

1738

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

ZVONKO BENJAK, DIPL. ING. GRAĐ.

ZABOK, K.Š.Đalskog 2; tel. 049/222-290, fax.049/222-489, GSM 098/251-396, E- mail: zvonko@bening.hr

prosinac,
2019.

Broj elaborata: 84-2019-2
U Zaboku, 19. prosinca 2019 .

PROCJEMBENI ELABORAT POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE



Nekretnina: **Poslovne zgrade i zemljište**

Lokacija: **35214 DONJI ANDRIJEVCI, Radničko naselje bb,
k.č.br. 32/5, k.o. Donji Andrijevc; z.k.ul: 1323
k.č.br. 35/3 i 35/4, k.o. Donji Andrijevc; z.k.ul: 1337**

Naručitelj: **PAN - TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o. u stečaju,
10000 ZAGREB, Radnička cesta 173.**

Izradio:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnosti





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-814/17
Zagreb, 11. travnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zvonko Benjak, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Zvonko Benjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. OPĆENITO

Naručitelj: PAN - TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o. u stečaju,
10000 ZAGREB, Radnička cesta 173.

Predmet procjene: Poslovne zgrade i zemljište

Lokacija nekretnine: 35214 DONJI ANDRIJEVCI, Radničko naselje bb,
k.č.br. 32/5, k.o. Donji Andrijevc; z.k.ul: 1323
k.č.br. 35/3 i 35/4, k.o. Donji Andrijevc; z.k.ul: 1337

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti radi prodaje u stečajnom postupku

Datum kakvoće 7.12.2019. godine
Datum Vrednovanja 19.12.2019. godine

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13 i 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 59/10)

c/ Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14, 150/14, 133/15)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Literatura

Ulhir, Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

PM1

f/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da Procjenitelj 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.

Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Procjenitelj djeluje kao neovisna stranka čija naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.



Ograničenja

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

Procjena predpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su tvrdnje vlasnika ili po njemu delegiranih osoba valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Za izradu ove procjene dijelom je korištena pripadna tehnička dokumentacija jer kompletna nije dostupna prema izjavi predstavnika naručitelja te nisu dostavljeni na uvid dokazi o legalnosti za sve zgrade.

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

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

Također je utvrđeno da ne postoje potrebne dozvole, odobrenja i suglasnost za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvješću temelje se na navedenim postavkama i važe jedino za navedenu nekretninu.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

1712

2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

2.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

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.

2.2. Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN indeks je u prethodnih godinu dana narastao za skoro 4,50 % i dalje je u rastu koji ipak usporava posljednjih mjeseci, tj. rast je usporen u odnosu na početak godine. Optimiziran vlasnika stanova i povećana potražnja za stanovima nisu bili dugogo vijeka. Cijene stanova su najviše rasle u novogradnjama, pa je to pratilo i rast stanova u rabljenim nekretninama.

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4,0 %, a od početka godine čak 2,66 %. Cijene nekretninama rastu i dalje, iako sporije i posebno je bitno da ne rastu sve nekretnine i na svim lokacijama.

Rast je evidentan u manjem broju županija, dok u većem broju rast stagnira.

Evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu.

Smatra se da su trenutne tražene cijene na svom vrhu, da ne postoji prostor za njihov rast, dok se prostor realizacije može povećati. Tako da se predviđa daljnji rast BN indeksa iako ne jednakog intenziteta kao s početka godine.

Realno je za očekivati stabilizaciju cijena i približavanje traženih i realiziranih vrijednosti.



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.

3. IDENTIFIKACIJA I LOKACIJA

Općinski sud: Općinski sud u Slavonskom Brodu, zemljišno knjižni odjel Donji Andrijevcima,
Z.K. izvadak: E-izvadak od 19.12.2019.
Katastarska općina: Donji Andrijevcima

Z.K. izvadak: a/ 1323

Čestica k.č.br. 32/5

Opis nekretnine: SKLADIŠTE I EKONOMSKO DVORIŠTE SELO

Površina čestice: 450 m2 125 čhv

Površina zemljišta ukupno: 450 m2

Vlasnik: PAN PAPIRNA INDUSTRIJA-TVORNICA PAPIRA ZAGREB DOO, ĐAKOVO, Pape Ivana Pavla II br. 10

Teret: ima teret prema upisu u zemljišne knjige

Z.K. izvadak: b/ 1337

Čestica k.č.br. 35/3

Opis nekretnine: SKLADIŠTE SELO

Površina čestice: 3510 m2 976 čhv

Čestica k.č.br. 35/4

Opis nekretnine: DVORIŠTE SELO

Površina čestice: 2068 m2 575 čhv

Površina zemljišta ukupno: 5578 m2

Vlasnik: PAN-TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o., ZAGREB, Radnička cesta 173

Teret: ima teret prema upisu u zemljišne knjige

Površina zemljišta sveukupno: 6028 m2

Legalitet: Za zgrade nije predložen dokaz legalnosti. Zgrade su izgrađene prije 1968. godine te se smatraju legalnim u smislu čl. 184 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17 i 39/19).

