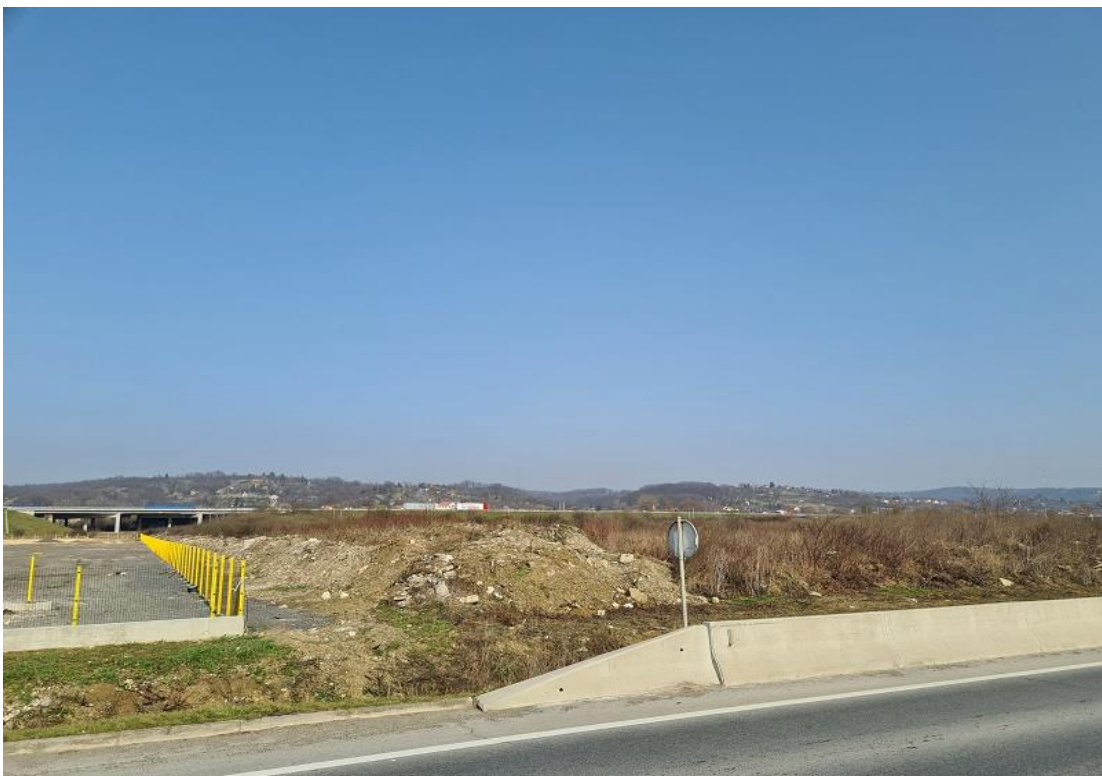


Broj elaborata: 6/2021
U Sl. Brodu, veljača 2021 .

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : LAURUS TRGOVINA d.o.o., Pilareva 4, 35000 Slavonski Brod, OIB
73926026985



NEKRETNINA : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - Sjeverna Vezna cesta, Slavonski
Brod
k.č.br. 1226/3, 1226/16, k.o. Gromačnik

Datum procjene : 22.02.2021.

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. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.2. Vrijednost zemljišta-građevinsko
 - E. 5.3. Tržišna vrijednost (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-344/2017

Slav. Brod, 14. studenog 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu Mirko Svirčević povodom zahtjeva pravne osobe "SB CONSULTING" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, zastupane po direktoru Dubravku Čelebija, dipl. ing. iz Slavonkog Broda, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16.) u vezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. i 123/15. - dalje Pravilnik),

riješio je

1 Pravnoj osobi "SB CONSULTING" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor, OIB 12443068329 MBS 030177279 iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10

s danom 14. studenog 2017. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba "SB CONSULTING" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, podnijela je zahtjev za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Pravne osobe, sukladno odredbi članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima, i čl. 4. Pravilnika mogu obavljati sudska vještačenja samo u okviru svoje registrirane djelatnosti pod uvjetom da to obavljaju njihovi zaposlenici koji ispunjavaju uvjete iz stavka 2. članka 126. Zakona o sudovima.

Iz priložene dokumentacije je vidljivo da je pravnoj osobi "SB CONSULTING" j.d.o.o. za usluge iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10 riješenjem Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u Slav. Brodu broj T1-16/6223-4 od 05. rujna 2016. odobren upis u sudski registar, te da je kao predmet poslovanja između ostalih upisano i obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina

Nadalje je vidljivo da je Dubravko Čelebija, dipl. ing. zaposlenik – direktor pravne osobe "SB Consulting" j.d.o.o. iz Slav. Broda, imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina ovisnim rješenjem broj 4-Su-229/2016 od 9. lipnja 2017., te da isti kao stalni sudski vještak ima zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obzirom na prednje utvrđeno je da podnositelj zahtjeva kao pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje iz čl. 4. Pravilnika i članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima, pa je stoga riješeno kao u izreci rješenja.

