

-Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

-izvadak iz zemljišne knjige ,zk.ul.br. 3720, k.o. Petrijevcu, Zemljišno knjižnog odjela Valpovo, Općinskog suda u Osijeku od dana 07.09.2021., godine., geoportal dgu od dana 09.09.2021.g.

ZATEČENO STANJE

- fotografije su snimljene tijekom očevida dana 08.09.2021.
- pristup nekretnini je izravno s javne prometnice
- parcela je priključena na javnu infrastrukturu: vodovod, elektrodistribucija, kanalizacija (sabirna jama),plinska instalacija.

STANJE NEKRETNINE

-Nekretnina se ne koristi, zapuštena , neodržavana.

NAPOMENA: NEKRETNINA UPISANA U ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL ALI NIJE EVIDENTIRANA U KATASTAR

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

-godina gradnje:	1989g.
-godina adaptacije	-
-katnost građevine:	prizemlje+ potkrovlje
-namjena po etažama:	poslovna-trgovina
-uporaba građevine :	građevina se ne koristi
-konstrukcija zgrade	
Temelji:	beton
Nosiva konstrukcija:	armirano betonski serklaži,puna opeka
Međukatna konstrukcija	armirano betonska ploča
Krovište:	dvostrešan krov-drveni -crijep
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	žbukana, dersovana, obojana
Limarija:	pocinčana bojana
Vanjska stolarija:	pvc izvedbe, stolarske izvedebe

INTERIJERI

Podovi: beton,ker. pločica

7.

Zidovi:	žbukani- bojani
Stropovi:	bojani,
Unutarnja stolarija;	drvena

INSTALACIJE

Niskonaponska mreža:	da
Vodoopskrba:	da
Odvodnja:	da
Plin:	da
Toplovod:	ne
Telefon:	ne
Klimatizacija:	da
Protupožarni sustav:	ne
Protuprovalni sustav:	ne

PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, a prema mjerenju i dostavljenoj dokumentaciji a sastoji se od prizemlja + potkrovlje , te ima ukupno površini od:

	POVRŠINA PODA	KOEFICIJENT	POVRŠINA	GBP (m²)	VOLUMEN
	Poda (m ²)		korisna (m ²)	bruto (m ²)	
POSLOVNA GRAĐEVINA					
-prizemlje+POTKROVLJE	107,68	1,0	107,68	118,44	355,32
SVEUKUPNO:	107,68		107,68	118,44	355,32

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine i obujma građevine definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u Hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2017

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNA METODA-POSLOVNA GRAĐEVINA

(elementi za izračun nekretnina)

8.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U)**Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:**

Neto korisne površine (NKP)	=	107,68 m ²
Obujam građevine (OG)	=	355,32 m ³
Komunalni doprinos (Kd)	=	15,00 kn/m ³
Vodni doprinos (Vd)	=	5,23 kn/m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ³ ekvivalentnog objekta (JC) *	=	4.100,00 kn/m ²

*Pokazatelji troškova građenja – 2014, Hrvatska komora arhitekata i Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):

jedinična cijena komunalnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Komunalni doprinos (Kd)
15,00 kn/m ³	355,32 m ³	5.329,80kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd):

jedinična cijena vodnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Vodni doprinos (Vd)
5,23 kn/m ³	355,32 m ³	1.858,32 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČKA (P):

jedinična cijena priključka	Neto korisna površina	Priključci
213,00 kn/m ²	107,68 m ²	22.935,84 kn

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (Ngv)

Neto korisna površina-NKP	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta (JC)	Nova građevinska vrijednost – Ngv
107,68 m ²	4.100,00 kn/ m ²	441.488,00 kn

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI NEKRETNINE (U):

NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA

Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F.J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija* -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	-dobra lokacija* -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	-srednja lokacija* -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje - prosječno prostrana organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničena dana/osigurana	-umjerena lokacija* -mala potražnja za vrstom objekta -bogata ponuda	dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje - umjereno prostrana organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija* -jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta -velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjereno prostrana organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

*...lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

FK odabrani faktor

A Lokacija:	4
B zgrada općenito:	4
C stanje zgrade:	4
Odabrani FK:	4

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25

	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	86	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Starost građevine G	31
Održivi vijek korištenja	70
Faktor korištenja Fk	4
Relativna starost (G/OVK)	44%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog Vijeka iz korištenja tablice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:	
OOVK =	42 %
Zamjenska starost: (OVK-OOVK)	28%
Linearni otpis= (OVK-OOVK)/ OVK	40%

