

**Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina**

Damir Grgas, dipl. ing. građ.
S. Radića 9, 31400 Đakovo
damir.grgas@djakovoprojekt.hr

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA
GRAĐEVINARSTVA

Damir Grgas, dipl.ing. građ.

Općinski sud u Đakovu
MB Ureda : 80463045
OIB : 37412949434
31400 Đakovo, S. Radića 9
Žiro-račun: HR9123400091160336744
PRIMJENO
26 -11- 2019
Dne _____
REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Đakovu
Trg dr. Franje Tuđmana 2
31400 Đakovo

VEZA: **OVR - 4/2019**

**PROCJEMBENI ELABORAT
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Br. **55-19**



Foto
nekretnine

ZADATAK : Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
na kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3 k.o. Strizivojna

OVRHOVODITELJ : **ADDIKO BANK d.d.**
Zagreb, Slavonska avenija 6
OIB: 14036333877

OVRŠENIK : **DAMEX GRADNJA d.o.o.**
Zagreb, Radnička cesta 173
OIB: 01968500772

ADRESA NEKRETNINE : Strizivojna, Kolodvorska ulica 4

Procijenjena vrijednost : **390.000,00** kuna (sveukupna)

Đakovo, 22.studen, 2019. g.

Sudski vještak : **Damir Grgas dig.**



Predmet procjene : *Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine,
POSLOVNE ZGRADE, SKLADIŠTA I DVORIŠTA
na adresi :
Strizivojna, Kolodvorska ulica 4*

Naručitelj : *REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Đakovu
Trg dr. Franje Tuđmana 2
OVR - 4/2019*

Ovrhovoditelj : *ADDIKO BANK d.d.
Zagreb, Slavonska avenija 6
OIB: 14036333877*

Ovršenik : *DAMEX GRADNJA d.o.o.
Zagreb, Radnička cesta 173
OIB: 01968500772*

Adresa nekretnine : *Strizivojna, Kolodvorska ulica 4*

Procjenu izradio : *Damir Grgas, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina*

Đakovo, 22.studeni, 2019. g.

SADRŽAJ :

- I. RJEŠENJE O IMENOVANJU
- II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE
- III. ZADATAK
 - PRIJEDLOG ZA VJEŠTAČENJE
 - ZADATAK VJEŠTAČENJA
 - DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE
 - OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
 - OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
 - PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
 - ZK IZVADAK
 - LEGALNOST NEKRETNINE
- IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE
 - FOTOGRAFIJE
 - TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- V. PROCJENA
 - PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU
 - PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
 - OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
 - MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE-UMANJENJE ZBOG STAROSTI
 - STATISTIČKA OBRADA PODATAKA I IZRAČUN
- VI. ZAKLJUČAK
- VII. UPORABA DOKUMENTA
- VIII. PRILOZI

I.

RJEŠENJE O IMENOVANJU PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-757/2016-4.
Osijek, 24. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 1 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Damira Grgasa iz Đakova, S. Radića 9, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DAMIR GRGAS, dipl. ing. građ. iz Đakova, S. Radića 9, 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 s danom 1. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Damir Grgas iz Đakova, S. Radića 9, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-86/2013-4. od 28. siječnja 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Damir Grgas
Đakovo, S. Radića 9
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



Za točnost otpравka

Anda Gotal

II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERARURE

- 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 152/14)
- Zakon o gradnji (NN 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 39/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 14/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 42/19)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 izračun površina zgrada
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/2018)
- Pokazatelji troškova građenja HKA I/2017

III. ZADATAK

PRIJEDLOG ZA VJEŠTAČENJE

Na temelju Rješenja Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Đakovu izvršeno je vještačenje dana 28. listopada 2019. g. na licu mjesta u Strizivojna, Kolodvorska ulica 4 a vezano uz postupak procjene tržišne vrijednosti nekretnina radi provođenja ovršnog postupka OVR - 4/2019

Dan vrednovanja : 22. studeni 2019.

Dan kakvoće : 28. listopad 2019.

ZADATAK VJEŠTAČENJA

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje građevinske i tržišne vrijednosti i to građevina izgrađenih na predmetnom zemljištu kao i samih predmetnih zemljišta, a na temelju pregleda stanja na terenu u vrijeme vršenja vještačenja, te na osnovu dostavljene i eventualno naknadno prikupljene dokumentacije vezane uz predmetne nekretnine (kopija plana, identifikacija čestica, vlasnički listovi, projektna dokumentacija, građevinske ili uporabne dozvole građevina i slično.)

***Predmet** ove procjene nije utvrđivanje i usklađivanje imovinsko pravnog stanja predmetnih nekretnina, već samo procjena njihove vrijednosti, a na osnovu dostavljene mi dokumentacije.*

Procjena se izrađuje uvidom u dostavljene preslike vlasničke dokumentacije, stoga je potrebno izvršiti provjeru istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

