

- PROCJEMBENI ELABORAT -

br. 084/24



NARUČITELJ : CAPITAN PRODUCT d.o.o. **u stečaju**, Republika 8, Vabriga,
52440 **Poreč**
OIB: 02699119849

NEKRETNINA : Poslovna zgrada, **skladište i zemljište**

LOKACIJA : **Prelošćica** 191, 44000 Sisak

SVRHA : **Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina**

DATUM: 28.08.2024.



SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - poredbena metoda
 - E. 5.3. Izračun vrijednosti objekta - troškovna metoda
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Foto-dokumentacija
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Tt-22/54264-2
MBS: 081389230
EUID: HRSR.081389230

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu - stalna služba u Karlovcu po sucu pojedincu Vesni Fundurulić-Perišin u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene poslovne adrese i odredbi izjave po prijedlogu predlagatelja IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, Karlovac, Pavleka Miškine 3, 09.12.2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena poslovne adrese
promjena odredbi izjave o osnivanju, u društvu s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 4, u registarski uložak s MBS 081389230, OIB 49825936983, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

U Karlovcu, 9. prosinca 2022. godine

S U D A C

Vesna Fundurulić-Perišin

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDsjedNIKA
Broj: 4 Su 444/2021
Karlovac, 12.prosinca 2022.

RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/2020, 21/2022) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19) dana 12.prosinca 2022.

riješio je

Mijenja se izreka rješenja broj: 4 Su-444/2021 pod točkom I koja glasi:

"Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Pavleka Miškine 3, OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine". time da ista sada glasi:

Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 4, OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj Su-444/2021 od 2.rujna 2021.godine, utvrđeno je da ispunjava uvjete iz članka 4.stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina .


Dana 12.prosinca 2022. tvrtka IL.PRO d.o.o dostavila je ovome sudu zahtjev te izvod iz Sudskog registra, kojim traži da mu se u cit. rješenju izmijeni adresa sjedišta tvrtke.

2

Kako je uvidom u izvod iz Sudskog registra broj Tt-22/54264-2 od 9.prosinca 2022 . utvrđeno da je tvrtka IL.PRO d.o.o. promijenila adresu valjalo je udovoljiti zahtjevu i riješiti kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan: Ante Ujević Vrijeme potpisivanja: 12-12-2022 12:18:23	DN: C=HR O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU 2.5.4.97=#OC1156415448522D3033353932323631363230 OU=Signature S=Ujević G=Ante CN=Ante Ujević
------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovog rješenja stalni sudski vještak može podnijeti žalbu Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

DOSTAVLJENO:

1. IL.PRO d.o.o. Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 4
2. Općinskim sudovima-svima
3. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDsjedNIKA
Broj: 4 Su 443/2021
Karlovac, 12.prosinca 2022.

RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/2020, 21/2022) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19) dana 12.prosinca 2022.

riješio je

Mijenja se izreka rješenja broj: 4 Su-443/2021 koja glasi:

"Igor Laškarin, iz Karlovca, Pavleka Miškine 3, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5.listopada 2021. pa nadalje." time da ista sada glasi:

Igor Laškarin, iz Karlovca, Bartola Kašića 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5.listopada 2021. pa nadalje.

Obrazloženje

Igor Laškarin, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj Su-443/2021 od 2.rujna 2021.godine, ponovno je imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Dana 12.prosinca 2022. vještak Igor Laškarin dostavio je ovome sudu zahtjev te preslik osobne iskaznice, kojim traži da mu se u rješenju o ponovnom imenovanju izmijeni adresa prebivališta.

Kako je uvidom u preslik osobne iskaznice utvrđeno da je Igor Laškarin promijenio adresu prebivališta valjalo je udovoljiti zahtjevu i riješiti kao u izreci rješenja.