Zgrade su dijelom ucrtane u katastarskom operatu.

Opis lokacije: Nekretnina se nalazi u Brodsko-posavskoj županiji, u Donjim Andrijevima, u širem središtu naselja, uz željezničku prugu i neizgrađeno zemljište. Lokacija je uz javnu prometnu površinu, u naravi mjesnu ulicu. Nekretnina je dijelom izgrađeno građevinsko zemljište, u cjelosti nepravilnog oblika. Na svakom zemljištu je izgrađena jedna zgrada.

Predmetne čestice su dijelom u koridoru brze transeuropske željezničke pruge. Lokacija je slabije uređena, prometne površine su neodržavane, zelene površine su slabije održavane, lokacija nije ograda.

Makro lokacija:



Mikro lokacija:



34-2019-2 PAN - TVORNICI PAPIRA ZAGREB d.o.o. u stečaju, DONJI ANDRIJEVCI, Radničko naselje bb, poslovne zgrade i zemljište.xlsx

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

*približne vrijednosti zemljišta,
približne vrijednosti nekretnina,
pregledi tržišta nekretnina,
poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje*

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se slijedećim dostupnim podacima:

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTA koristiti ćemo poredbenu metodu s obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava **E-Nekretnine**, pri čemu su u obzir uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:

<https://nekretnine.mgipu.hr/>.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo troškovnu metodu.

Razlog je kriza tržišta nekretnina kao i cijelog gospodarstva, uslijed čega ne postoje usporedivi podaci o cijenama sličnih nekretnina na bliskim lokacijama u okruženju. Lokacija je specifična, ne koristi se duže vrijeme, a zbog svojeg stanja objekti ne mogu služiti za stjecanje prihoda pa se ne može koristiti prihodovna metoda.

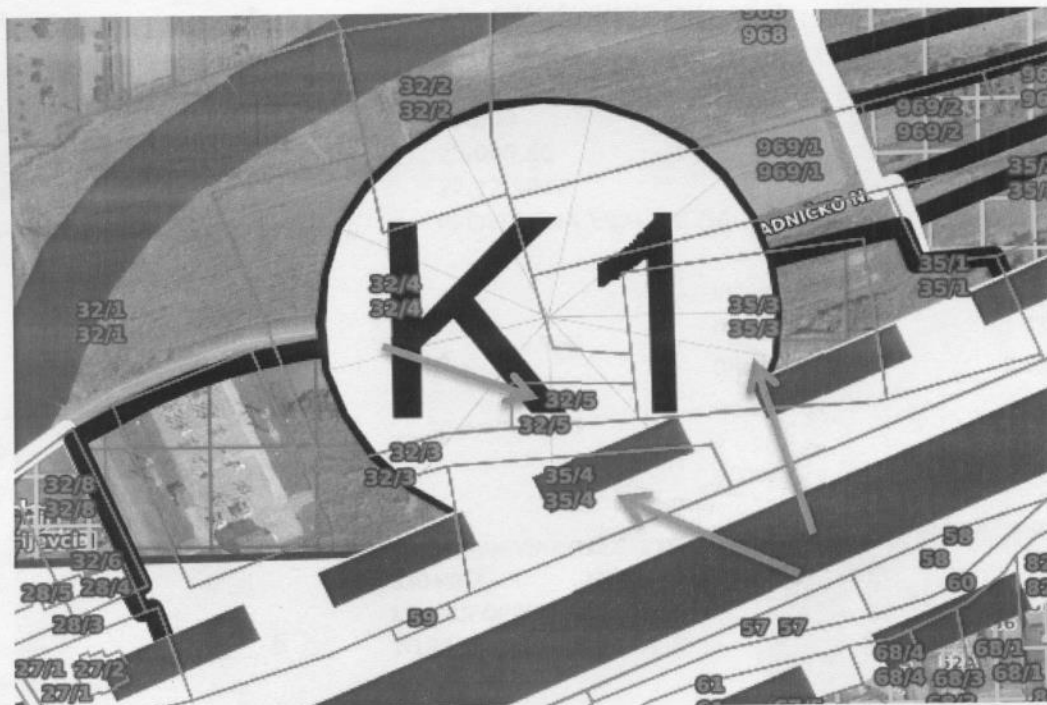
4.2. Vrijednost zemljišta - određuje se poredbenom metodom

4.2.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Predmet procjene su zemljišne čestice k.č.br. 32/5, 35/3 i 35/4, k.o. Donji Andrijevc, koja se prema Prostornom planu uređenja Općine Donji Andrijevc, nalazi unutar građevinskog područja poslovne namjene (pretežito uslužna), oznake K1.

Izvor podataka:

WEB stranica Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



LEGENDA

POVRŠINE IZVAN NASELJA

		GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA 1-pretežito industrijska 2-pretežito zanatska
		POSLOVNA NAMJENA pretežito uslužna - K1

ŽELJEZNIČKI PROMET



BRZA TRANSEUROPСКА ŽELJEZNIČKA PRUGA
(KORIDOR / TRASA)

4.2.2. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Za potrebe određivanja cijene zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine za zemljište na sličnim lokacijama.