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE

$$U = 441.488,00 \text{ kn} \times 0,60\% = 264.892,80 \text{ kn}$$

Prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, na izračun umanjjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

$$\text{SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE –poslovna zgrada} = 264.892,80 \text{ kn}$$

12.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

Uređeno građevinsko zemljište, nalazi se u II Zoni Općine Petrijevci.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	637 m ² x 12,00 kn/m ²	7.644,00 kn
POSLOVNA GRAĐEVINA		264.892,80 kn
KOMUNALNI DOPRINOS		5.329,80 kn
VODNI DOPRINOS		1.858,32 kn
PRIKLJUČCI		32.935,84 kn

SVEUKUPNO: 312.660,76 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):

$$Tv = 107,68 \text{ m}^2 \times 312.660,76 \text{ kn} \times 0,70 = \mathbf{218.862,53 \text{ kn}}$$

NAPOMENA: prikazani koeficijent od 0,90 je uzet za izračun tržišne vrijednosti POSLOVNE ZGRADE zbog neusklađenosti katastra i grunтовnice a to znači da POSLOVNU ZGRADU treba upisati u katastar prema građevinskoj dozvoli.

U POSLOVNU ZGRADU SE DOLAZI SA JAVNE PROMETNICE.

PEKARA

ZATEČENO STANJE

- fotografije su snimljene tijekom očevida dana 08.09.2021.
- pristup nekretnini je izravno s javne prometnice
- parcela je priključena na javnu infrastrukturu: vodovod, elektrodistribucija, kanalizacija (sabirna jama), plinska instalacija.

STANJE NEKRETNINE

- Nekretnina se ne koristi, zapuštena, ne održavana.

NAPOMENA: NEKRETNINA UPISANA U ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL I KATASTAR ALI SAMO SUKLADNO UPORABNOJ DOZVOLI, dok je nakon ishodaenja uporabne dozvole izgrađena nekretnina u visini od 49,23 m2- NELEGALNO IZGRAĐENA.

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

-godina gradnje:	1995g.
-godina adaptacije	-
-katnost građevine:	prizemlje
-namjena po etažama:	poslovna
-uporaba građevine :	građevina se ne koristi
-konstrukcija zgrade	
Temelji:	beton
Nosiva konstrukcija:	armirano betonski serklaži, puna opeka
Međukatna konstrukcija	otvoren prostor
Krovište:	jednostrešno- termo panel
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	žbukana, obojana
Limarija:	pocinčana bojana
Vanjska stolarija:	pvc izvedbe

INTERIJERI

Podovi:	beton, ker. pločica
---------	---------------------

14.

Zidovi:	žbukani- bojani,ker. pločica
Stropovi:	bojani,
Unutarnja stolarija;	drvena-sanitarni čvor

INSTALACIJE

Niskonaponska mreža:	da
Vodoopskrba:	da
Odvodnja:	da
Plin:	da
Toplovod:	ne
Telefon:	ne
Klimatizacija:	ne
Protupožarni sustav:	ne
Protuprovalni sustav:	ne

PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, a prema mjerenju i dostavljenoj dokumentaciji a sastoji se od prizemlja , te ima ukupno površini od:

	POVRŠINA PODA	KOEFICIJENT	POVRŠINA	GBP (m ²)	VOLUMEN
	Poda (m ²)		korisna (m ²)	bruto (m ²)	
PEKARA					
-prizemlje	129,59	1,0	129,59	137,36	521,96
SVEUKUPNO:	129,59		129,59	137,36	521,96

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine i obujma građevine definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u Hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2017

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNA METODA-PEKARA

(elementi za izračun nekretnina)

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U)**Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:**

Neto korisne površine (NKP)	=	129,59 m ²
Obujam građevine (OG)	=	521,56 m ³
Komunalni doprinos (Kd)	=	15,00 kn/m ³
Vodni doprinos (Vd)	=	5,23 kn/m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ³ ekvivalentnog objekta (JC) *	=	3.800,00 kn/m ²

*Pokazatelji troškova građenja – 2014, Hrvatska komora arhitekata i Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):

jedinična cijena komunalnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Komunalni doprinos (Kd)
15,00 kn/m ³	521,59 m ³	7.823,85kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd):

jedinična cijena vodnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Vodni doprinos (Vd)
5,23 kn/m ³	521,59 m ³	2.727,91 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČKA (P):

jedinična cijena priključka	Neto korisna površina	Priključci
232,00 kn/m ²	129,59 m ²	30.064,88 kn

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (Ngv)

Neto korisna površina-NKP	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta (JC)	Nova građevinska vrijednost – Ngv
129,59 m ²	3.800,00 kn/ m ²	492.442,00 kn

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI NEKRETNINE (U):

NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA

Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F.J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija* -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	-dobra lokacija* -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	-srednja lokacija* -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje - prosječno prostrana organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničena dana/osigurana	-umjerena lokacija* -mala potražnja za vrstom objekta -bogata ponuda	dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje - umjereno prostrana organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija* -jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta -velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjereno prostrana organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

*...lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

FK odabrani faktor

A Lokacija:	5
B zgrada općenito:	4
C stanje zgrade:	4
Odabrani FK:	4

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25

	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	86	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Starost građevine G	31
Održivi vijek korištenja	60
Faktor korištenja Fk	4
Relativna starost (G/OVK)	51%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog Vijeka iz korištenja tablice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:	
OOVK =	31 %
Zamjenska starost: (OVK-OOVK)	20%
Linearni otpis= (OVK-OOVK)/ OVK	48%

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE

$$U = 492.442,00 \text{ kn} \times 0,52\% = 256.069,84 \text{ kn}$$

Prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, na izračun umanjjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

$$\text{SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE –PEKARA} = 256.069,84 \text{ kn}$$

19.

PEKARA	256.069,84 kn
KOMUNALNI DOPRINOS	7.823,85 kn
VODNI DOPRINOS	2.727,91 kn
PRIKLJUČCI	30.064,88 kn

SVEUKUPNO: 296.686,48 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):

$$Tv = 129,59 \text{ m}^2 \times 296.686,48 \text{ kn} \times 0,50 = \mathbf{148.343,24 \text{ kn}}$$

NAPOMENA: nakon izgradnje i ishodaenja građevinske dozvole za POSLOVNU GRAĐEVINU- od ulice, te ishodaenja uporabne dozvole za PEKARU- u dvorišnom dijelu -OBADVIJE NEKRETNINE SU IZGRAĐENA NA kč.br. 2438, obadvije nekretnine su imale nesmetani prilaz za obavljanje samostalne poslovnosti, te nakon ishodaenja navedenih dozvola izvedena je preparcelacije kč.br. 2438 i to na: kč.br. 2438/2 i 2438/1.

Nakon izvedene preparcelacije i upisa NEKRETNINA PEKARA (koja ima uporabnu dozvolu ostala je bez mogućnosti povezanosti IZLAZ NA JAVNU POVRŠINU-to jest nema prilaza u navedenu nekretninu- nema mogućnosti za obavljanje svoje poslovnosti. U nastavku nekretnine koja ima uporabnu dozvolu dograđena je NELEGALNO Izgrađena nekretnina (povezana sa PEKAROM od 49,00 m2) nije upisana i ucrtana i kao takva ne ulazi u procjenu vrijednosti).

ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za poslovnu građevinu, pekaru i dvorište, adresi, P.Kovačevića 12 a, Samatovci, k.o. Petrijevcima, kč.br. 2438/2,

U vlasništvu: SLANICA D.O.O. NOVA IV 45, Primošten

iznosi:

POSLOVNA ZGRADA: 218.862,53 kn

PEKARA: 148.343,24 kn

S V E U K U P N O: 367.205,77 kn

METODA PROCJENE: troškovna metoda .

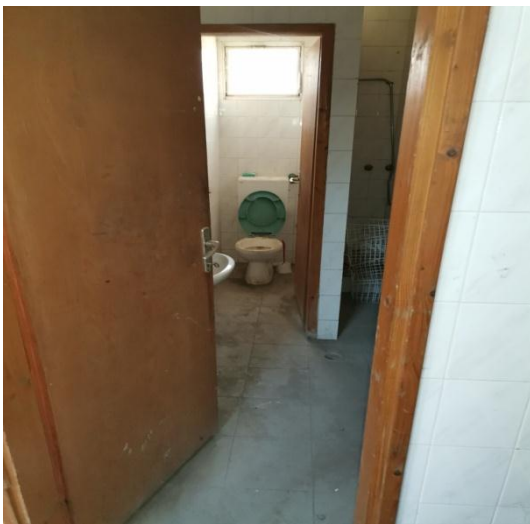
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene, internetskih stranica, katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela, državnog zavoda za statistiku. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