OPIS PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

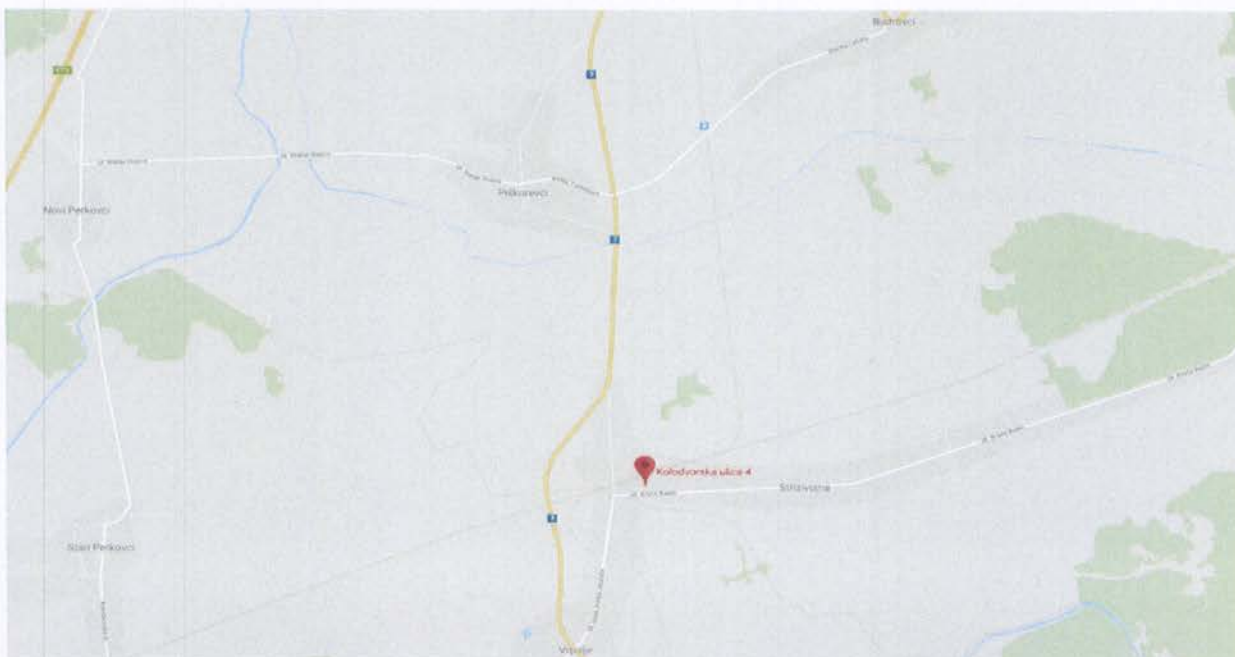
Predmetne nekretnine nalaze se u naselju Strizivojna, na adresi Kolodvorska 4. U naravi radi se o zemljišnim česticama kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3 na kojima su izgrađene prizemna poslovna zgrada sa skladištem i tri prizemne skladišne zgrade. Na dan vršenja uviđaja prostori u navedenim građevinama nisu u funkciji. Usljed nekorištenja i neadekvatnog odražavanja građevine i prostori u njima su u derutnom stanju (nedostaje dio pokrova zbog kojeg je došlo do prokišnjavanja i oštećenja stropova i zidova, stakla na prozorima su razbijena, nedostaje veći dio grijaćih tijela (radijatora) i oluka. Kroz betonirane manipulativne površine u krugu lokacije probilo je raslinje i došlo je do pucanja. Ulazna ograda je od čeličnih profila.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

*U ovom predmetnom vještačenju u postupku procjene vrijednosti predmetne nekretnine kao osnovica za vrednovanje uzima se **Tržišna vrijednost nekretnine***

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Dajem grafički prikaz lokacije predmetne nekretnine sa njenom makro lokacijom.



STANJE U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI



Naryjena prostora		Namjerna prostora																																																									
Imač		Sastavnica																																																									
0. GRANICE 0.1. TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE																																																											
	ZUPANUSKA GRANICA																																																										
	GRANICA OPĆINE																																																										
0.1. OSTALE GRANICE																																																											
	GRADEVINSKO PODRUČJE - izgrađeni dio																																																										
	GRADEVINSKO PODRUČJE - neizgrađeni dio																																																										
1. PROSTORI I POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE 1.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA																																																											
	IZGRAĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA																																																										
	NEIZGRAĐENI, ALI UREĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA																																																										
	NEIZGRAĐENI I NEUREĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA																																																										
	GOSPODARSKA NAMJENA UNUTAR GRADEVINSKOG PODRUČJA																																																										
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Zaopćje: OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA</td> <td colspan="2">Općina: OPĆINA STRIZIVOJNA</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Naziv prostornog plana: DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE STRIZIVOJNA</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Broj kartografskog prikaza: 1.</td> <td colspan="2">Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik" Općine Strizivojna, br. 4/16</td> <td colspan="2">Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana i "Službeni glasnik" Općine Strizivojna, br. 4/16</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Datum raspisa: 04.06.2016.</td> <td colspan="2">Javni uvid odznan: 05.06.2016.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Pečat tijela odgovornog za provedbu javne rasprave: </td> <td colspan="2">Odgovorna osoba za provedbu javne rasprave: </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Mjesta je u skladnosti s prostornim planom županije prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/2013.)</td> <td colspan="2">Datum: 04.06.2016.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Broj mijenjača: 350-03/16-01/1, ur. broj: 2158/05-16-3</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Prostora označeno koje je izradio plan: ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE, d.d. OSIJEK</td> <td colspan="2">Pečati pravne osobe koja je izradio plan: ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. OSIJEK, Vijeće: Pava Kolarika 5a</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Odgovorna osoba: </td> <td colspan="2">Odgovorna osoba: </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Odgovorni voditelj: VANESA BOLJ, dipl.ing.arh. OSJEK, OBLADNJA ARHITEKTA d.o.o.</td> <td colspan="2">VANESA BOLJ, dipl.ing.arh.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Brojci im u izradi planar: 1. VANESA BOLJ, dipl.ing.arh. 2. MIROSLAV LIPIC, dipl.ing.arh. 3. VLADKO BUDAK, dipl.ing.grad. 4. STJEPAN STAKOR, dipl.ing.pust.tehn. 5. IVICA BUGARIC, dipl.ing.grad.</td> <td colspan="2">8. STOJAN STOKOVIC, dipl.ing.arh. 7. ALEKSANDRA KNEZEVIC, grad.bih. 4. 6.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Pečati predstavničkog tijela: </td> <td colspan="2">Predsjednik predstavničkog tijela: </td> </tr> </table>				Zaopćje: OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA		Općina: OPĆINA STRIZIVOJNA		Naziv prostornog plana: DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE STRIZIVOJNA				Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA				Broj kartografskog prikaza: 1.		Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000		Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik" Općine Strizivojna, br. 4/16		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana i "Službeni glasnik" Općine Strizivojna, br. 4/16		Datum raspisa: 04.06.2016.		Javni uvid odznan: 05.06.2016.		Pečat tijela odgovornog za provedbu javne rasprave:		Odgovorna osoba za provedbu javne rasprave:		Mjesta je u skladnosti s prostornim planom županije prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/2013.)		Datum: 04.06.2016.		Broj mijenjača: 350-03/16-01/1, ur. broj: 2158/05-16-3				Prostora označeno koje je izradio plan: ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE, d.d. OSIJEK		Pečati pravne osobe koja je izradio plan: ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. OSIJEK, Vijeće: Pava Kolarika 5a		Odgovorna osoba:		Odgovorna osoba:		Odgovorni voditelj: VANESA BOLJ, dipl.ing.arh. OSJEK, OBLADNJA ARHITEKTA d.o.o.		VANESA BOLJ, dipl.ing.arh.		Brojci im u izradi planar: 1. VANESA BOLJ, dipl.ing.arh. 2. MIROSLAV LIPIC, dipl.ing.arh. 3. VLADKO BUDAK, dipl.ing.grad. 4. STJEPAN STAKOR, dipl.ing.pust.tehn. 5. IVICA BUGARIC, dipl.ing.grad.		8. STOJAN STOKOVIC, dipl.ing.arh. 7. ALEKSANDRA KNEZEVIC, grad.bih. 4. 6.		Pečati predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela:	
Zaopćje: OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA		Općina: OPĆINA STRIZIVOJNA																																																									
Naziv prostornog plana: DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE STRIZIVOJNA																																																											
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA																																																											
Broj kartografskog prikaza: 1.		Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000																																																									
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik" Općine Strizivojna, br. 4/16		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana i "Službeni glasnik" Općine Strizivojna, br. 4/16																																																									
Datum raspisa: 04.06.2016.		Javni uvid odznan: 05.06.2016.																																																									
Pečat tijela odgovornog za provedbu javne rasprave:		Odgovorna osoba za provedbu javne rasprave:																																																									
Mjesta je u skladnosti s prostornim planom županije prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/2013.)		Datum: 04.06.2016.																																																									
Broj mijenjača: 350-03/16-01/1, ur. broj: 2158/05-16-3																																																											
Prostora označeno koje je izradio plan: ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE, d.d. OSIJEK		Pečati pravne osobe koja je izradio plan: ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. OSIJEK, Vijeće: Pava Kolarika 5a																																																									
Odgovorna osoba:		Odgovorna osoba:																																																									
Odgovorni voditelj: VANESA BOLJ, dipl.ing.arh. OSJEK, OBLADNJA ARHITEKTA d.o.o.		VANESA BOLJ, dipl.ing.arh.																																																									
Brojci im u izradi planar: 1. VANESA BOLJ, dipl.ing.arh. 2. MIROSLAV LIPIC, dipl.ing.arh. 3. VLADKO BUDAK, dipl.ing.grad. 4. STJEPAN STAKOR, dipl.ing.pust.tehn. 5. IVICA BUGARIC, dipl.ing.grad.		8. STOJAN STOKOVIC, dipl.ing.arh. 7. ALEKSANDRA KNEZEVIC, grad.bih. 4. 6.																																																									
Pečati predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela:																																																									

"Službeni glasnik Općine Strizivojna" broj 4/06., 2/09., 6/13. i 4/16.

Sve čestice nalaze se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Strizivojna. Predmetne nekretnine na kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3 nalazi se u naselju Strizivojna, oko 1,2 km udaljene su od centra naselja, nalaze se sporednoj ulici pretežito stambeno-poslovnih građevina, u neposrednoj blizini željezničke stanice. Navedene čestice čine jednu cjelinu (jedno cjelovito građevinsko zemljište), sa izgrađenim predmetnim zgradama na istima.

ZK IZVADAK

Kat. općina :	Strizivojna				
Z.k.ul.br. :	1267				
Poduložak :					
Z.k.čest.br. :	1192/65				
K.č.br.(identifik.):	1192/65	k.o.	Strizivojna	PL	1566
Površina čest. :	230		m2		
Opis nekretnine :	livada selo				
Z.k.čest.br. :	1194/2				
K.č.br.(identifik.):	1194/2	k.o.	Strizivojna	PL	1566
Površina čest. :	888		m2		
Opis nekretnine :	dvorište selo				
Z.k.čest.br. :	1195/3				
K.č.br.(identifik.):	1195/3	k.o.	Strizivojna	PL	1566
Površina čest. :	140		m2		
Opis nekretnine :	dvorište selo				
Z.k.ul.br. :	1580				
Poduložak :					
Z.k.čest.br. :	1194/3				
K.č.br.(identifik.):	1194/3	k.o.	Strizivojna	PL	1566
Površina čest. :	849		m2		
Opis nekretnine :	poslovna zgrada, skladište i dvorište u selu				

Sve predmetne čestice imaju isto vlasništvo :

Vlastovnica : **PAN - PAPIRNA INDUSTRIJA D.O.O, Zagreb, Radnička cesta 173** dio 1/1

Napomena : U prilogu ovog nalaza dati ću i preslik vlasničkog lista , te posjedovnog lista sa svim upisima , te posebno **upisanim teretima** na istima.

Napomena : **Upisana je zabilježba o ovrsi i uknjižba ovršnog prava zaloga na nekretninama na kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3 k.o. Strizivojna.**

Na česticama kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3 k.o. Strizivojna zabilježba tražbine u korist RH - Ministarstvo financija.

U prilogu ovog nalaza dane su preslike svih Zkul sa svim upisanim zabilježbama i teretima na istima.

STANJE U KATASTRU, USKLAĐENOST SA ZEMLJIŠNOM KNJIGOM

U e-preslici katastarskog plana identificirane su čestice kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3 k.o. Strizivojna. Na kčbr. 1194/3 ucertana je poslovna zgrada sa skladištem, a 3 skladišne zgrade izgrađene na kčbr. 1192/65, 1194/2 i 1195/3 nisu ucertane u katastru ni upisane u zemljišnim knjigama. Grunтовni i katastarski podaci su usklađeni po pitanju vlasništva i posjedništva (brojevi i površine su identične).





LEGALNOST ZGRADA

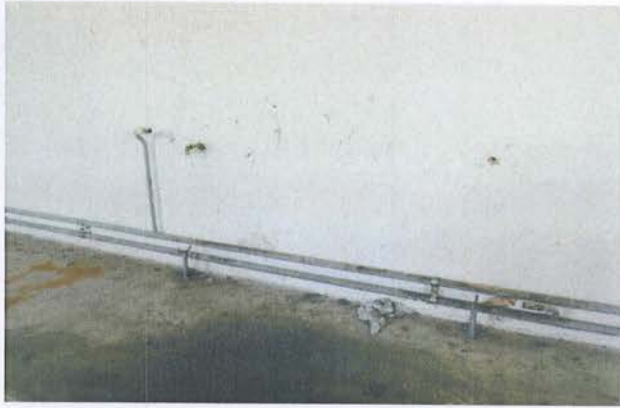
Poslovna zgrada sa skladištem je u naravi u skladu sa upisom u gruntovnoj evidenciji, ali bez upisane pozitivne zabilježbe. U katastarskom planu ista je u skladu sa stanjem na terenu. Ostale građevine (3 skladišne zgrade) nisu upisane u gruntovnoj evidenciji niti ucrtane u katastarske planove. Na terenu mi nije pokazana nikakva evidencija o legalnosti predmetnih zgrada, a nisam ni naknadno dobio bilo kakvu dokumentaciju o legalnosti izgrađenih zgrada.

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

FOTOGRAFIJE :

fotografirano 19.11.2019.









TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

ISKAZ POVRŠINA

GRAĐEVINA : POSLOVNA ZGRADA

visina bruto : 4,00
bruto / neto : 1,10

PROSTORIJA	ilocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	bruto korisna površina m ²	BVO m ³
Prizemlje h = 2,50 - 3,20					
hala	271,84	1,00	271,84		
prostorija 1	12,20	1,00	12,20		
prostorija 2	12,20	1,00	12,20		
POSLOVNA ZGRADA UKUPNO	296,24		296,24	325,86	1.184,96

Napomena : Izračun neto površina i korisnih vrijednosti površina prema Pravilniku, **Prilog 1**

GRAĐEVINA : SKLADIŠNE ZGRADE

visina bruto : 4,00
bruto / neto : 1,10

PROSTORIJA	ilocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	bruto korisna površina m ²	BVO m ³
Prizemlje h = 3,20 - 3,40					
skladišna zgrada 1	316,71	1,00	316,71		
skladišna zgrada 2	101,48	1,00	101,48		
skladišna zgrada 3	201,80	1,00	201,80		
SKLADIŠNE ZGRADE UKUPNO	619,99		619,99	681,99	2.479,96

Napomena : Izračun neto površina i korisnih vrijednosti površina prema Pravilniku, **Prilog 1**

TEHNIČKI OPIS

Opis : **Poslovna zgrada sa skladištem**

Neto KP: 296,24 m²
BrutoKP : 325,86 m²
Namjena : **poslovni, uredski i skladišni prostor**
Godina izgradnje 1984 god (neslužbeni podatak)
Godina adaptacije nije poznata
Katnost : prizemlje

Zona grada / naselja -

Konstrukcija

Temelji :	beton
Nosiva kons. :	zidovi od blok opeke
Međukatna kons. :	nema, izveden spuštenu strop od drvenih ploča
Pregradni zid :	opeka
Krovna konstr. :	drvena, jednostrešno krovništvo
Pokrov :	salonit ploče
Limarija :	izvedena (oluci većim dijelom otpali)
Hidroizolacija :	izvedena

Pročelje : ožbukano, obojano

Obrada zidova : ožbukani, obojani

Obrada podova: zaribani beton i keramika u uredskom prostoru

Stolarija

Unutrašnja :	drvena,
Vanjska :	drvena, bravarija

Instalacije : struja, voda, odvodnja, plin (priključci objavljeni)

Sanitarije : nema

Grijanje : centralno na plin, dio grijaćih tijela (radijatora) je skinut

Održavanje: nedostavno, nije duže vrijeme obnavljano

Vanjsko uređenje : neizgrađeni dio zemljišta su betonirane manipulativne površine u lošem stanju

Promet u mirovanju : omogućen na parceli i javnoj površini

Karakteristike okolnih nekretnina : namjena i korištenje kao i procenjiva nekretnina

Štetne imisije u okruženju : nema

TEHNIČKI OPIS

Opis : **Skladišne zgrade 1, 2, 3**

Neto KP: 619,99 m²
BrutoKP : 681,99 m²
Namjena : skladišni prostor
Godina izgradnje 1984 god (neslužbeni podatak)
Godina adaptacije nije poznata
Katnost : prizemlje

Zona grada / naselja -

Konstrukcija

Temelji : beton
Nosiva kons. : zidovi od blok opeke / drveni paneli, drveni i čelični stupovi
Međukatna kons. : nema, izveden spušteni strop od drvenih ploča
Pregradni zid : nema
Krovna konstr.: drvena, jednostrešno/dvostrešno krovnište
Pokrov : salonit ploče
Limarija : izvedena (oluci većim dijelom otpali)
Hidroizolacija : izvedena

Pročelje : ožbukano, obojano / bojani drveni paneli

Obrada zidova : ožbukani, obojani

Obrada podova: zaribani beton i keramika u wc-ima u zgradi 3

Stolarija

Unutrašnja : nema
Vanjska : drvena, bravarija

Instalacije : struja, voda, odvodnja u zgradi 3, u zgradi 1 i 2 samo struja

Sanitarije : u wc-u u zgradi 3

Grijanje : nema

Održavanje: nedostatno, nije duže vrijeme obnavljano

Vanjsko uređenje : neizgrađeni dio zemljišta su betonirane manipulativne površine u lošem stanju

Promet u mirovanju : omogućen na parceli i javnoj površini

Karakteristike okolnih nekretnina : namjena i korištenje kao i procjenjiva nekretnina

Štetne imisije u okruženju : nema

V. PROCJENA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Na tržištu nekretnina u RH vrhunac cijena je zabilježen u periodu 2008- 2009 godina, a nakon toga cijene nekretnina a posebno utrživost istih zabilježile su osjetni pad. U prilogu dajem tablicu indeksa cijena stambenih nekretnina za period 2010- 2019.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA HOUSE PRICE INDICES