PREDSEDNIK SUDA
Mirko Svirčević

Dostaviti:

1. "SB Consulting" j.d.o.o. iz Slav. Broda, K.Š.Đalskog 10
2. Općinski sudovi – Slav. Brod i Požega
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
4. Spis

1. ZADATAK

Naručitelj : LAURUS TRGOVINA d.o.o., Pilareva 4, 35000 Slavonski Brod, OIB 73926026985
Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - Sjeverna Vezna cesta, Slavonski Brod
k.č.br. 1226/3, 1226/16, k.o. Gromačnik

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3).

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj ("Pravilnik i procedure procjena vrijednosti nekretnina") koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo 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 sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili 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 3 elaborata (Opći uvjeti procjene) kao i "Pravilnik i procedure procjena vrijednosti nekretnina" (www.pbz-nekretnine.hr/usluge/procjene/pravilnik)

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

SB Consulting j.d.o.o.

DIREKTOR :

INES ČELEBIJA, univ.bacc.oec.

U Sl. Brodu, 22.02.2021.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - Sjeverna Vezna cesta, Slavonski Brod
Lokacija : k.č.br. 1226/3, 1226/16, k.o. Gromačnik
Naručitelj: LAURUS TRGOVINA d.o.o., Pilareva 4, 35000 Slavonski Brod, OIB 73926026985
Korisnik procjene:
Dan kakvoće 22.02.2021.
Dan vrednovanja 22.02.2021.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Usporedna metoda
Namjena procjene : -
Regija Regija 3 - Slavonija
Županija - tržišna zona 1220 Brodsko-posavska županija – zona 2
Tržišni položaj 3. Gradovi u unutrašnjosti + okolica od 2.
Kategorija lokacije / tip lokacije I / C
Z.K. izvadak: od 21.02.2021.
Općinski sud: Slavonski Brod

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Gromačnik	962	1226/3	-	Gromačnik	1226/3	750	30.728
	941	1226/16			1226/16	750	3.766

Opis nekretnine: Livada ukosi
Oranica u ukosnici
Površina čest: 34.494 m²
Vlasnik: 1/1 SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE D.O.O. ZA USLUGE, OIB:88873118849,
radnička cesta 80, 1000 Zagreb
Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Utrživost: 4,0 IZNADPROSJEČNA *Utrživost dobra i vjerojatna u duljem prirodu*
Alternativna upotreba -
Razvoj (dozvole) -
Napomene :
NKP : (m²)

Tržišna vrijednost:

k.č.br. 1226/3: **805.925,81** € ili 6.100.858,41 Kn
k.č.br. 1226/16: **98.126,04** € ili 742.814,09 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

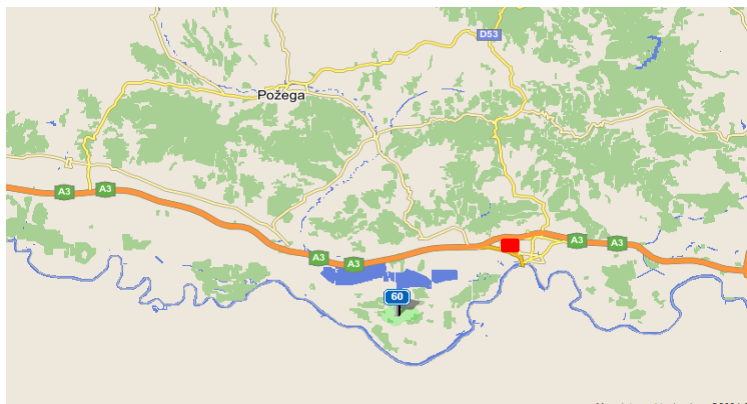
DIREKTOR :

Dubravko Čelebija

Ines Čelebija

C. LOKACIJA

MAKRO

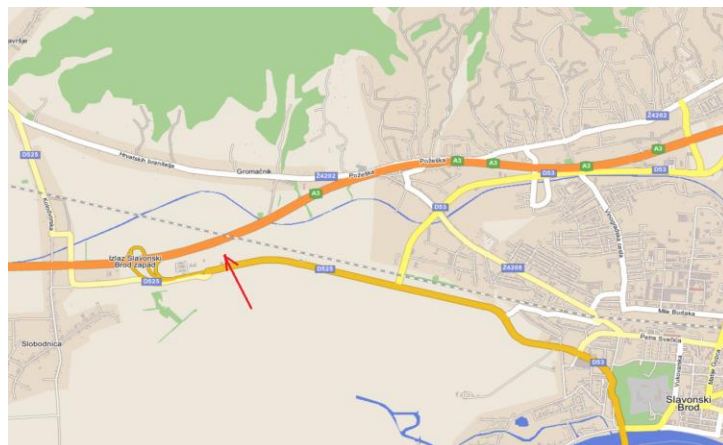


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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



Nekretnina se nalazi u Slavonskom Brodu na zapadno strani odmah uz izlazak na autocestu. Nekretnina se nalazi u građevinskom području. Nekretnine u tom području su pretežno gospodarske namjene. Nekretnina je orijentacije S-J koja ima pristup asfaltiranoj cesti sa južne strane.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna.

Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

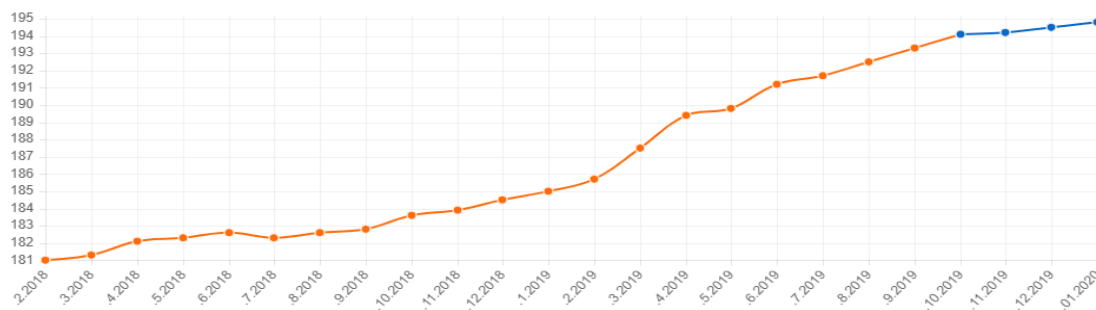
Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

BN Index

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



izvor: <https://www.dzs.hr/>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretnine smo pregledali 22.02.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. 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. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom 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 šta 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, PBZ Nekretnine. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 8.132 m², namjena je građevinsko zemljište gospodarske namjene. Kupoprodaja je obavljena 09.06.2017. za iznos od 130.003 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 9.417 m², namjena je građevinsko zemljište gospodarske namjene. Kupoprodaja je obavljena 31.12.2018. za iznos od 336.417 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 2.396 m², namjena je građevinsko zemljište gospodarske namjene. Kupoprodaja je obavljena 14.02.2018. za iznos od 70.781 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta k.č.br. 1226/3

Pz = 30.728 m²

Pgz = 30.728 m²

Ppz = 0 m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	SI Brod	SI Brod	SI Brod	SI Brod
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	1Q2021	2Q2017	4Q2018	1Q2018
	Površina (m ²)	4.322	8.132	9.417	2.396
	Cijena (€)	-	130.003	336.417	70.781
	Cijena po m ²	-	16,0	35,7	29,5
	Protok vremena	1Q2021	2Q2017	4Q2018	1Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina	113,35	100,93	102,00	99,57	
Vremensko usklađenje	-	12,3%	11,1%	13,8%	
Korigirana vrijednost po m ²	-	18,0	39,7	33,6	
Lokacija-kategorija	dobra	slična	malo lošija	malo lošija	
korekcija	-	0%	5%	5%	
Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Veličina	30.728	8.132	9.417	2.396	
korekcija	-	0%	0%	-5%	
Oblik	do 1:2,5	nepravilan	do 1:2,5	do 1:2,5	
korekcija	-	20%	0%	0%	
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Namjena	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Ukupno korekcija	-	20%	5%	0%	
Korigirana vrijednost po m ²	32,28	21,5	41,7	33,6	

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta **30.728 m²**
 Vrijednost po m² **32,28 €/m²**
 Tržišna vrijednost **991.857,81 €**

5.2.2. Podaci o magistralnom plinovodu

Prema važećem prostornom planu Brodsko-posavske županije, na predmetnoj čestici je predviđeno postavljanje magistralnog plinovoda po cijeloj širini predmetne čestice u dužini cca 180m.
Zaštitni koridor magistralnog cjevovoda je širine 40,0m, odnosno po 20,0m lijevo i desno od uzdužne osi cjevovoda.

Ukupna površina predmetne čestice: 30.728,00 m²

Površina zaštitnog koridora magistralnog plinovoda:

$$Pps = 180,00 \times 40,00 = 7.200,00 \text{ m}^2$$

5.2.3. Mjera korištenja zemljišta na površini zaštitnog pojasa

Mjera korištenja na površini zaštinog pojasa plinovoda biti će umanjena zbog nemogućnosti gradnje nikakvih građevina i sadnje visokog raslinja - stabala.

5.2.4. Naknade za pravo služnosti zbog umanjene mjere korištenja zemljišta na površini zaštitnog pojasa

Površina zaštitnog koridora magistralnog plinovoda: Pps = 7.200,00 m²

Jedinična cijena predmetnog zemljišta: 32,28 €/m²

Koeficijent za ograničavanje korištenja: 0,8

Vrijednost naknade za pravo služnosti na površini zaštitnog pojasa:

$$7.200 \text{ m}^2 \times 32,28 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 185.932,00 \text{ €}$$

5.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta nakon umanjenja

k.č.br. 1226/3: 805.925,81 € ili 6.100.858,41 Kn

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta k.č.br. 1226/16

Pz = 3.776 m²

Pgz = 3.776 m²

Ppz = 0 m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	SI Brod	SI Brod	SI Brod	SI Brod
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	1Q2021	2Q2017	4Q2018	1Q2018
	Površina (m ²)	3.776	8.132	9.417	2.396
	Cijena (€)	-	130.003	336.417	70.781
	Cijena po m ²	-	16,0	35,7	29,5
Protok vremena		1Q2021	2Q2017	4Q2018	1Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina		113,35	100,93	102,00	99,57
Vremensko usklađenje		-	12,3%	11,1%	13,8%
Korigirana vrijednost po m ²		-	18,0	39,7	33,6
Lokacija-kategorija		dobra	slična	malo lošija	malo lošija
korekcija		-	0%	5%	5%
Utjecaj buke		neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
korekcija		-	0%	0%	0%
Veličina		3.776	8.132	9.417	2.396
korekcija		-	0%	0%	-5%
Oblik		više od 1:5	nepravilan	do 1:2,5	do 1:2,5
korekcija		-	20%	0%	0%
Topografija		ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija		-	0%	0%	0%
Namjena		građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
korekcija		-	0%	0%	0%
Infrastruktura		dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
korekcija		-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija		-	20%	5%	0%
Korigirana vrijednost po m ²		32,28	21,5	41,7	33,6

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta **3.776 m²**
 Vrijednost po m² **32,28 €/m²**
 Tržišna vrijednost **121.884,12 €**

5.2.2. Podaci o magistralnom plinovodu

Prema važećem prostornom planu Brodsko-posavske županije, na predmetnoj čestici je predviđeno postavljanje magistralnog plinovoda po cijeloj širini predmetne čestice u dužini cca 23,00m.

Zaštitni koridor magistralnog cjevovoda je širine 40,0m, odnosno po 20,0m lijevo i desno od uzdužne osi cjevovoda.

Ukupna površina predmetne čestice: 3.776,00 m²

Površina zaštitnog koridora magistralnog plinovoda:

$$Pps = 23,00 \times 40,00 = 920,00 \text{ m}^2$$

5.2.3. Mjera korištenja zemljišta na površini zaštitnog pojasa

Mjera korištenja na površini zaštinog pojasa plinovoda biti će umanjena zbog nemogućnosti gradnje nikakvih građevina i sadnje visokog raslinja - stabala.

5.2.4. Naknade za pravo služnosti zbog umanjene mjere korištenja zemljišta na površini zaštitnog pojasa

Površina zaštitnog koridora magistralnog plinovoda: Pps = 920,00 m²

Jedinična cijena predmetnog zemljišta: 32,28 €/m²

Koeficijent za ograničavanje korištenja: 0,8

Vrijednost naknade za pravo služnosti na površini zaštitnog pojasa:

$$920 \text{ m}^2 \times 32,28 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 23.758,08 \text{ €}$$

5.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta nakon umanjenja

k.č.br. 1226/16: 98.126,04 € ili 742.814,09 Kn

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - Sjeverna Vezna cesta, Slavonski Brod
na adresi: k.č.br. 1226/3, 1226/16, k.o. Gromačnik
naručitelja: LAURUS TRGOVINA d.o.o., Pilareva 4, 35000 Slavonski Brod, OIB 73926026985

Mišljenja smo da je na dan 22.02.2021.

Srednji tečaj HNB
1 € = 7,57 Kn

Tržišna vrijednost:

k.č.br. 1226/3:	805.925,81	€	ili	6.100.858,41	Kn
k.č.br. 1226/16:	98.126,04	€	ili	742.814,09	Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

DIREKTOR :

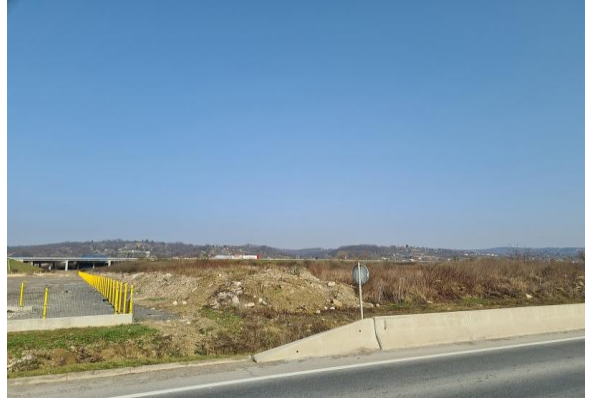
INES ČELEBIJA, univ.bacc.oec.

U Sl. Brodu, veljača 2021 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 21.02.2021. 22:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328332, GROMAČNIK

Broj ZK uložka: 962

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6228/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1226/3	LIVADA UKOSI			30728	
		UKUPNO:			30728	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 88873118849, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.09.2014. broj Z-6795/14 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika br. 85/08-2014 od 28. kolovoza 2014. br. OV-6889/14i ugovora o dugoročnom kreditu br. 510160-9047468 od 28. kolovoza 2014. br. OV-6889/14, OV-6890/14 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A za iznos od 1.511.600,00 KN (jedan milijun petstojedanaest tisuć šest stotina) uz valutnu klauzulu, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava s ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima određenim Sporazumom i Ugovorom, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13) - za korist: SLATINSKA BANKA DD, OIB: 42252496579, SLATINA	1.511.600,00 KN	
1.2	zabijeljuje se zajednička hipoteka u zk. ul. 962 k.o. Gromačnik kao glavnom uložku a u zk. ul. br. 941 k.o. Gromačnik, kao sporednom uložku.		ZABILJEŽBA
3.			
3.1	Zaprimljeno 14.05.2015. broj Z-4445/15. Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika br.48/05-2015. od 11. svibnja 2015. br. OV-3414/15. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A, u iznosu od 350.000,00 KN (tristopedesettisućakuna), s rokom otplate od 9 mjeseci od dana plasmana sredstava u mjesečnim ratama, uz promjenjivu kamatnu stopu od 10% godišnje, uvećano za pripadajuće ugovorene pripadajuće kamate, naknade, troškove, te sve ostale obveze u skladu sa cit. Sporazumom - za korist:	350.000,00 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 328332, GROMAČNIK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 962

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	SLATINSKA BANKA DD SLATINA, OIB: 42252496579, SLATINA, V. NAZORA BR. 2 zabilježuje se zajednička hipoteka s tim da je kao Glavni uložak određen zk. ul. 962 a kao Sporedni uložak određen je zk. ul. 941 ko. Gromačnik.		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 25.04.2016 g. pod brojem Z-4893/2016 UKNJIZBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZIBINE VJEROVNICA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNICA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA, BROJ: 67/04-2016 BR. OV-2976/16 19.04.2016, za iznos od 300.000,00 KN (slovima: tristo tisuća kuna), uvećan za sve ugovorene kamate, naknade i troškove prema uvjetima utvrđenim Ugovorom o kratkoročnom kreditu br. 500120-9051849, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07,152/08, 126/10, 55/13, 60/13) - za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	300.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 25.04.2016 g. pod brojem Z-4893/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK. UL. 941 KO. GROMAČNIK.		ZABILJEŽBA na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 30.12.2016 g. pod brojem Z-13623/2016 UKNJIZBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZIBINE VJEROVNICA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNICA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA, BROJ: 182/12-2016 BROJ: OV-9748/16 28.12.2016, za iznos od 300.000,00 KN (slovima: tristo tisuća kuna), uvećan za sve ugovorene kamate, naknade i troškove prema uvjetima utvrđenim Ugovorom o kratkoročnom kreditu br. 500120-9054639, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07,152/08, 126/10, 55/13, 60/13) - za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	300.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 30.12.2016 g. pod brojem Z-13623/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK. UL. 941 KO. GROMAČNIK.		ZABILJEŽBA na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 12.02.2018 g. pod brojem Z-1622/2018 UKNJIZBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZIBINE VJEROVNICA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNICA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA, BROJ: 02/01-2018 BROJ: OV-1393/2018 05.01.2018, za iznos od 300.000,00 HRK (slovima: tristo tisuća kuna), uvećan za promjenjive ugovorene kamate po stopi od 9,90% godišnje, naknade i troškove prema uvjetima utvrđenim Ugovorom br. 500180-73926026985, sukladno čl.16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07,152/08, 126/10, 55/13, 60/13,108/17) - za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	300.000,00 HRK	Sporedni uložak
6.2	Zaprimljeno 12.02.2018 g. pod brojem Z-1622/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 941 k.o GROMAČNIK.		na 6.1
7.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1951/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU, BR: OV-1314/2019 14.02.2019, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNICA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNICA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA, BROJ: OV-1263/2019 14.02.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 880.000,00 HRK (slovima: osamstooosamdesettisuća kuna), uz valutnu klauzulu, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s ugovorenim redovnom kamatom po stopi od 6,70% godišnje, promjenjiva, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora o dugoročnom kreditu, za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	880.000,00 HRK	Sporadni uložak
7.2	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1951/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 12099 k.o SLAVONSKI BROD		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 21.02.2021. 22:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328332, GROMAČNIK

Broj ZK uložka: 941

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6228/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	člv	m2	
1.	1226/16	ORANICA UKOSI			3766	
		UKUPNO:			3766	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 88873118849, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.09.2014. broj Z-6795/14 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika br. 85/08-2014 od 28. kolovoza 2014. br. OV-6899/14i ugovora o dugoročnom kreditu br. 510160-9047468 od 28. kolovoza 2014. br. OV-6889/14, OV-6890/14 uključuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A za iznos od 1.511.600,00 KN (jedamilijunpetstojedanaestisućšestokuna) uz valutu klauzulu, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava s ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima određenim Sporazumom i Ugovorom, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13) - za korist: SLATINSKA BANKA DD, OIB: 42252496579, SLATINA	1.511.600,00 KN	
1.2	zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. 962 k.o. Gromačnik kao glavnom uložku a u zk. ul. br. 941 k.o. Gromačnik, kao sporednom uložku.		ZABILJEŽBA
2.			
2.4	Zaprimljeno 19.06.2020.g. pod brojem Z-6228/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk ul 962 k.o GROMAČNIK		na 2.3
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 14.05.2015. broj Z-4445/15. Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika br-48/05-2015. od 11. svibnja 2015. br. OV-3414/15. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 350.000,00 KN (tristopedesettisućakuna), s rokom otplate od 9 mjeseci od dana plasmana sredstava u mjesečnim ratama, uz promjenjivu kamatnu stopu od 10% godišnje, uvećano za pripadajuće ugovorene pripadajuće kamate, naknade, troškove, te sve ostale obveze u skladu sa cit. Sporazumom - za korist: SLATINSKA BANKA DD SLATINA, OIB: 42252496579, SLATINA, V. NAZORA BR. 2	350.000,00 KN	
3.2	zabilježuje se zajednička hipoteka s tim da je kao Glavni uložak određen zk. ul. 962 a kao Sporedni uložak određen je zk. ul. 941 ko. Gromačnik.		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 25.04.2016.g. pod brojem Z-4893/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE VJEROVNKA ZASNVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA, BROJ: 67/04-2016 BR. OV-2976/16 19.04.2016, za iznos od 300.000,00 KN (slovima: tristo tisuća kuna), uvećan za sve ugovorene kamate, naknade i troškove prema uvjetima utvrđenim Ugovorom o kratkoročnom kreditu br. 500120-9051849, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07,152/08, 126/10, 55/13, 60/13) - za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	300.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 25.04.2016.g. pod brojem Z-4893/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, ZK. UL. 962 KO. GROMAČNIK.		ZABILJEŽBA na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 30.12.2016.g. pod brojem Z-13623/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE VJEROVNKA ZASNVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ: 182/12-2016 BROJ: OV-9748/16 28.12.2016, za iznos od 300.000,00 KN (slovima: tristo tisuća kuna), uvećan za sve ugovorene kamate, naknade i troškove prema uvjetima utvrđenim Ugovorom o kratkoročnom kreditu br. 500120-9054639, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07,152/08, 126/10, 55/13, 60/13) - za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	300.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 30.12.2016.g. pod brojem Z-13623/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, ZK. UL. 962 KO. GROMAČNIK.		ZABILJEŽBA na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 12.02.2018.g. pod brojem Z-1622/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE VJEROVNKA ZASNVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ: 02/01-2018 BROJ: OV-1393/2018 05.01.2018, za iznos od 300.000,00 HRK (slovima: tristo tisuća kuna), uvećan za promjenjive ugovorene kamate po stopi od 9,90% godišnje, naknade i troškove prema uvjetima utvrđenim Ugovorom br. 500180-73926026985, sukladno čl.16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07,152/08, 126/10, 55/13, 60/13,108/17) - za korist:	300.000,00 HRK	Glavni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA Zaprimljeno 12.02.2018.g. pod brojem Z-1622/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, ak ul 962 k.o GROMAČNIK		na 6.1
7.			
7.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU, BR: OV-1314/2019 14.02.2019, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA, BROJ: OV-1263/2019 14.02.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 880.000,00 HRK (slovima: osamstoosamdesetstisuća kuna), uz valutu klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s ugovorenim redovnom kamatom po stopi od 6,70% godišnje, promjenjiva, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora o dugoročnom kreditu, za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	880.000,00 HRK	Sporadni uložak
7.2	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1951/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ak ul 12099 k.o SLAVONSKI BROD		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.02.2021. 22:49

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GROMAČNIK (Mbr. 328332)

Posjedovni list: 750

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SHIP FUEL AND REPAIR SERVICE D.O.O. ZA USLUGE, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	88873118949

Podaci o katastarskim česticama

Zbr	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
		1226/3	UKOSI	30728	3,4		
			LIVADA	30728			
		1226/16	UKOSI	3766	3,4		
			ORANICA	3766			
Ukupna površina katastarskih čestica				34494			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROMAČNIK, 328332
k.č. br.: 1226/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 22.02.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

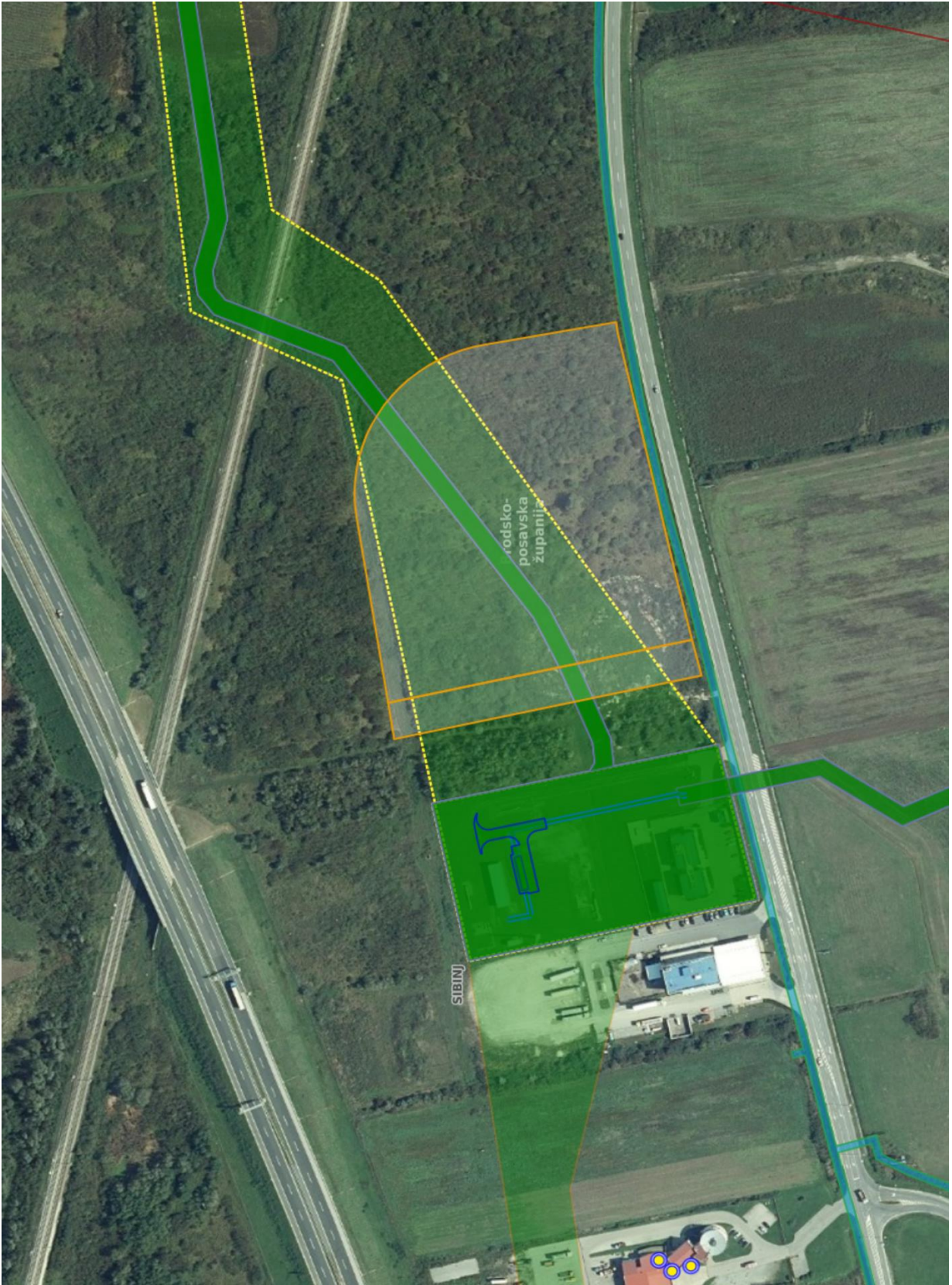
K.o. GROMAČNIK, 328332
k.č. br.: 1226/16

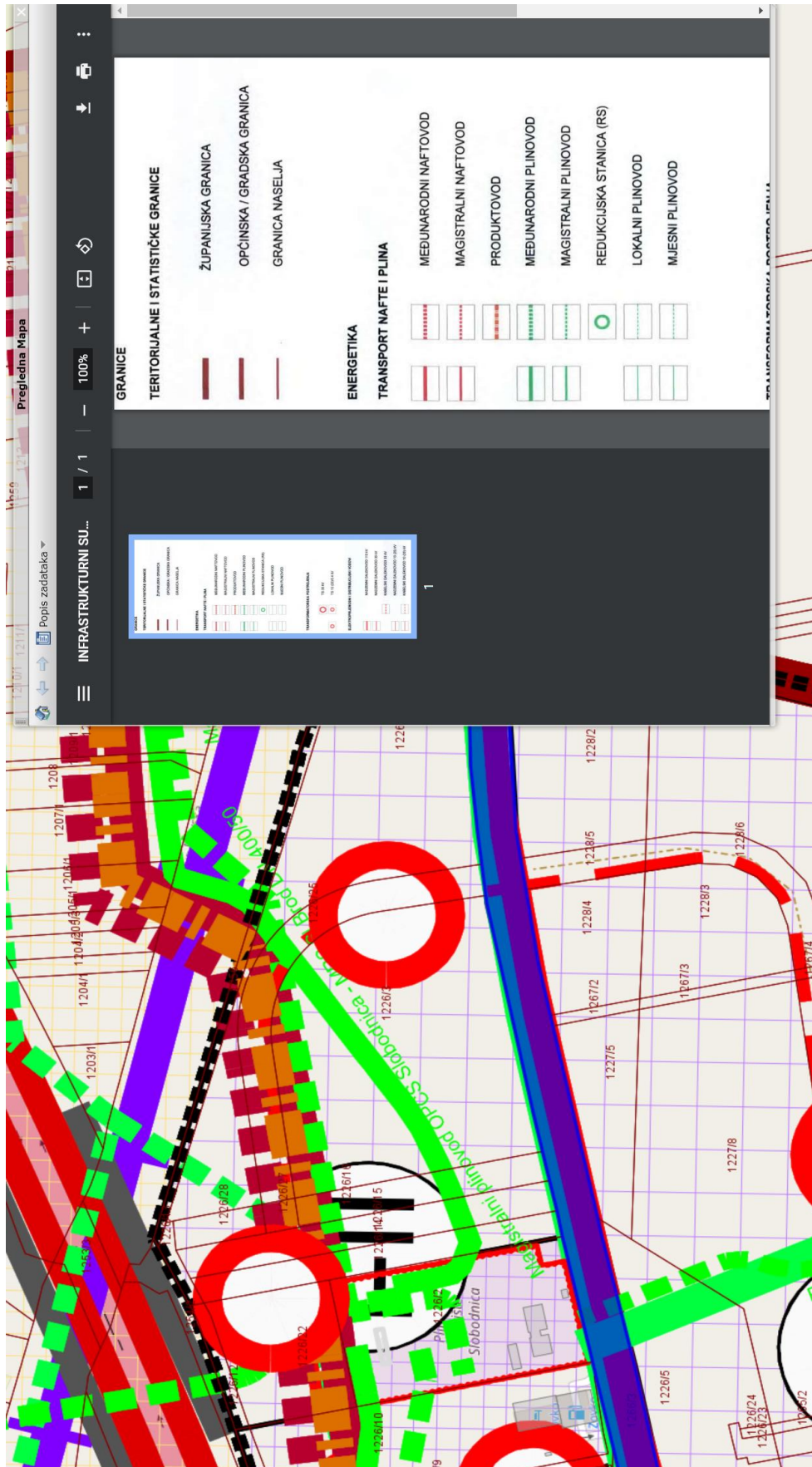
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 22.02.2021





PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis

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 vrijednosti nekretnina (www.pbz-nekretnine.hr) 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):

- nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini
- nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.
- nije uključen u kreditni proces, niti u proces odobravanja kreditnih prijedloga
- nije pod utjecajem tražitelja kredita

-nema nikakav trenutni ili potencijalni sukob interesa vezan uz procjenu nekretnine

-nama povezanu osobu bilo s kupcem bilo s prodavateljem nekretnine

-ne smije primiti naknadu povezanu sa krajnjim rezultatom procjene

Procjenitelj i potpisnik izradio je neovisan, jasan, transparentan i objektivan procjembeni elaborat.

NEMA SUKOBIA 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 pravnika 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 zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

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

Gradevina 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 gradevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna gradevina 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

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

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

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. 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 *„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 *„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); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)

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

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

Zakon o 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 građevinama (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 neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

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 i 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 jadinica lokalne samouprave (NN 12/11)

Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (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

Normativi RH za građevinarstvo

Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

European Valuation Standards (EVS), blue book 8. izdanje (TEGoVA)

Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)