(<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

USPOREDBA 1

Lokacija: Donji Andrijevi

Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3729840
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	735,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Datum ugovora	27.12.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA



Vrijeme transakcije:	4Q2017
Površina: m2	735,00
Cijena: EUR	3.364,74

USPOREDBA 2

Lokacija: Jaruge

Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3304887
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.138,00
Vrijednost nekretnine (KN)	57.225,00
Datum ugovora	29.12.2015
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JARUGE - GRAĐEVINSKO



Vrijeme transakcije:	4Q2015
Površina: m2	1.138,00
Cijena: EUR	7.701,88

USPOREDBA 3

Lokacija: Zadubravlje

Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3775027
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.178,00
Vrijednost nekretnine (KN)	195.000,00
Datum ugovora	22.03.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU



Vrijeme transakcije:	1Q2018
Površina: m2	4.178,00
Cijena: EUR	26.244,95

Mjesto	opis / namjena	Cijena(eur)	površina (m ²)	eur/m ²
Donji Andrijevc	građ. zemljište	3.364,74	735,00	4,58
Jaruge	građ. zemljište	7.701,88	1.138,00	6,77
Zadubravlje	građ. zemljište	26.244,95	4.178,00	6,28
PROSJEČNO:		12.437,19	2.017,00	5,88

PRIKAZ USPOREDNIH NEKRETNINA



130

4.2.3. Međuvremensko izjednačenje - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
Year		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Donji Andrijevci	735,00	4,58	4Q2017	102,26	102,24	1,00
2.	Jaruge	1.138,00	6,77	4Q2015	100,16	102,24	1,02
3.	Zadubravlje	4.178,00	6,28	1Q2018	99,57	102,24	1,03

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa

1.	4,58
2.	6,91
3.	6,45

prosječna vrijednost eur/m2 5,98

4.2.4. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (€)		3.364,74	7.701,88	26.244,95
- neto površina (m2)	450-3510	735,00	1.138,00	4.178,00
- cijena zemljišta eur/m2		4,58	6,91	6,45
- datum transakcije	4Q2019	4Q2017	4Q2015	1Q2018
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. oblik	pravokutni	pravokutni	pravokutni	pravokutni
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
3. izgradivost kis				
- prilagodba		1	1	1
4. veličina	450-3510	735	1138	4178
- prilagodba		1	1	1
5. mikrolokacija		slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
6. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
7. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
- prilagodba		1	1	1
8. Konfiguracija terena	ravno	ravno	ravno	ravno
- prilagodba		1	1	1
9. Orijentacija		slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
10. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		4,58	6,91	6,45
PROSJEČNA VRIJEDNOST			5,98	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			6,00	eur/m2

4.2.5. Neuobičajene i osobne okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena €/m ²	prosječna kupoprodajna cijena €/m ²	odstupanje €/m ²	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
4,58	6,00	-1,42	-23,70	zadovoljava
6,77	6,00	0,77	12,80	zadovoljava
6,28	6,00	0,28	4,70	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

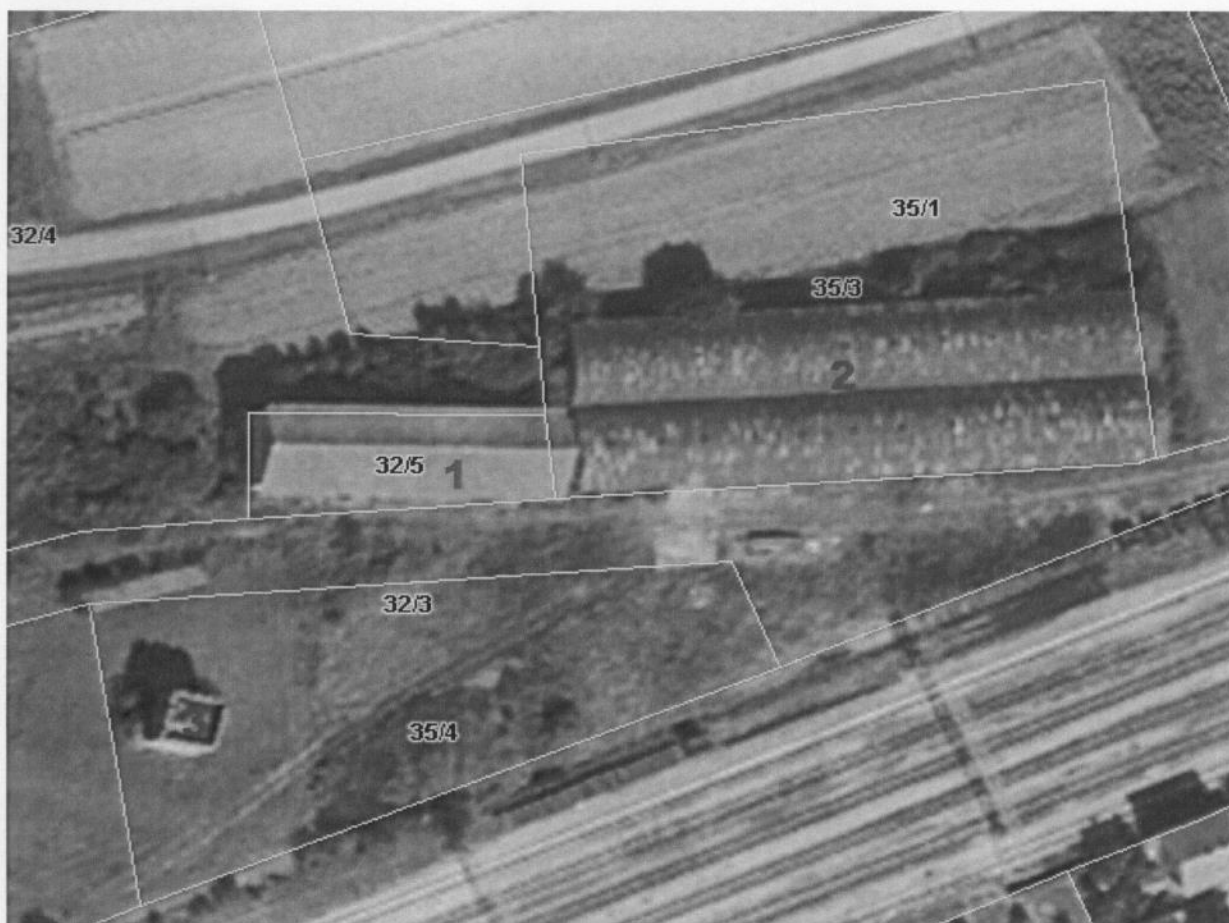
Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	4,58	6,91	6,45
prosječna kupoprodajna cijena	6,00		
Standardna devijacija	1,01		
Dvostruka standardna devijacija	2,02		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	-1,42	0,91	0,45
Relativno odstupanje od pros. cijene	-23,72%	15,14%	7,50%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	1,42	0,91	0,45
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

4.3. Izračun vrijednosti zemljišta

broj z.k.čest.	broj z.k.ul.	oznaka zemljišta	površina (m2)	površina (čhv)	Jedinična vrijednost eur/m2	vrijednost zemljišta eur
32/5	1323	SKLADIŠTE I EKONOMSKO DVORIŠTE SELO	450	125	6,00	2.700,00
35/3	1337	SKLADIŠTE SELO	3510	976	6,00	21.060,00
35/4	1337	DVORIŠTE SELO	2068	575	6,00	12.408,00
			6028	1676	UKUPNO eur:	36.168,00
					UKUPNO kn:	268.728,24

4.4. Pregled objekata na lokaciji



5. Zgrada 1 Jednokatno skladište

5.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

5.1.1. Općenito

Zgrada je katnica, zidana, starije godine gradnje, neodržavana, u lošem stanju, ne koristi se.

5.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	nema
plin	-	nema

5.1.3. Zgrada 1 Jednokatno skladište

Godina gradnje	1940
Katnost	P+1
Namjena:	poslovna
Položaj:	k.č.br. 32/5, k.o. Donji Andrijevc
Temelji	trakasti temelji
Nosiva konstr.	zidana punom opekom,
Međukatna konstr.	drveni grednik
Krovna k. + pokrov	drvena, pokrov glineni crijep, sve dotrajalo
Limarija	nema
Pročelje	produžna žbuka, dotrajala
Vanjska stolarija	betonska, drvena, dotrajala,
Unutarnja stolarija	nema
Bravarija	nema
Pregradni zidovi	nema
Obrada zidova	ožbukano i obojeno, sve dotrajalo,
Obrada stropova	nema
Obrada podova	beton,
Grijanje	nema
Instalacije	nema
Posebno:	nema
Stanje:	objekt je u lošem stanju, neodržavan, ne koristi se.

5.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao poslovna zgrada, te se tako i koristio. Ne koristi se već duže vrijeme.

5.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je u lošem stanju, prenamijena nije racionalna pa je malo vjerojatna.

Prenamjena je moguća unutar postojećih gabarita, uz znatna ulaganja, ne postoji potražnja za sličnim prostorima na bliskim lokacijama.

5.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je uz željezničku stanicu, ne koristi se, zgrada je u cijelosti dotrajala.

Utrživost je slaba.

5.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 1 Jednokatno skladište

zgrada

prizemlje	327,52	x	1,00	=	327,52	m ²
kat	327,52	x	1,00	=	327,52	m ³
				=	655,04	m ²

Netto građevinska površina (NKP) = 655,04 m²

Brutto građevinska površina (BKP) = 728,00 m²

Volumen objekta (BV) = BKP x 9,0 = 3.276,00 m³

5.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

*približne vrijednosti zemljišta,
približne vrijednosti nekretnina,
pregledi tržišta nekretnina,
poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje*

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima:

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTA koristiti ćemo **poredbenu metodu** s obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava **E-Nekretnine**, pri čemu su u obzir uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:

<https://nekretnine.mgipu.hr/>.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrade) koristiti ćemo troškovnu metodu.

Razlog je kriza tržišta nekretnina kao i cijelog gospodarstva, uslijed čega ne postoje usporedivi podaci o cijenama sličnih nekretnina na bliskim lokacijama u okruženju. Nekretnina se ne koristi duže vrijeme te zbog svojeg stanja ne može služiti za stjecanje prihoda pa se ne može koristiti prihodovna metoda.

5.3.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Kao osnovna metoda koristiti će se troškovna metoda izračuna vrijednosti nekretnine.

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

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj a rađena je 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 umanjeње 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.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Vrijednost priključaka									
BGP =	728,00	m2	Cp=	0,00	€/m2BGP		Kp =	0,00	€
Vrijednost priključaka								0,00	€
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	3.276,00	m3	Kd=	0,94	€/m3BV		Kd=	3.086,41	€
			Vd=	1,35	€/m3BV		Kv=	4.431,20	€
								7.517,60	€
Nova vrijednost objekta									
NGP=	655,04	m2	Cizg=	500	€/m2NGP		NV=	163.760	€
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,50	250	€/m2NGP				
Godina procjene 2019		Godina izgradnje 1940		Starost n=		79	Trajnost N=		80
umanjenje u=						98,8%			
Vrsta radova		Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost			
		%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP			
Konstrukcija		85%	212,5	98,8%	210	3			
Obrtnički i završni radovi		15%	37,5	100,0%	38	0			
Instalacije		0%	0,0	0,0%	0	0			
Ukupno		100%	250	98,9%	247,34	2,66			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								1.739,95	€
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)					% od NV		2,0%	3.275,20	€
Okoliš					% od NV		0,0%	0,00	€
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								12.532,75	€

158

5.4. FOTOGRAFIJE



pogled jugozapad



pogled sjeveroistok



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost



[Signature]

Zvonko Benjak
dipl. ing. građ.
Pavlovac Zabočki 719A
ZABOK
Stalno poslovanje: izgraditeljstvo i procjenu nekretnosti

6. Zgrada 2 Limeno skladište

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

6.1.1. Općenito

Zgrada je prizemna, čelična konstrukcija, obložena valovitim pocinčanim limom, ne održavana, u lošem stanju, koristi se kao skladište.

6.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	nema
plin	-	nema

6.1.3. Zgrada 2 Limeno skladište

Godina gradnje	1940
Katnost	P
Namjena:	skladište
Položaj:	južni dio k.č.br. 35/3, k.o. Donji Andrijevc
Temelji	trakasti temelji
Nosiva konstr.	čelična konstrukcija
Međukatna konstr.	nema
Krovna k. + pokrov	čelična rešetka, pokrov valoviti lim,
Limarija	nema
Pročelje	valoviti lim,
Vanjska stolarija	metalna vrata,
Unutarnja stolarija	nema
Bravarija	nema
Pregradni zidovi	nema
Obrada zidova	nema
Obrada stropova	nema
Obrada podova	beton,
Grijanje	nema
Instalacije	nema
Posebno:	nema
Stanje:	objekt je u lošem stanju, ne održavan, koristi se kao skladište.

6.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao skladište za, te se tako i koristi.

6.1.5. Mogućnost prenamijene

Objekt je u lošem stanju, prenamijena nije moguća niti racionalna.

Prenamijena je malo vjerojatna zbog stanja objekta, i velikih ulaganja, ne postoji potražnja za sličnim prostorima na bliskim lokacijama.

6.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je uz željezničku stanicu, ne koristi se, zgrada je u cijelosti dotrajala.

Utrživost je slaba.

6.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 2 Limeno skladište

PRIZEMLJE

skladište	1608,68	x	1,00	=	1608,68	m ²
				=	1608,68	m ²

Netto građevinska površina (NKP) = 1.608,68 m²

Brutto građevinska površina (BKP) = 1.656,20 m²

Volumen objekta (BV) = BKP x 6,0 = 9.937,20 m³

6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

*približne vrijednosti zemljišta,
približne vrijednosti nekretnina,
pregledi tržišta nekretnina,
poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje*

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima:

kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTA koristiti ćemo **poredbenu metodu** s obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, pri čemu su u obzir uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:
<https://nekretnine.mgipu.hr/>.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrade) koristiti ćemo troškovnu metodu.

Razlog je kriza tržišta nekretnina kao i cijelog gospodarstva, uslijed čega ne postoje usporedivi podaci o cijenama sličnih nekretnina na bliskim lokacijama. Nekretnina zbog svojeg stanja ne može služiti za stjecanje prihoda pa se ne može koristiti prihodovna metoda.

6.3.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Kao osnovna metoda koristiti će se troškovna metoda izračuna vrijednosti nekretnine.