	I.-III. 2015. Ø 2010.	I.-III. 2015. X-XII. 2014.	I.-III. 2015. I.-III. 2014.	IV.-VI. 2015. Ø 2010.	IV.-VI. 2015. I.-III. 2015.	IV.-VI. 2015. IV.-VI. 2014.	VII.-IX. 2015. Ø 2010.	VII.-IX. 2015. IV.-VI. 2015.	VII.-IX. 2015. VII.-IX. 2014.
Indeks cijena stambenih nekretnina – ukupno	91,47	98,93	98,16	89,74	98,10	95,48	90,40	100,74	96,95
Novi stambeni objekti	90,81	94,39	95,81	88,82	97,81	92,92	90,91	102,35	93,64
Postojeći stambeni objekti	90,96	101,05	99,17	89,35	98,23	96,60	89,38	100,04	98,51
Grad Zagreb	90,31	99,47	99,60	88,72	98,24	97,66	88,79	100,08	97,68
Jadran	92,33	98,24	97,81	90,02	97,50	94,05	91,43	101,56	97,40
Ostalo	91,85	100,77	97,06	92,13	100,30	97,13	90,89	98,65	94,38

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	IV.-VI. 2019. ¹⁾ Ø 2015.	IV.-VI. 2019. I.-III. 2019.	IV.-VI. 2019. IV.-VI. 2018.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	120,60	2,6	10,4	House price index – total
Novi stambeni objekti	106,55	-2,2	8,2	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	123,40	3,2	10,7	Existing dwellings
Grad Zagreb	131,15	4,9	14,5	City of Zagreb
Jadran	119,24	0,5	9,1	Adriatic coast
Ostalo	102,24	1,6	3,3	Other

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

Izvor : podaci preuzeti sa stranica DZS (www.dzs.hr)

Radi nekretninske i financijske krize potražnja domaćih i stranih kupaca je na relativno niskoj razini i to uglavnom radi niske likvidnosti i višegodišnjeg pada BDP- a u našoj zemlji. Radi neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije, te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni istim ulaganjima , a što rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Iako se očekivalo da će ulaskom RH u Eu doći do pozitivnih efekata za čitavu ekonomiju, pa također i na tržište nekretnina, zbog nerealiziranih strukturnih reformi ti efekti se još ne osjećaju ili bar ne dovoljno. Zadnji pokazatelji upućuju na oporavak i blagi rast svih parametara te se smatra da će se isto odraziti i na tržište nekretnina sa pozitivnim efektom i pozitivnim utjecajem na rast vrijednosti nekretnina, a što se prema danim pokazateljima i ostvaruje posebno na području Zagreba i područja uz more. Nažalost za područje čitave Slavonije ili čak ostatka Hrvatske podaci ukazuju na vrlo malo povećanje ili čak dodatno smanjenje cijena nekretnina a prouzrokovano prije svega jakim odlaskom stanovništva iz tih područja te smanjenom potencijalnom kupnjom svih vrsta nekretnina.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnine na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) koriste se slijedeće propisane metode :

POREDBENA METODA

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje za najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

PRIHODOVNA METODA

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

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda primjerena je pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna vrijednost građevine proizlazi iz vrijednosti zemljišta i troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje zbog starosti .

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

ODABIR METODE PROCJENIVANJA

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam za ovu procjenu odabrati **Troškovnu metodu** . Glavni razlog je nedostupnost podataka o cijeni zakupa poslovnih zgrada za predmetnu lokaciju na službenom portalu eNekretnine za predmetno područje naselja Strizivojna. Samu vrijednost zemljišta kao dio vrijednosti cjelokupne nekretnine procijeniti ću **Poredbenom** metodom koristeći podatke dostupne preko web portala eNekretnine, te ću tako dobivenu vrijednost zemljišta uključiti u sveukupnu vrijednost predmetne nekretnine.

UMANJENJA ZBOG STAROSTI

Troškovna vrijednost građevine proizlazi iz vrijednosti zemljišta i troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene zbog starosti.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (Pravilnik čl. 55.)

U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja (OVK) i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja (OOVK). Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od od gospodarskog vijeka korištenja.

Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) koristi se postupak uz pomoć faktora korištenja (FK matrica) opisan u Pravilniku , prilog 10

U pravilu izračun umanjnja vrijednosti u odnosu na vrijednost troškova novogradnje izračunava se :

$$U_v = \frac{\text{Održivi vijek korištenja građ. (OVK) - Ostatak održivog vijek korištenja građ. (OOVK)}}{\text{Održivi vijek korištenja građevine (OVK)}}$$

$$\text{Sadašnja vrijednost } S_v = V_N (1 - U_v)$$

Ovaj način izračuna umanjnja vrijednosti građevine zbog starosti smanjuje vrijednost građevine proporcionalno starosti, također uvažava gospodarsko zastarjivanje građevine.

U korelaciju također stavlja i faktore korištenja, uporabivosti, lokacije, tržišta, općenito i stanje zgrada, te oblikovanje i fleksibilnost glede moguće promjene namjene.

Dakle upotrebom odabranih podataka iz FK matrice iz Pravilnika već uveliko uzimamo u obzir i prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednosti.

Ukoliko je to potrebno i moguće primjenjuju se i koeficijenti prilagodbe troškovne vrijednosti kojima se sadašnja vrijednost građevine može prilagoditi općim odnosima na tržištu nekretnine.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

GRAĐEVINA : Poslovna zgrada sa skladištem

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Odabrana vrijednost troškova novogradnje (V_n) od 1.500,00 kuna /m²

Izvor : Odabran podatak iz projektantskih troškovnika sličnih zgrada

Bruto kor. površina - m ²	Jed.cij.ekv.obj. kn/m ²	nova gr. vrijednost - kn
325,86	1.500,00	488.796,00

UMANJENJE ZBOG STAROSTI

Prema gore danom opisu izvršio sam odabir slijedećih parametara i vrijednosti

Godina procjene		2019		
Godina izgradnje		1984		
Starost zgrade G		35	god.	
OVK		50	god.	(prema Pravilniku , Prilog 9.)
Relativna starost	$R_s = G/OVK$	70,00%		

Faktor korištenja Fk		3,5		
OOVK	36%	22	god.	
Zamjenska starost		28	god.	