PREDsjedNIK SUDA
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:
Ante Ujević
Vrijeme potpisivanja:
12-12-2022
12:17:46

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97=#OC:1156415448522D3033353932329631363230
OU=Signature
S=Ujević
G=Ante
CN=Ante Ujević



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : CAPITAN PRODUCT d.o.o. u stečaju, Republika 8, Vabriga,
52440 Poreč

Nekretnina : Poslovna zgrada, skladište i zemljište
Prelošćica 191, 44000 Sisak

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.3)

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao i 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 vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveo sam pregled nekretnine, te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog G.3 elaborata (Opći uvjeti procjene)

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

PROCJENITELJ :
IGOR LAŠKARIN, ing. građ.
Stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina



U Karlovcu; 28.08.2024.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina:	Poslovna zgrada, skladište i zemljište
Lokacija :	Preloščica 191, 44000 Sisak
Naručitelj:	CAPITAN PRODUCT d.o.o. u stečaju, Republika 8, Vabriga, 52440 Poreč
Korisnik procjene:	Naručitelj
Dan kakvoće:	28.08.2024.
Dan vrednovanja:	28.08.2024.
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost
Namjena procjene:	Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine
Regija:	Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona:	0320 Sisačko-moslavačka županija – zona 2
Tržišni položaj:	2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Kategorija / tip lokacije:	IV / C
Z.K. izvadak:	e-izvadak od 28.08.2024
Općinski sud:	Sisak

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	zk.ul.	z.č.br.	podul	K.O.	kč.br.	pos. list	
Preloščica	408	1468	-	isti	isti	1212	2.690

Opis nekretnine: zgrada trgovine uz Savu
zgrada skladišta uz Savu
dvorište uz Savu

Površina čestica: 2.690 m2

Vlasnik: zk.ul. 408 CAPITAN PRODUCT D.O.O. U STEČAJU, OIB:
02699119849, REPUBLIKA 8, VABRIGA 52440
POREČ (PARENZO)

Teret: IMA, prema ZK ulošku

Legalitet:

Nije prezentiran dokaz legalnosti
Podaci u ZK i Katastru nisu usklađeni nomenklaturom, ali jesu površinom
Nekretnine ucrtane u katastar
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Energetski certifikat - nije prezentiran

Onečišćenja:

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka:

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Razvoj (dozvole):

-

Napomene:

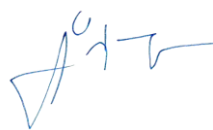
-

Tržišna vrijednost:

87.600,00 €

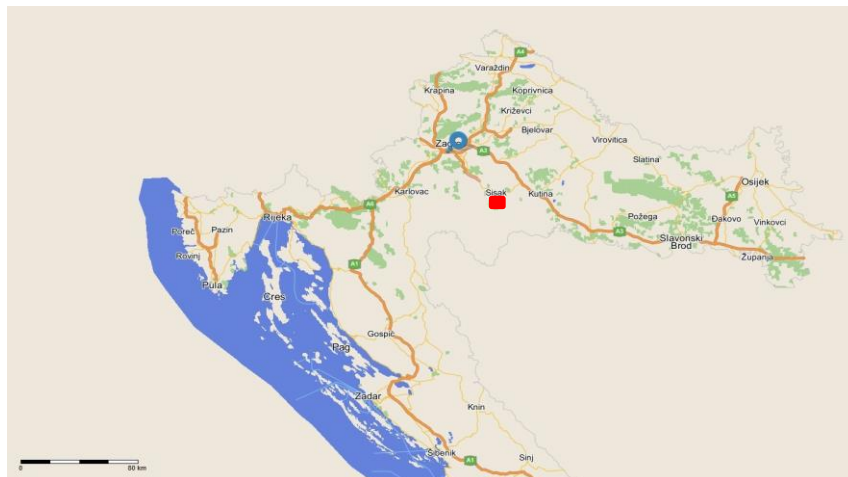
PROCJENITELJ:

Igor Laškarin



C. LOKACIJA

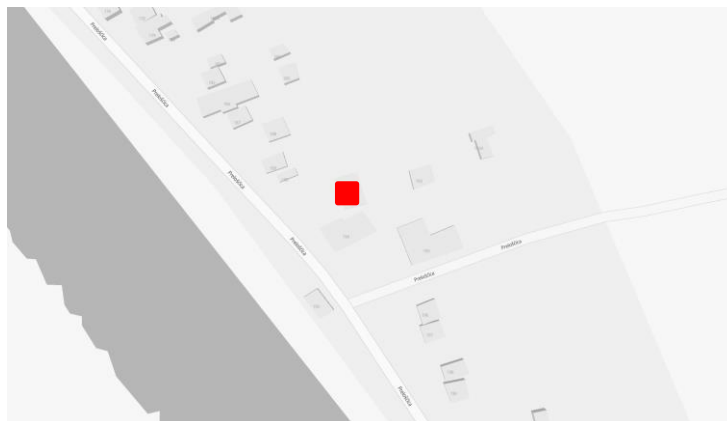
MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga. Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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