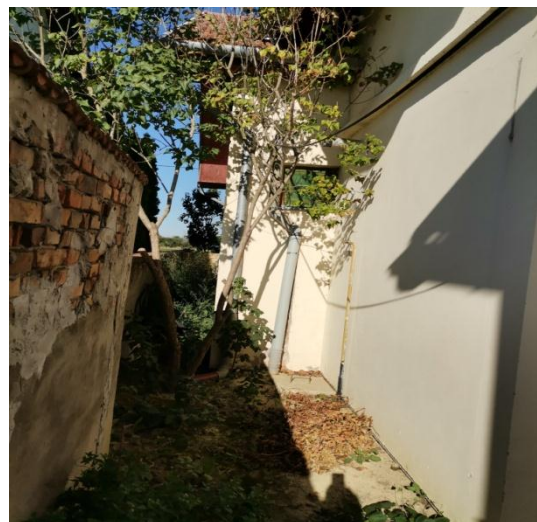
Utvrđena vrijednost tržišne vrijednosti procjenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

POSLOVNA GRAĐEVINA



PEKARA I DVORIŠTE





SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA VALPOVO
OPĆINSKI KOMITET ZA PRIVREDU

KLASA: 361-03/89-01/237

URBROJ: 2185-07/04-89-2

Valpovo, 8.11.1989.

Općinski komitet za privredu Valpovo, na osnovi člana 29. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH", bf. 54/86), povodom zahtjeva Pakozdi Mirku, Zdenku i Mariji iz Osijeka

za izdavanje građevinske dozvole za gradnju stamb.posl.zgrade u Samatovcima donosi

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Odobrava se Pakozdi Mirku, Zdenku i Mariji iz Osijeka gradnja stamb.posl.zgrade u mjestu Samatovci ul.i kbr. P.Kovačevića 14, upisane na kčbr. 2438 k.o. Petrijevci.

2. Investitor je dužan prilikom gradjenja objekta pridržavati se odobrene tehničke dokumentacije koja prileži ovoj dozvoli i čini njen sastavni dio.

3. Građevinska dozvola prestaje važiti ako se s građevinskim radovima za koje je izdana dozvola ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

4. Investitor je dužan najkasnije u roku od 8 dana od dana početka izgradnje obavijestiti nadležnu građevinsku inspekciju.

5. Po završetku objekta investitor je dužan zatražiti tehnički pregled radi dobivanja uporabne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Pakozdi Mirko, Zdenko i Marija iz Osijeka

podnio je zahtjev kojim traži gradnju porodične stambene zgrade u mjestu Samatovcima, na kčbr. 2438.

Investitor je uz zahtjev priložio:

1. Projektnu dokumentaciju izradjenu u IPK Osijek

2. Uvjerenje o uvjetima uređenja prostora izdano od Komiteta za privredu Klasa: 350-05/89-01/185

3. Dokaz o pravu korištenja koji se sastoji od gruntovnog izvadka

Investitor je ishodio sve potvrde, suglasnosti i mišljenja radi ishodjenja građevinske dozvole i to:

1. Suglasnost OSUP-a Valpovo
2. Suglasnost Elektroslavonije Valpovo
3. Sanitarna suglasnost
4. Promjena namjene zemljišta

Razmatrajući taj zahtjev i podnijetu dokumentaciju, utvrđeno je da investitor ispunjava propisane uvjete za gradjenje navedenog objekta, pa je stoga riješeno kao u dispozitivu.

Uputa o pravnom sredstvu:

Protiv ovog odobrenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana računajući od dana prijema odobrenja.

Žalba se izjavljuje Republičkom komitetu za urbanizam, građevinarstvo i zaštitu čovjekove okoline Zagreb, a predaje se ovom Komitetu pismeno ili usmeno u zapisnik.

Žalba se taksira u iznosu od 900.- dinara administrativne takse prema Tbr. 2. Zakona o administrativnim taksama ("Narodne novine SRH", br. 11/73, 24/75, 14/78 i 57/83).

Administrativna taksa u iznosu od 37.800.- dinara po Tbr. 1. i 22. Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Sl. glasnik općine Valpovo", br. 8/82, 8/86, 11/87 i 11/88), naplaćena je i propisno poništena.

Dostaviti:

1. Pakozdi Mirko i dr. Samatovci, P.Kovačevića 14,
2. Općinska uprava društvenih prihoda Valpovo,
3. Građevinsko-urbanistička inspekcija,
4. Arhiva, ovdje.-



Predsjednik:

Vinko Gudelić, dipl. op.pravnik

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Mirjana Borić, OSIJEK, Vijenac Jakova Gotovca 13 potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave
GRAĐEVINSKA DOZVOLA, 8.11.1989.

Izvornik je ispisan računalnim pisacem koji ima 1 list.

Izvorna isprava se po tvrdnji stranke nalazi kod stranke, a donijela ju je sa sobom stranka **MIRKO PAKOZDI, OSIJEK, DUNAVSKA 8.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. ZJB u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 22% (6,60 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 22% (0,00 kn).

Broj: OV-1241/08
U Osijeku, 15.01.2008.