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

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj a rađena je 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.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Vrijednost priključaka									
BGP =	1.656,20	m2	Cp=	0,00	€/m2BGP		Kp =	0,00	€
Vrijednost priključaka								0,00	€
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	9.937,20	m3	Kd=	0,94	€/m3BV		Kd=	9.362,10	€
			Vd=	1,35	€/m3BV		Kv=	13.441,30	€
								22.803,40	€
Nova vrijednost objekta									
NGP=	1.608,68	m2	Cizg=	150	€/m2NGP		NV=	241.302	€
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =		1,00	150	€/m2NGP					
Godina procjene	2019	Godina izgradnje		1940	Starost n=		79	Trajnost N= 80	
umanjenje u=							98,8%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	85%	127,5	98,8%	126	2				
Obrtnički i završni radovi	15%	22,5	100,0%	23	0				
Instalacije	0%	0,0	0,0%	0	0				
Ukupno	100%	150	98,9%	148,41	1,59				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								2.563,83	€
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)				% od NV			2,0%	4.826,04	€
Okoliš				% od NV			0,0%	0,00	€
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								30.193,27	€

1163

6.4. FOTOGRAFIJE



pogled jugozapad



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost



7. Zgrada 3 Betonski bunker

7.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1.1. Općenito

Zgrada je vojni bunker, neodržavana, u lošem stanju, ne koristi.

7.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	nema
plin	-	nema

7.1.3. Zgrada 3 Betonski bunker

Godina gradnje	1940
Katnost	P
Namjena:	vojni bunker
Položaj:	zapadni dio k.č.br. 35/4, k.o. Donji Andrijevc
Temelji	armiranobetonski
Nosiva konstr.	armiranobetonska
Međukatna konstr.	armiranobetonska
Krovna k. + pokrov	ravni krov, puna AB ploča
Limarija	nema
Pročelje	nema
Vanjska stolarija	nema
Unutarnja stolarija	nema
Bravarija	nema
Pregradni zidovi	puna opeka
Obrada zidova	neobrađeno
Obrada stropova	nema
Obrada podova	beton
Grijanje	nema
Instalacije	nema
Posebno:	nema
Stanje:	objekt je stariji, u lošem stanju, neodržavan, ne koristi se. Vidljiva značajna oštećenja konstrukcije koje utječe na smanjenje vrijednosti zgrade (pukotine).

7.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao vojna utvrda, te se tako i koristio.

7.1.5. Mogućnost prenamijene

Objekt je u lošem stanju, prenamijena nije moguća.

7.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je uz željezničku stanicu, ne koristi se, zgrada je u cijelosti dotrajala.
Utrživost je slaba.

7.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 3 Betonski bunker

zgrada	38,21	x	1,00	=	38,21	m ²
prizemlje	34,81	x	1,00	=	34,81	m ²
kat					73,02	m ²

Netto građevinska površina (NKP) = 73,02 m²

Brutto građevinska površina (BKP) = 101,20 m²

Volumen objekta (BV) = BKP x 1,0 = 101,20 m³

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

7.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

*približne vrijednosti zemljišta,
približne vrijednosti nekretnina,
pregledi tržišta nekretnina,
poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje*

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima:

kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTA koristiti ćemo **poredbenu metodu** s obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, pri čemu su u obzir uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:
<https://nekretnine.mgipu.hr/>.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrade) koristiti ćemo troškovnu metodu.

Razlog je kriza tržišta nekretnina kao i cijelog gospodarstva, uslijed čega ne postoje usporedivi podaci o cijenama sličnih nekretnina na bliskim lokacijama. Nekretnina zbog svojeg stanja ne može služiti za stjecanje prihoda pa se ne može koristiti prihodovna metoda.

1764

7.3.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Kao osnovna metoda koristiti će se troškovna metoda izračuna vrijednosti nekretnine.

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

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj a rađena je 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 umanjeње 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.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Vrijednost priključaka										
BGP =	101,20	m2	Cp=	0,00	€/m2BGP		Kp =	0,00	€	
Vrijednost priključaka								0,00	€	
Komunalni / Vodni doprinos										
BV=	101,20	m3	Kd=	0,94	€/m3BV		Kd=	95,34	€	
			Vd=	1,35	€/m3BV		Kv=	136,89	€	
								232,23	€	
Nova vrijednost objekta										
NGP=	73,02	m2	Cizg=	1.000	€/m2NGP		NV=	73.020	€	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	1.000	€/m2NGP					
Godina procjene		2019	Godina izgradnje		1940	Starost n=		79	Trajnost N= 80	
umanjenje u=								98,8%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost					
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP					
Konstrukcija	100%	1.000,0	98,8%	988	13					
Obrtnički i završni radovi	0%	0,0	100,0%	0	0					
Instalacije	0%	0,0	100,0%	0	0					
Ukupno	100%	1.000	98,8%	987,50	12,50					
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								912,75	€	
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)						% od NV	0,0%	0,00	€	
Okoliš						% od NV	0,0%	0,00	€	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								1.144,98	€	

1768

7.4. FOTOGRAFIJE



pogled jug



pogled sjever



pogled na k.č.br. 35/4



unutrašnjost



12. REKAPITULACIJA

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) zgrada i zemljišta

Vrijednost zemljišta		36.168,00	€
Zgrada 1	Jednokatno skladište	12.532,75	€
Zgrada 2	Limeno skladište	30.193,27	€
Zgrada 3	Betonski bunker	1.144,98	€
ukupna vrijednost (SGV):		80.039,01	€