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

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

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

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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao : 28.08.2024. , te napravio fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata. Nije rađen poseban izmjer i služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	na parceli
El. struja	na parceli
Plin	nema

POSLOVNA ZGRADA

Godina izgradnje	1970
Godina obnove	-
Katnost	PR+POTK
Temelji	betonski
Nosiva konstr.	AB + ispuna
Međukatna konstr.	polumontažna
Svjetla visina etaže	2,8 m
Krovna k. + pokrov	kosi / salonit
Limarija	AL
Pročelje	ožbukano
Vanjska stolarija (prozori)	drveni
Vanjska stolarija (vrata)	drvena
Prostorije	kao u opisu površina
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	-
Obrada podova	-
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	-
Klima	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-

Stanje: Nekretnina je **izgrađena** prije 54 godine, nisu **primjećena oštećenja koja utječu na funkciju i vrijednost.**

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POSLOVNA ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP)

$$\text{Prizemlje} = \frac{502,00 \text{ m}^2}{502,00 \text{ m}^2}$$

$$\text{Brutto korisna površina (BKP)} = 502,00 \text{ m}^2$$

Netto korisna površina (NKP)

	BKP		koef	
Prizemlje	502,00	x	0,83	= $\frac{418,32 \text{ m}^2}{418,32 \text{ m}^2}$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 418,32 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 1.405,60 \text{ m}^3$$

GOSPODARSKA ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP)

$$\text{Prizemlje - sjenik} = \frac{86,38 \text{ m}^2}{86,38 \text{ m}^2}$$

$$\text{Brutto korisna površina (BKP)} = 86,38 \text{ m}^2$$

Netto korisna površina (NKP)

	BKP		koef	
Prizemlje - sjenik	86,38	x	0,90	= $\frac{77,74 \text{ m}^2}{77,74 \text{ m}^2}$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 77,74 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 345,52 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Brutto građevinska površina (BGP)} = 588,38 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto građevinska površina (NGP)} = 496,06 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 1.751,12 \text{ m}^3$$

4. METODA PROCJENE

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

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

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove, a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Najprije se utvrđuje predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (FK matrica), zatim se određuju normalni troškovi gradnje istog takvog novog objekta i u konačnici se određuje smanjenje vrijednosti zbog starosti objekta.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija, a sukladno Regulativi 575 EU čl. 199 što još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike 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.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina:	2690 m ²
Vrsta:	GZ
Mjera:	Kis = 0,8
Kategorija:	1.
Lokacija:	kč.br. 1468 k.o. Prelošćica
Dan vrednovanja:	28.8.2024

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R.br.	Katastarska općina	Površina čestice koja se prodaje	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak Klasa / eNekretnine ID PN)
1	Budaševo-Topolovac	899	3,34	12.12.2023	GZ	1.	BUDAŠEVO - GRAĐEVINSKO	5263439
2	Budaševo-Topolovac	583	1,03	26.5.2022	GZ	1.	BUDAŠEVO - GRAĐEVINSKO	4901789
3	Kinjačka	540	0,96	26.1.2022	GZ	1.	VELIKA GRADUSA, PETRINJCI, KINJAČKA, BRĐANI CESTA - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	4759548
4	Donje Komarevo	288	0,35	20.6.2023	GZ	1.	SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3	5147751
5	Gornje Komarevo	1065	3,29	27.5.2021	GZ	1.	SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3	4588365
6	Letina	870	0,76	4.4.2022	GZ	1.	GREDA SUNJSKA, BOBOVAC, BISTRAČ - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	4811777