Javni bilježnik
Mirjana Borić
Za javnog bilježnika
javnobilježnički savjetnik
Aleksandra Kolvec



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA OSJEČKO - BARANJSKA
URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
STAMBENO-KOMUNALNE
POSLOVE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA OSIJEK
ISPOSTAVA VALPOVO

Klasa: UP/I^o-361-05/96-01/138
Urbroj: 2158-04/4-96-4
Valpovo, 05.11.1996.godine

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osijek, Ispostava Valpovo povodom zahtjeva Pakozdi Mirka iz Samatovaca, u predmetu izdavanja uporabne dozvole za poslovnu građevinu, temeljem članka 45.Zakona o građenju ("Narodne novine" broj 77/92, 82/92, 26/93. i 33/95), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se Pakozdi Mariji, Mirku i Zdenku iz Samatovaca, ul. P.Kovačevića 14, uporaba poslovne građevine - PEKARE (poslovna građevina sa: fermetacionom komorom, prostorijom za pečenje, prostorijom za hlađenje gotovih proizvoda, skladište sirovina i garderobom sa WC-om i tuš kadom) na parceli kčbr.2438 k.o. Petrijevcima u Samatovcima, ul.P.Kovačevića 14.

O b r a z l o ž e n j e

Pakozdi Mirko, Marija i Zdenko iz Samatovaca, podnijeli su zahtjev dana 30.09.1996.god. za tehnički pregled i izdavanje uporabne dozvole za izvedene radove na građenju poslovne građevine - pekare, koja se nalazi u Samatovcima

Zaključkom Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Valpovo, Ispostava Valpovo, Klasa: UP/I-361-05/96-01/138, Urbroj: 2158-04/4-96-2 od 08.10.1996. godine osnovana je Komisija za tehnički pregled koja je 15.10.1996. godine izvršila pregled predmetne građevine.

Pregledom je utvrđeno da su radovi na poslovnoj građevini - pekari izvedeni u skladu sa Građevnom dozvolom izdanom od ovog Ureda, klasa: Up/I-361-03/96-01/09, urbroj:2158-04/4-96-3, od 26.01.1996.god., te dopunom Građevne dozvole, klasa:UP/I-361-03/96-01/534, urbroj:2158-04/4-96-2, od 11.06.1996.god., to je u zapisniku od 15.10.1996. godine dano mišljenje da se za predmetnu građevinu izda uporabna dozvola.

Na temelju naprijed navedenog i članka 45. Zakona o građenju riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb.

Žalba se podnosi putem ovog Ureda pismeno ili usmeno na zapisnik ili preporučeno putem pošte u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, a plaća se po Tbr. 3 Zakona o upravnim pritojbama sa 50,00 Kn upravnih biljega.

Upravna pritojba po Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pritojbama ('Narodne novine', broj: 8/96) u iznosu od 150,00 Kn naplaćena je.

DOSTAVITI:

1. Pakozdi Mirko ,
Marija i Zdenko , Samatovci ,
ul.P.Kovačevića 14. ,
2. Grad. inspekcija;
3. Evidencija, ovdje
4. Pismohran.-

Stariji pristav I.vrste zvanja
Željko Kajtar ,dipl.inž. grad.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 07.09.2021. 23:30

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 330922, PETRIJEVCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3720

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14792/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2438/2	POSLOVNA GRAĐEVINA, PEKARA I DVOR			637	
		UKUPNO:			637	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SLANICA D.O.O., OIB: 94592750361, NOVA VI 45, ROGOZNICA 22202 PRIMOŠTEN	
3.1	Zaprimljeno 30.04.2015. broj Z-894/15 Temeljem rješenja Financijske agencije, Regionalnog centra Osijek od 29. travnja 2015.g. Klasa: UP//I/110/07/15-01/7888, Urbroj: 04-06-15-7888-22 i čl. 53. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnog nagodbi, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama vlasnika - dužnika Slanica d.o.o. iz Osijeka u A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			
8.1	Zaprimljeno 11.04.2014. broj Z-800/14 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 10. travnja 2014.g. broj ugovora: 3236422262 solemniziranog kod javnog bilježnika Biserke Arambašić iz Osijeka dana 11. travnja 2014.g. pod br. OV-2999/14, uknjižuje se hipoteka na nekretninu u A, na iznos od 650.000,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:	650.000,00 KN	
8.2	Zaprimljeno 19.11.2019.g. pod brojem Z-19271/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, uknjižuje se ustupanje založnog prava pod ovos. Z-800/14 na novog vjerovnika cesionara: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 8.1
10.			



0 20m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 09.09.2021.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA