REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVA GRADIŠKA
Upravni odjel za komunalne djelatnosti
Odsjek za graditeljstvo i upravljanje imovinom Grada

16.

KLASA: 940-02/24-01/12
URBROJ: 2178-15-05/1-24-3
Nova Gradiška, 22.10.2024.god.

GRADONAČELNIKU GRADA NOVA GRADIŠKA
- OVDJE -

PREDMET: Prijedlog Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica Karla Dieneša 4 u Novoj Gradiški

Grad Nova Gradiška vlasnik je nekretnine (poslovnog prostora) čija vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda Grada Nova Gradiška bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini zbog čega je donošenje odluke o prodaji iste u nadležnosti Gradskog vijeća, a sukladno članku 34 stavak 1.alineja 16. Statuta Grada Nova Gradiška ("Novogradiški glasnik", broj 07/22).

Za predmetnu nekretninu dopisom od 18.09.2024. interes za kupnju iskazao je Hrvatski zavod za socijalni rad , Područni ured Nova Gradiška.

Predmet planirane prodaje je poslovni prostor u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica Karla Dieneša 4 u Novoj Gradiški, u potkrovlju ulične poslovne zgrade u ukupnoj prostornoj površini od 114,00m^2 upisanoj u zk.ul.br. 11402 k.o. Nova Gradiška ETAŽNO VLASNIŠTVO E-10, a koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na kč.br.1855/1 k.o. Nova Gradiška , a koji se sastoji od dvije kancelarije, hodnika za komunikaciju, spremišta, čajne kuhinje, stepeništa, sale za sastanke, spremišta i tavana.

Procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora izvršena je po stalnom sudskom vještaku i procjenitelju za procjenu nekretnina (rješenje.:4-Su-223/2021) Igoru Babiću dipl. inž.građ ,te je ista utvrđena u iznosu od 58.100,00 EUR.

Prodaja navedene nekretnine Hrvatskom zavodu za socijalni rad izvršila bi se sukladno članku 391. stavak 2. Zakona 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, 81/15, 94/17) bez provođena javnog natječaja.

S obzirom na ranije navedeno predlaže se Gradonačelniku Grada Nova Gradiška donošenje prijedloga Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica Karla Dieneša 4 u Novoj Gradiški, te upućivanje iste Gradskom vijeću Grada Nova Gradiška na razmatranje i usvajanje.

v.d. Pročelnik
Tomislav Sigurnja dipl.ing.geod.

GRAD NOVA GRADIŠKA, Upravni odjel za komunalne djelatnosti
Trg kralja Tomislava 1, 35400 Nova Gradiška
Tel.: +385 (0) 35 366 097 Fax: +385 (0) 35 36 11 84
E-mail: tomislav.sigurnjak@novagradiska.hr , www.novagradiska.hr

Na temelju članka 59 stavak 1. alineja 2. Statuta Grada Nova Gradiška (" Novogradiški glasnik ", broj 07/22) GRADONAČELNIK GRADA NOVA GRADIŠKA Vinko Grgić dipl.ing.arh.. donosi

Z A K L J U Č A K

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica Karla Dieneša 4 u Novoj Gradiški.

2. Predlaže se Gradskom vijeću Grada Nove Gradiške njezino donošenje u tekstu koji prileži.

3. Za izvjestitelja na sjednici Gradskog vijeća određuje se v.d. pročelnik Upravnog odjela za komunalne djelatnosti Grada Nova Gradiška Tomislav Sigurnjak dipl.ing. geod.

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVA GRADIŠKA
GRADONAČELNIK

KLASA: 940-02/24-01/12
URBROJ: 2178-15-05/1-24-4
Nova Gradiška, 22.10.2024.god..

GRADONAČELNIK

Vinko Grgić dipl.ing.arh

Republika Hrvatska 1 NOVA GRADIŠKA GRADONAČELNIK GRAD NOVA GRADIŠKA BRODSKO - POSAVSKA ŽUPANIJA

Na temelju članka 34 stavak 1.alineja 13. Statuta Grada Nova Gradiška ("Novogradiški glasnik", broj 07/22) GRADSKO VIJEĆE GRADA NOVE GRADIŠKE, na ___ sjednici održanoj _____2024. godine donosi

ODLUKU
o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica Karla Dieneša 4 u Novoj Gradiški

Članak 1.

Odobrava se prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica Karla Dieneša 4 u Novoj Gradiški, u potkrovlju ulične poslovne zgrade u ukupnoj prostornoj površini od 114,00m2 upisanoj u zk.ul.br. 11402 k.o. Nova Gradiška ETAŽNO VLASNIŠTVO E-10, a koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na kč.br.1855/1 k.o. Nova Gradiška , a koji se sastoji od dvije kancelarije, hodnika za komunikaciju, spremišta, čajne kuhinje, stepeništa, sale za sastanke, spremišta i tavana.

Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ove Odluke utvrđena je u iznosu od 58.100,00 EUR.

Članak 2.