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

A	B	C	D	E	F	G	
R.br.	Katastarska općina	Površina čestice koja se prodaje	Kupoprodajna cijena €/m ²	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica
1	Budaševo-Topolovac	899 m ²	3,34	GZ	Ki = 0,8	1.	BUDAŠEVO - GRAĐEVINSKO
2	Budaševo-Topolovac	583 m ²	1,03	GZ	Ki = 0,8	1.	BUDAŠEVO - GRAĐEVINSKO
3	Kinjačka	540 m ²	0,96	GZ	Ki = 0,8	1.	VELIKA GRADUSA, PETRINJCI, KINJAČKA, BRĐANI CESTA - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
4	Donje Komarevo	288 m ²	0,35	GZ	Ki = 0,8	1.	SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3
5	Gornje Komarevo	1065 m ²	3,29	GZ	Ki = 0,8	1.	SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3
6	Letina	870 m ²	0,76	GZ	Ki = 0,8	1.	GREDA SUNJSKA, BOBOVAC, BISTRAČ - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 1: visoka cijena i preveliko analitičko odstupanje od prosjeka
Transakcija br. 4: niska cijena i preveliko analitičko odstupanje od prosjeka
Transakcija br. 5: visoka cijena i preveliko analitičko odstupanje od prosjeka

**MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE -
PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)**

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	k.o.	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena izjednačena po kategoriji €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ² (D*H)
1	Budaševo-Topolovac	899 m ²	3,34	12.12.2023	167,17	170,84	1,022	3,41
2	Budaševo-Topolovac	583 m ²	1,03	26.5.2022	140,80	170,84	1,213	1,24
3	Kinjačka	540 m ²	0,96	26.1.2022	132,32	170,84	1,291	1,23
4	Donje Komarevo	288 m ²	0,35	20.6.2023	165,78	170,84	1,031	0,36
5	Gornje Komarevo	1065 m ²	3,29	27.5.2021	122,17	170,84	1,398	4,60
6	Letina	870 m ²	0,76	4.4.2022	140,80	170,84	1,213	0,92

* izvor: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena stambenih nekretnina ICSN, 1Q2024

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

A	B	C	D	E	F	G	H
R.br.	k.o.	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (D*G)
1	Budaševo-Topolovac	899 m ²	3,41	0,8	0,8	1,00	3,41
2	Budaševo-Topolovac	583 m ²	1,24	0,8	0,8	1,00	1,24
3	Kinjačka	540 m ²	1,23	0,8	0,8	1,00	1,23
4	Donje Komarevo	288 m ²	0,36	0,8	0,8	1,00	0,36
5	Gornje Komarevo	1065 m ²	4,60	0,8	0,8	1,00	4,60
6	Letina	870 m ²	0,92	0,8	0,8	1,00	0,92

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

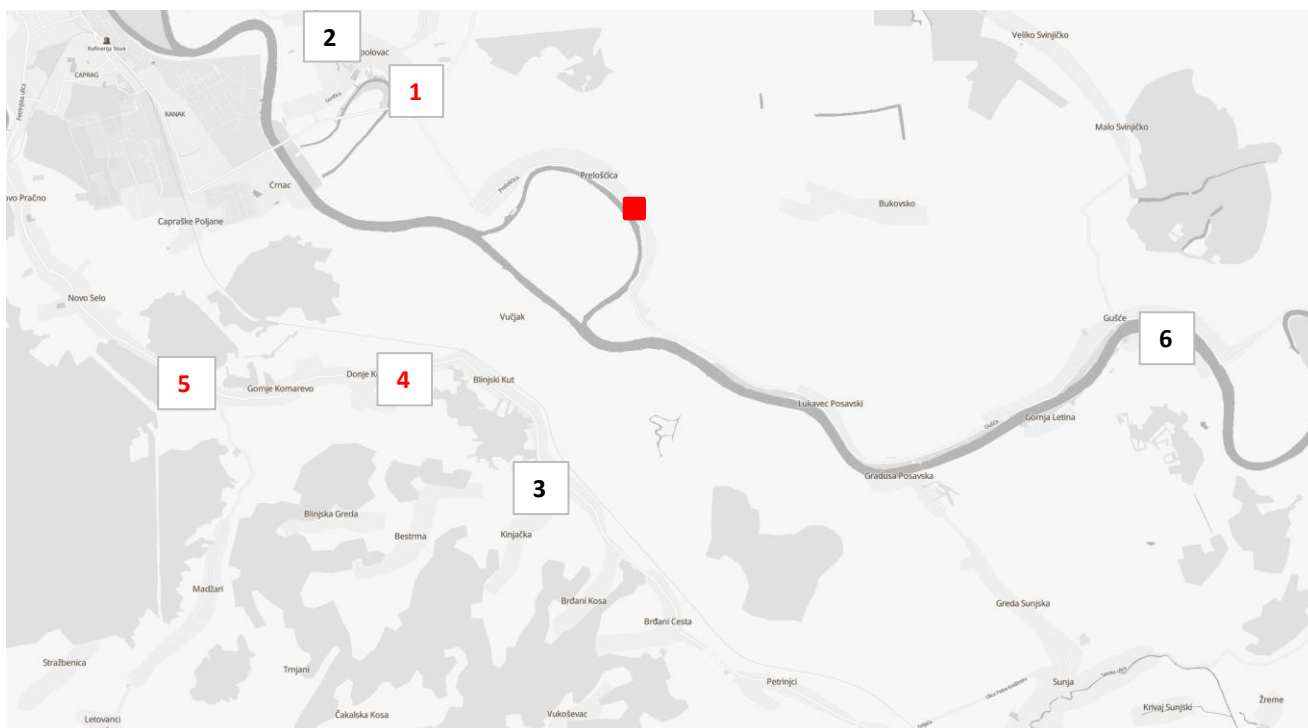
R.br.	K.O.	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Ulazi u izračun
1	Budaševo-Topolovac	899 m ²	12.12.2023	3,34	3,41	3,41	74,0%	1,5	2	NE
2	Budaševo-Topolovac	583 m ²	26.5.2022	1,03	1,24	1,24	36,5%	0,7	1	DA
3	Kinjačka	540 m ²	26.1.2022	0,96	1,23	1,23	37,0%	0,7	1	DA
4	Donje Komarevo	288 m ²	20.6.2023	0,35	0,36	0,36	81,7%	1,6	3	NE
5	Gornje Komarevo	1065 m ²	27.5.2021	3,29	4,60	4,60	-134,5%	-2,6	7	NE
6	Letina	870 m ²	4.4.2022	0,76	0,92	0,92	53,0%	1,0	1	DA

R.br.	K.O.	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Ulazi u izračun
2	Budaševo-Topolovac	583 m ²	26.5.2022	1,03	1,24	1,24	10,1%	0,1	0	DA
3	Kinjačka	540 m ²	26.1.2022	0,96	1,23	1,23	-9,2%	-0,1	0	DA
6	Letina	870 m ²	4.4.2022	0,76	0,92	0,92	18,5%	0,2	0	DA

pravilo: zadovoljava zadovoljava
pravilo odstupanja < 30% pravilo 2-sigma

Prosječna cijena (€/m²): 1,13
Standardno odstupanje (+): 0,2 13,27%
Pravilo dva-sigma (+): 0,3

Oznaka zk.č.br. Površina (m²)
čestica ukupno: kč.br. 1468 k.o. Prelošćica 2690 m² 3,040 €



Lokacija predmetnih i poredbenih nekretnina

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,39	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,99	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,69	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,89	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,39	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,19	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,59	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,29	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,59	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,89	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,89	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,69	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,89	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,59	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,09	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,49	170,84

5.3. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

5.3.1 Poslovna zgrada

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	4	2	3	odabrano FK = 4

starost građevine G	54 god
relativna starost G/OVK	54 %

OVK	100 god
postotak OVK	32 %
OOVK	32 god

Normalni troškovi gradnje:

$$418,32 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 250.990 \text{ €}$$

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:	2024
Godina izgradnje (prosjeak):	1970
Starost zgrade:	54
OVK :	100 godina
Preostali vijek korištenja :	46 godina
Odabrani faktor korištenja FK :	4,0
Relativna starost :	54 %
OOVK :	32 %
	32 godina
Zamjenska starost zgrade :	$100 - 32 = 68$ godina
Linearni otpis :	$68/100 = 0,68 = 68\%$
	$1 - 0,68 = 0,32$

Preostala vrijednost za poslovnu zgradu: 80.317 €

Vrijednost komunalnog doprinosa $1,33 \text{ €/m}^3 \times \text{BV}$: 1.866 €

Cijena priključaka (struja): 0 €

1.866 €

Tržišna vrijednost za poslovnu zgradu: 82.182 €

5.3.2 Gospodarska zgrada

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	4	2	5	odabrano FK = 5

starost građevine G	54 god
relativna starost G/OVK	54 %

OVK	100 god
postotak OVK	20 %
OOVK	20 god

Normalni troškovi gradnje:

$$77,74 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 11.661 \text{ €}$$

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:	2024
Godina izgradnje (prosjeak):	1970
Starost zgrade:	54
OVK :	100 godina
Preostali vijek korištenja :	46 godina
Odabrani faktor korištenja FK:	5,0
Relativna starost :	54 %
OOVK :	20 %
	20 godina
Zamjenska starost zgrade :	$100 - 20 = 80$ godina
Linearni otpis :	$80/100 = 0,80 = 80\%$
	$1 - 0,8 = 0,20$

Preostala vrijednost za gospodarsku zgradu: 2.332 €

Vrijednost komunalnog doprinosa $1,33 \text{ €/m}^3 \times 0,1 \times \text{BV}$: 11 €

11 €

Tržišna vrijednost za gospodarsku zgradu: 2.344 €

Reducirana ukupna vrijednost :

Građevinsko zemljište	3.040 €
Poslovna zgrada	82.182 €
Gospodarska zgrada	2.344 €
UKUPNO:	87.566 €

Površina nekretnina:	496,06 m ²
Vrijednost po m ² :	176,52 €/m ²
Tržišna vrijednost:	87.566,06 €
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	262.651,26 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za nekretninu: Poslovna zgrada, skladište i zemljište

na adresi: Prelošćica 191, 44000 Sisak

naručitelja: CAPITAN PRODUCT d.o.o. u stečaju, Republika 8, Vabriga,

Mišljenja sam da je na dan: 28.08.2024.

- **Tržišna vrijednost** (TV) nekretnina iz zk.ul. 408 k.o. **Prelošćica, zaokruženo** iznosi:

87.600,00 €

SUDSKI VJEŠTAK:

Igor Laškarin, ing. građ.

stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina



U Karlovcu, 28.08.2024. godine

G. PRILOZI

FOTO-DOKUMENTACIJA





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 28.08.2024. 09:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 326658, PRELOŠČICA

Broj ZK uložka: 408

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9893/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1468	UZ SAVU ZGRADA TRGOVINE UZ SAVU ZGRADA SKLADIŠTA UZ SAVU DVORIŠTE UZ SAVU			2690 504 79 2107	
		UKUPNO:			2690	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 CAPITAN PRODUCT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02699119849, REPUBLIKA 8, VABRIGA 52440 POREČ (PARENZO)	
2.5	Zaprimljeno 27.06.2024.g. pod brojem Z-9893/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BROJ ST-169/2024 27.06.2024	na 2 (2.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	4.1 Primljeno: 10. siječnja 2006. Z-111/06 Na temelju Rješenja od 21. studenog 2005. godine broj Kl. UP/I-944-17/05-01/35, Ur.br. 2176-04-03/2-06-06, uknjižuje se pravo služnosti na čest.br. 1468 u A, radi izgradnje niskonaponske mreže iz transformatorske stanice "Preloščica 2", za korist: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D.		
7.	7.1 Zaprimljeno 19.03.2024.g. pod brojem Z-4579/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, za upis uknjižbe prava zaloga i zabilježbe ovršivosti tražbine u ovisnom predmetu Ovr-182/2024, na temelju odredbe članka 90. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19. i 128/22.).		



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK**

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.08.2024. 09:23

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRELOŠĆICA (Mbr. 326658)

Posjedovni list: 1212

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CAPITAN PRODUCT D.O.O., REPUBLIKA 8, VABRIGA 52440 POREČ (PARENZO), HRVATSKA (VLASNIK)	02699119849

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
		1468	UZ SAVU	2690	0		
			ZGRADE	583			
			DVORIŠTE	2107			
Ukupna površina katastarskih čestica				2690			

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

IZVOD IZ PPUG-a



LOKACIJA



OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

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

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

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

Verifikacija

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

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

Ograničenja

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

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravника ili druge ovlaštene osobe.

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

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

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

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

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

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

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

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

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

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

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

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

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

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

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

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

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

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

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

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

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

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

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

Komentari:

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

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

„*između voljnog kupca i voljnog prodavatelja*“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„*u transakciji po tržišnim uvjetima*“ (engl. arms' length transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„*nakon prikladnog oglašavanja*“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„*pri čemu je svaka strana postupala upućeno*“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„*razborito i bez prisile*“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI:

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/19, NN 31/20)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 50/20)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)