Faktor korištenja FK	
A	3/4
B	3/4
C	3/4
odabrano	
	3,5

Umanjenje 64,00%

Na osnovu gore odabranih parametara izračunata je Umanjena vrijednost (U_v) = 0,64

Stvarna vrijednost(SV) iznosi $S_v = V_n (1 - U_v)$

$$SV = 488.796,00 \times 0,36$$

$$SV = 175.966,56 \text{ kuna}$$

Napomena : Navedeni iznosi ne sadrže poreze na promet nekretnina

GRAĐEVINA : Skladišne zgrade 1, 2, 3

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Odabrana vrijednost troškova novogradnje (V_n) od 1000,00 kuna /m²

Izvor : Odabran podatak iz projektantskih troškovnika sličnih zgrada

Bruto kor. površina - m ²	Jed.cij.ekv.obj. kn/m ²	nova gr. vrijednost - kn
681,99	1.000,00	681.989,00

UMANJENJE ZBOG STAROSTI

Prema gore danom opisu izvršio sam odabir slijedećih parametara i vrijednosti

Godina procjene		2019		
Godina izgradnje		1984		
Starost zgrade G		35	god.	
OVK		40	god.	(prema Pravilniku , Prilog 9.)
Relativna starost	$R_s = G/OVK$	87,50%		

Faktor korištenja Fk 4,5
 OOVK 25% 19 god.
 Zamjenska starost 21 god.

Faktor korištenja FK	
A	4/5
B	4
C	3/4
odabrano	
	4,5

Umanjenje **75,00%**

Na osnovu gore odabranih parametara izračunata je Umanjena vrijednost (U_v) = 0,75

Stvarna vrijednost(SV) iznosi $S_v = V_n (1 - U_v)$
 $SV = 681.989,00 \times 0,25$
 $SV = 170.497,25$ kuna

Napomena : Navedeni iznosi ne sadrže poreze na promet nekretnina

REKAPIULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI uz prilagodbu T_v

Red. br.	NEKRETNINA	VRIJEDNOST KN
1.	Poslovna zgrada sa skladištem	175.966,56
2.	Skladišne zgrade 1, 2, 3	170.497,25
	UKUPNO KN	346.463,81

Koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti $k_{pt} = 1,00$
 (prilagodba troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednosti)

346.463,81 1,00 **346.463,81**

Usvojeno **346.000,00** kuna

Stručna služba Osiječko -baranjske županije još ne izdaje i objavljuje koeficijente za prilagodbu, stoga ne primjenjujem koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednosti K_{pt} , odnosno uzimam ga sa vrijednošću 1,00

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Vršim odabir vrijednosti zemljišta na osnovu dostupnih podataka o tržišnoj vrijednosti sličnih građevinskih zemljišta (lokacija, uvjeti gradnje, komunalni priključci i sl.)

OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	Lokacija	Čestica	Vrsta nekretnine	Površina m2
studeni 2019	Strizivojna	1192/65	građevinsko zemljište	230
		1194/2	građevinsko zemljište	888
		1195/3	građevinsko zemljište	140
		1194/3	građevinsko zemljište	849
SVEUKUPNO				2107

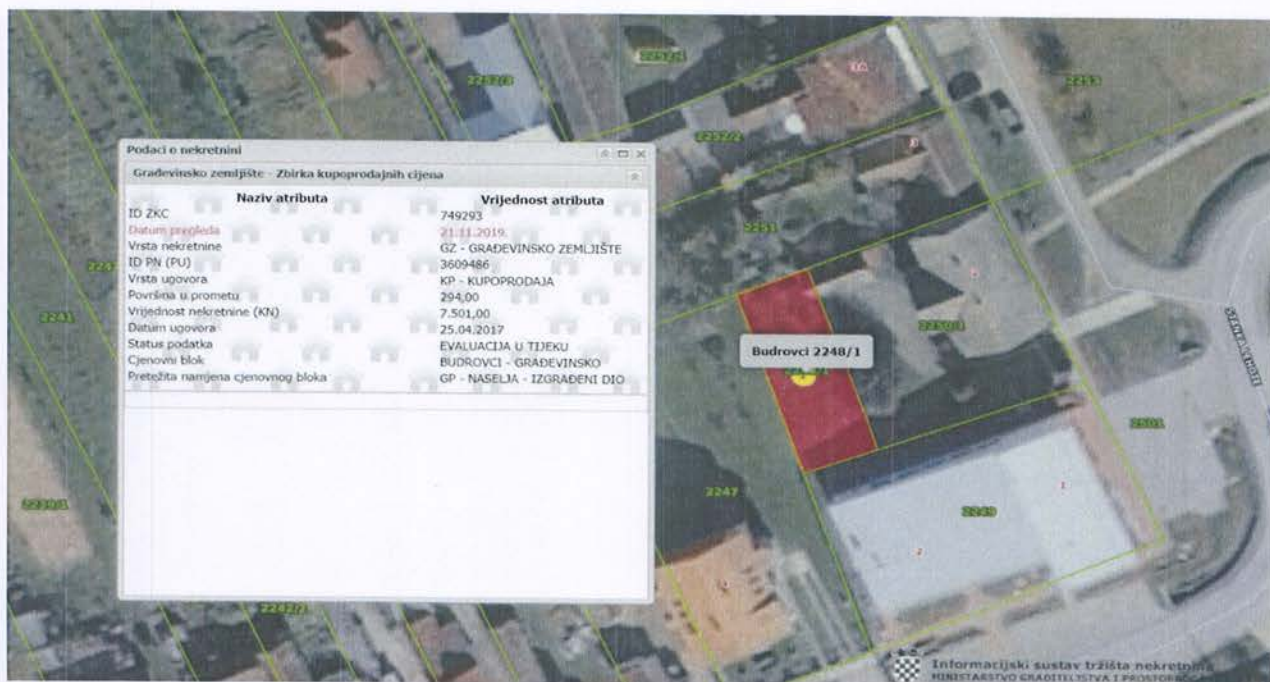
Za iskazivanje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procijenjivanom nekretninom pokazuju najviše podudarnih obilježja.

PRIKAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE

Red.br	Lokacija	Datum kupoprodaje	Kat. Čestica	Površina m2	Cijena kn	J. Cijena
Građevinsko zemljište						
1	Budrovci	25.04.2017.	2248/1	294	7501	25,51
2	Piškorevci	14.06.2016.	1491/1	1456	35000	24,04
3	Piškorevci	19.08.2016.	831/7	1314	35000	26,64





Obrazloženje odabira poredbenih podataka

Kako na užem promatranom području nema dovoljan broj poredbenih nekretnina čiji podatak nije stariji od 4 godine i koje imaju dovoljano podudarnih obilježja s predmetnim česticama poredbena zemljišta sam odabrao u najbližim susjednim naseljima.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Podaci uzeti iz tablice Indexi cijena stambenih nekretnina sa stranica DZS (www.dzs.hr)
za kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3 k.o. Strizivojna

Redni broj	1	2	3
<i>Katastarska općina</i>	<i>Budrovci</i>	<i>Piškorevci</i>	<i>Piškorevci</i>
<i>Katastarska čestica</i>	2248/1	1491/1	831/7
<i>Datum transakcije</i>	25.04.2017.	14.06.2016.	19.08.2016.
<i>površina m²</i>	294	1456	1314
<i>Cijena kn</i>	7501	35000	35000
<i>Cijena kn / m²</i>	25,51	24,04	26,64
<i>Cijena e / m²</i>	3,43	3,23	3,58
<i>Indeks / dan transakcije</i>	100,93	100,52	97,74
<i>Indeks / dan vrednovanja</i>	102,24	102,24	102,24
<i>Korekcijski faktor</i>	1,01	1,02	1,05
<i>Međuvr.izjednačenje cijena</i>	25,84	24,45	27,86
<i>Prosječna cijena kn/m²</i>	26,05		
<i>Odstupanje od prosjeka</i>	-0,80%	-6,15%	6,95%
<i>Ulazi u proračun ≤±30%</i>	da	da	da

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Redni broj usporedbe	Procjenjiva nekretnina	Poredbena nekretnina 1	Poredbena nekretnina 2	Poredbena nekretnina 3
Katastarska općina	Strizivojna	Budrovci	Piškorevci	Piškorevci
Katastarska čestica	1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3	2248/1	1491/1	831/7
Međuvr izjedn.cijena		25,84	24,45	27,86
Kategorija zemljišta	I.	I.	I.	I.
Udio vrijednosti %	100%	100%	100%	100%
Koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00
Koeficijent iskoristivosti	1,20	1,60	1,60	1,60
KP	1,10	1,28	1,28	1,28
Koeficijent preračunavanja		0,86	0,86	0,86
Izjednačena cijena kn/m2		22,17	20,98	23,90

Lokacija	dobra	lošija	bolja	bolja
Prilagodba		5%	-5%	-5%
Veličina	2107	294	1456	1314
Prilagodba		0%	0%	0%
Oblik	nepravilan	pravilan-izd	pravilan -izd	pravilan- izd
Prilagodba		-5%	-5%	-5%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
Prilagodba		0%	0%	0%
Namjena	gradilište	gradilište	gradilište	gradilište
Prilagodba		0%	0%	0%
Infrastruktura	omogućena	omogućena	omogućena	omogućena
Prilagodba		0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		0%	0%	0%
Faktor korekcije		tržište	tržište	tržište
Prilagodba		0%	0%	0%

Korigirana vrijednost %		0%	-10%	-10%
Ulazi u proračun $\leq \pm 40\%$		da	da	da
Korigirana vrijednost kn/m2		22,17	18,88	21,51
Prosječna vrijednost kn/m2			20,86	

Napomena : Izvršena je korekcija cijena poredbenih nekretnina u odnosu na procjenjive nekretnine radi lokacije i oblika.
Nije izvršena korekcija cijena radi površine jer četiri procjenjive čestice čine jednu cjelinu, a pojedinačne površine čestica su od 140 do 888m², ukupne površine 2107m².

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj usporedbe	Procjenjiva nekretnina	Poredbena nekretnina 1	Poredbena nekretnina 2	Poredbena nekretnina 3
Katastarska općina	Strizivojna	Budrovci	Piškorevci	Piškorevci
Katastarska čestica	1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3	2248/1	1491/1	831/7
Konačno izjednačena cijena		22,17	18,88	21,51
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene		1,32	-1,98	0,66
Relativno odstupanje od prosječne cijene		6,32%	-9,48%	3,16%
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja		1,32	1,98	0,66
Kvadrat apsolutnog odstupanja		1,74	3,91	0,43
Pravilo dva sigma		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Pojedinačno odstupanje od prosjeka $\leq \pm 30\%$		6,32%	-9,48%	3,16%
		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna kupoprodajna cijena	20,86	kn/m ²
Standardna devijacija	1,42	
Dvostruka standardna devijacija	2,85	
Prosječna cijena po m ² površine zemljišta	20,86	kn/m ²

Prosječna vrijednost (kn /m ²)	20,86	usvojeno	20,86	kuna
Prosječna vrijednost (e /m ²)	2,80		2,80	eura

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA na kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3 k.o. Strizivojna

Opis	Površina m ²	Cijena kn / m ²	Ukupno kuna
1192/65	230	20,86	4.797,80
1194/2	888	20,86	18.523,68
1195/3	140	20,86	2.920,40
1194/3	849	20,86	17.710,14
UKUPNO			43.952,02

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA na kčbr.