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koefijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Tržišna vrijednost TV = SGV x (1 + KI + K st + Kv + Kpos + Kleg+ Kst) * FT							
lokacija-KI	starost- Kst	veličina- Kv	poslov.- Kpos	legalitet- Kleg	stanje obj. Kst	Stanje tržišta FT	TV
-0,05	-0,10	-0,05	0,00	0,00	-0,10	0,85	47.623,21
Tržišna vrijednost TV =							47.623,21 €

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM :	=	47.623,21	€
--	---	-----------	---

13. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti **Poslovne zgrade i zemljište**

na adresi: **35214 DONJI ANDRIJEVCI, Radničko naselje bb,
k.č.br. 32/5, k.o. Donji Andrijevci; z.k.ul: 1323
k.č.br. 35/3 i 35/4, k.o. Donji Andrijevci; z.k.ul: 1337**

predloženih od : **PAN - TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o. u stečaju,
10000 ZAGREB, Radnička cesta 173.**

utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) objekata i zemljišta upisanih u z.k.ul. 1323 i 1337, k.o Donji Andrijevci, iznosi:

47.623,21 €

ili

353.840,44 kn

1 € = 7,43 kn

POKAZATELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

TV/NGP = 20,38 EUR/M2

NAPOMENA: POREZI I DOPRINOSI VEZANI UZ PROMET NEKRETNINA NISU UKLJUČENI U CIJENU

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 19. prosinca 2019 godine

Izradio:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.



14. P R I L O Z I

1. E - kopija katastarskog plana
2. E - Izvadak iz zemljišne knjige
3. E - posjedovni list

1972



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 19.12.2019



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 19.12.2019. 00:17

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 328251, DONJI ANDRIJEVCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1323

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7612/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	32/5	SKLADIŠTE I EKONOMSKO DVORIŠTE SELO			450	
		UKUPNO:			450	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 PAN PAPIRNA INDUSTRIJA-TVORNICA PAPIRA ZAGREB DOO, OIB: 48630586213, ĐAKOVO, PAPE IVANA PAVLA II BR. 10		
3.1	Zaprimljeno 18.09.2014. broj Z-6879/14 Temeljem Rješenja FINA, Regionalni centar Zagreb od 15. rujna 2014. br. KI: UP-I/110/07/14-01/6833, Ur.br: 04-06-14-6833-41, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom PAN-PAPIRNA INDUSTRIJA-TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 173, OIB 48630586213, na nekretninama upisanim u A.	ZABILJEŽBA OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE
2.3	Zaprimljeno 19.07.2018.g. pod brojem Z-7612/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ ST-3415/17 16.07.2018, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama PAN - PAPIRNA INDUSTRIJA - TVORNICA PAPIRA ZAGREB, d.o.o., OIB: 48630586213, Đakovo, Pape Ivana Pavla II br. 10.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 14.03.2011. broj Z-2017/11 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slav. Brodu od 09. ožujka 2011. br. Ovr-548/11, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, za ukupan iznos od 2.073.096,80 Kn (dva milijuna sedamdesettri tisuće devedesetšest kuna i osamdeset lipa) zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim Rješenjem o osiguranju br. Ovr-548/11, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07, 152/08) - u korist REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAV. BROD	2.073.096,80 KN	
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine osigurane zalogom pod Z- 2017/11.		ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI
5.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

19.12.2019. 08:27:18

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 18.01.2013. broj Z-467/13 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 16. siječnja 2013. br. Ovr-96/13 na nekretnine upisane u A uknjižuje se pravo zalogu u ukupnom iznosu od 25.804.406,19 KN sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na isti iznos teče od 05. listopada 2012. po stopi od 15 % godišnje i dalje po godišnjoj stopi u visini eskontne stope HNB uvećane za 8%-tnih poena do isplate, kao i troškova ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom po godišnjoj stopi koja odgovara visini eskontne stope HNB uvećanih za 5%-tnih poena od donošenja rješenja o osiguranju do isplate za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK, ISPOSTAVA ĐAKOVO	25.804.406,19 KN	
5.2	Zaprimljeno 18.01.2013. broj Z-467/13 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 16. siječnja 2013. br. Ovr-96/13 zabilježuje se ovršivost tražbine uknjižene pod Z-467/13 radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.		ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.12.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.12.2019. 00:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI ANDRIJEVCI (Mbr. 328251)

Posjedovni list: 1932

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAN D.O.O.PAPIRNA INDUSTRIJA TVOR.KART.I KART.AMBALAŽE, DONJI ANDRIJEVCI, GROBLJANSKA BB (VLASNIK)	21056005908

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
		32/5	SELO	450	14		
			SKLADIŠTE, SELO	365			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	85			
Ukupna površina katastarskih čestica				450			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 19.12.2019. 00:17

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 328251, DONJI ANDRIJEVCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1337

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7612/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	35/3	SKLADIŠTE SELO			3510	
2.	35/4	DVORIŠTE SELO			2068	
		UKUPNO:			5578	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
PAN-TVORNICA PAPIRA ZAGREB D.O.O., OIB: 48630586213, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 173		
6.1	Zaprimljeno 06.02.2012. broj Z-984/12 Na temelju prijedloga predlagatelja PAN-papirna industrija-Tvornica kartona i kartonske ambalaže d.o.o. u stečaju Zagreb zastupan po stečajnom upravitelju Zdravku Mitak a isti po Antolić i suradnici Odvjetničko društvo, Javno trgovačko društvo Zagreb, odvjetnik Nebojša Antolić, iz Zagreba, tužbe podnijete Trgovačkom sudu u Zagrebu od 31. siječnja 2012, rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad tužiteljem/predlagateljem Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-342/10 od 01. prosinca 2011.g. zabilježuje se spor tužitelja PAN-papirna industrija-Tvornica kartona i kartonske ambalaže d.o.o. u stečaju, Zagreb, Miramarska 11B OIB 21056005908 protiv tuženika PAN-papirna industrija-Tvornica papira Zagreb d.o.o. Đakovo Pape Ivana Pavla II br.10 OIB 48630586213.	ZABILJEŽBA SPORA
11.1	Zaprimljeno 13.02.2014. broj Z-1202/14. Temeljem Rješenja Općinskog suda u Slavonskom Brodu br. P-1331/12-16 od 11. veljače 2014. zabilježuje se spor tužitelja Žalac Ivana iz Slav. Broda, Lj. Gaja 7 protiv tuženika PAN-Papirna industrija-Tvornica papira d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 173 OIB: 48630586213 na nekretnine upisane u A.	ZABILJEŽBA SPORA
13.1	Zaprimljeno 18.09.2014. broj Z-6879/14 Temeljem Rješenja FINA, Regionalni centar Zagreb od 15. rujna 2014. br. KI: UP-I/110/07/14-01/6833, Ur.br: 04-06-14-6833-41, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom PAN-PAPIRNA INDUSTRIJA-TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 173, OIB 48630586213, na nekretninama upisanim u A.	ZABILJEŽBA OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE
3.3	Zaprimljeno 16.09.2015.g. pod brojem Z-7501/2015 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIGOVOR protustranke PAN - tvornica papira d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 173, izjavljen protiv rješenja ovog suda br. Z-1202/14	ZABILJEŽBA ODBAČENOG PRIGOVORA na 3 (11.1)
3.4	Zaprimljeno 19.07.2018.g. pod brojem Z-7612/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ ST-3415/17 16.07.2018, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama PAN - TVORNICA PAPIRA ZAGREB, d.o.o. OIB: 48630586213, Radnička cesta 173, 10000 Zagreb.	ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

19.12.2019. 08:28:11

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 14.03.2011. broj Z-2017/11 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slav. Brodu od 09. ožujka 2011. br. Ovr-548/11, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, za ukupan iznos od 2.073.096,80 Kn (dva milijuna sedamdesettri tisuće devedesetšest kuna i osamdeset lipa) zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim Rješenjem o osiguranju br. Ovr-548/11, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07, 152/08) - u korist REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAV. BROD	2.073.096,80 KN	
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine osigurane zalogom pod Z- 2017/11.		ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI
7.			
7.1	Zaprimljeno 18.01.2013. broj Z-467/13 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 16. siječnja 2013. br. Ovr-96/13 na nekretnine upisane u A uknjižuje se pravo zalogu u ukupnom iznosu od 25.804.406,19 KN sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na isti iznos teče od 05. listopada 2012. po stopi od 15 % godišnje i dalje po godišnjoj stopi u visini eskontne stope HNB uvećane za 8%-tnih poena do isplate, kao i troškova ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom po godišnjoj stopi koja odgovara visini eskontne stope HNB uvećanih za 5%-tnih poena od donošenja rješenja o osiguranju do isplate za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK, ISPOSTAVA ĐAKOVO	25.804.406,19 KN	
7.2	Zaprimljeno 18.01.2013. broj Z-467/13 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 16. siječnja 2013. br. Ovr-96/13 zabilježuje se ovršivost tražbine uknjižene pod Z-467/13 radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.		ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.12.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.12.2019. 00:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI ANDRIJEVCI (Mbr. 328251)
Posjedovni list: 1983

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAN-TVORNICA PAPIRA ZAGREB D.O.O., RADNIČKA CESTA 173, ZAGREB (VLASNIK)	48630586213

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
		35/3	ŽELJEZNIČKA	3510	10B		
			SKLADIŠTE, ŽELJEZNIČKA	3510			
		35/4	ŽELJEZNIČKA	2068	10B		
			SKLADIŠTE, ŽELJEZNIČKA	2068			
		444	SELO	978	14		
			ORANICA	978			
		1818/2	SELO	2457	14		
			GOSPODARSKA ZGRADA, SELO	1964			
			DVORIŠTE	493			
		1825/1	SELO	2977	14		
			SKLADIŠTE, SELO	1725			
			DVORIŠTE	1252			
Ukupna površina katastarskih čestica				11990			

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