1192/65

k.o. Strizivojna

1194/2

1195/3

1194/3

Red. br.	NEKRETNINA	VRIJEDNOST KN
1.	Poslovna zgrada sa skladištem	175.966,56
2.	Zemljište na kčbr. 1194/3	17.710,14
	<i>Sveukupno Zkul 1580 k.o. Strizivojna</i>	<i>193.676,70</i>
3.	Skladišne zgrade 1, 2, 3	170.497,25
4.	Zemljište na kčbr. 1192/65	4.797,80
5.	Zemljište na kčbr. 1194/2	18.523,68
6.	Zemljište na kčbr. 1195/3	2.920,40
	<i>Sveukupno Zkul 1267 k.o. Strizivojna</i>	<i>196.739,13</i>
	Ukupno zgrade i zemljište	390.415,83
	UKUPNO KN	390.415,83

Usvojeno **390.000,00** kuna

52.432,69 eura

Napomena : *Navedeni iznosi ne sadrže poreze na promet nekretnina*

VI ZAKLJUČAK

Nakon gore provedenog izračuna procjenjena tržišna vrijednost nekretnina iznosi :

livada selo

dvorište selo

dvorište selo

poslovna zgrada, skladište i dvorište u selu

opis po Zkul. k.o. Strizivojna

1580, 1267

Adresa nekretnina :

Strizivojna, Kolodvorska ulica 4

kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3

k.o. Strizivojna

(gruntovnica)

kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3, 1194/3

k.o. Strizivojna

(katastar)

1.	Sveukupno zgrada i zemljište na kčbr. 1194/3	193.676,70
2.	Sveukupno zgrade i zemljišta na kčbr. 1192/65, 1194/2, 1195/3	196.739,13

Sveukupno

390.415,83

kuna

iznosi :

390.000,00

KN

=

52.432,69

EURA

Slovima tristodevedesettisućakuna

Tečaj Eura-a obračunat je prema srednjem tečaju HNB od

22.11.2019.

i iznosi 7,438108 kn za euro.

Elaborat procjene nekretnina izrađen je u tri primjerka i predan naručitelju a arhivski primjerak u digitalnom obliku pohranjen je u vlastitoj arhivi.

Đakovo, 22.studeni, 2019. g.

Procjenu izradio :

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

Ovlašteni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina



VII UPORABA DOKUMENTA

Izvršen je očevid sa vizualnim pregledom nekretnine, mjerenjem i fotozapisom.

U Nalazu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja, vlasnika ili zastupnika vlasnika.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, vlasnika kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa.

Nalaz je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardima.

Prilikom izrade Nalaza o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu Nalaza ne ovisi o zaključku i samom nalazu procjene nekretnine

Kao procjenitelj imam potrebno ovlaštenje za izradu ovog nalaza o procjenjenoj vrijednosti.

Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Može se pretpostaviti da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

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

U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Informacije u ovom nalazu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu naručitelja (sukladno svrsi i korištenju Nalaza, kao i zastupnicima naručitelja, te za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba procjenitelj ne prihvaćam nikakvu odgovornost. Bilo kakvo širenje distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pisanog odobrenja od strane Procjenitelja.

Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao potpisnik ovog Elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnine.

Napomena o legalnosti nekretnine ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koja donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevine.

Mišljenje o legalnosti je iskazano temeljem vizualnog pregleda građevine, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema zakonu o gradnji.

Ovaj Nalaz je izrađen u svrhu procjene tržišne vrijednosti nekretnine radi provođenja ovršnog postupka i nikako se nemože upotrijebiti u druge svrhe.

Izjavu dao :

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

Ovlašteni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina



VIII PRILOZI I DOKUMENTACIJA

1. Preslik vlasničkih listova
2. Preslik posjedovnih listova



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐAKOVO
Stanje na dan: 20.11.2019. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 309141, STRIZIVOJNA

Broj ZK uložka: 1267

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12120/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1192/65	LIVADA SELO		64	230	
2.	1194/2	DVORIŠTE SELO		247	888	
3.	1195/3	DVORIŠTE SELO		39	140	
		UKUPNO:		350	1258	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PAN - PAPIRNA INDUSTRIJA D.O.O., ZAGREB, RADNIČKA CESTA 173		
2.1	Zaprimljeno 03.02.2011. broj Z-391/11 Na temelju rješenja Općinskog suda u Đakovu broj Ovr-1336/10-2 od 01. veljače 2011. god. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			
1.1	Zaprimljeno 18.06.2014. broj Z-2295/14 Na temelju rješenja Općinskog suda u Đakovu broj Ovr-539/14-2 od 13. lipnja 2014. g., uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 106.368.379.91 KN sa pripadajućom zateznom kamatom koja teče od 14. studenog 2009. g. pa do isplate za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587	106.368.379,91 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.11.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ĐAKOVO
Stanje na dan: 20.11.2019. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 309141, STRIZIVOJNA

Broj ZK uložka: 1580

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12120/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1194/3	POSLOVNA ZGRADA, SKLADIŠTE I DVORIŠTE U SELU		236	849	Pripis iz uložka 1267
		UKUPNO:		236	849	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	PAN - PAPIRNA INDUSTRIJA D.O.O., ZAGREB, RADNIČKA CESTA 173	
2.1	Zaprimljeno 03.02.2011. broj Z-391/11 Na temelju rješenja Općinskog suda u Đakovu broj Ovr-1336/10-2 od 01. veljače 2011. god. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.01.2010. broj Z-196/10 Na temelju rješenja Općinskog suda u Đakovu broj Ovr-1417/09-2 od 11. siječnja 2010. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnine u A za iznos tražbine od 106.368.379,91 kn (glavnica 87.732.172,81 kn + kamata 18.636.207,10 kn) na koje teku zakonske zatezne kamate od 29. listopada 2009. pa do isplate za korist:	106.368.379,91 KN	
	RH - MINISTARSTVO FINANCIJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.11.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐAKOVO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.11.2019. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STRIZIVOJNA (Mbr. 309141)

Posjedovni list: 1566

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAN-PAPIRNA INDUSTRIJA D.O.O., RADNIČKA CESTA 173, ZAGREB (VLASNIK)	

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1192/65	SELO	230	13		
			LIVADA	230			
		1194/2	SELO	888	13		
			DVOR	888			
		1194/3	SELO	849	13		
			SKLADIŠTE, SELO	324			
			DVOR	525			
		1195/3	SELO	140	13		
			DVOR	140			
Ukupna površina katastarskih čestica				2107			

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