Zadužuje se Gradonačelnik Grada Nove Gradiške, da provede postupak prodaje nekretnine iz članka 1. ove Odluke, sukladno članku 391. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» 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, 81/15, 94/17) bez provođenja javnog natječaja.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Novogradiškom glasniku".

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVA GRADIŠKA
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-02/24-01/12
URBROJ: 2178/15-_____
Nova Gradiška, _____2024.god

PREDSJEDNICA
GRADSKOG VIJEĆA

Dinka Matijević, mag. oec.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 22.10.2024. 08:42

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uloška: 11402

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1855/1	22	ULICA KARLA DIENEŠA	447	
			DVORIŠTE	65	
			POSLOVNA ZGRADA, ULICA KARLA DIENEŠA	382	
		UKUPNO:		447	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 12.06.2013. broj Z-2236/13 Na temelju Uvjerenja Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar Nova Gradiška od 22. svibnja 2013. god., klasa:935-08/13-02/1385, Izvoda iz katastarskog plana Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar nekretnina Nova Gradiška od 21. svibnja 2013. god., Izvoda iz posjedovnog lista br.5666 Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar nekretnina Nova Gradiška od 22. svibnja 2013. god. zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine na čkbr. 1855/1 I to na poslovnoj zgradi br.4 u A.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Suvlasnički dio: 50/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **posebni dio A - podrum u jugozapadnom dijelu zgrade, a koji se sastoji od predprostora I dva spremišta, ukupne površine od 45,24m2 (na grafičkom dijelu plana označen plavom bojom)**	
	HRVATSKI ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD, OIB: 52966791065, TRG NEVENKE TOPALUŠIĆ 1, 10000 ZAGREB	
	4. Suvlasnički dio: 134/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **posebni dio B - u prizemlju južnog dijela zgrade, a koji se sastoji od poslovnog prostora, skladišta, predprostora I WC-a, ukupne površine od 121,19m2 (na grafičkom dijelu plana označen plavom bojom)** **GRAD NOVA GRADIŠKA, OIB: 08658615403, NOVA GRADIŠKA, TRG KRALJA TOMISLAVA 1**	
	5. Suvlasnički dio: 77/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) **posebni dio C - u prizemlju središnjeg dijela zgrade, a koji se sastoji od poslovnog prostora, skladišta I sanitarnog čvora, ukupne površine od 69,90m2 (na grafičkom dijelu plana označen crvenom bojom)**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1/3 JERKIN ŽELJKA, OIB: 81272139341, ZAGREB, ČAČKOVIĆEVA 29 A 1/3 BAJIĆ KATA, ZAGREB, ČAČKOVIĆEVA 29 A 1/3 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
	6. Suvlasnički dio: 51/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) posebni dio D - u prizemlju sjeverozapadnog zatvorenog dijela zgrade, a koji se sastoji od poslovnog prostora, skladišta, predprostora I WC-a, ukupne površine od 46,68m2 (na grafičkom dijelu plana označen zelenom bojom)	
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
	7. Suvlasnički dio: 35/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) posebni dio E - u prizemlju sjeveroistočnog dijela zgrade, a koji se sastoji od natkrivenog ulaza, ulaza, kancelarije I ulaza sa stubištem, ukupne površine od 31,58m2 (na grafičkom dijelu plana označen svjeto plavom bojom)	
	HRVATSKI ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD, OIB: 52966791065, TRG NEVENKE TOPALUŠIĆ 1, 10000 ZAGREB	
	8. Suvlasnički dio: 336/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) posebni dio F - smješten na cijelom katu zgrade, a koji se sastoji od predprostora sa stubištem, dva hodnika za komunikaciju, osam kancelarija, dva predprostora, dva WC-a, dvije arhive, odmora za radnike, čajne kuhinje I spremišta, ukupne površine od 305,16m2 (na grafičkom dijelu plana označen oker bojom)	
	HRVATSKI ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD, OIB: 52966791065, TRG NEVENKE TOPALUŠIĆ 1, 10000 ZAGREB	
	9. Suvlasnički dio: 191/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) posebni dio - G - smješten u potkrovlju sjevernog dijela zgrade, a koji se sastoji od stubišta, hodnika za komunikaciju, sedam kancelarija, spremišta, dva sanitarna čvora I čajne kuhinje, ukupne površine od 172,86m2 (na grafičkom dijelu plana označen ljubičastom bojom)	
	HRVATSKI ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD, OIB: 52966791065, TRG NEVENKE TOPALUŠIĆ 1, 10000 ZAGREB	
	10. Suvlasnički dio: 126/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) posebni dio - H - smješten u potkrovlju južnog dijela zgrade, a koji se sastoji od dvije kancelarije, hodnika za komunikaciju, spremišta, čajne kuhinje, stepeništa, sale za sastanke, spremišta I tavana, ukupne površine od 114,00m2 (na grafičkom dijelu plana označen tamno zelenom bojom) GRAD NOVA GRADIŠKA, OIB: 08658615403, NOVA GRADIŠKA, TRG KRALJA TOMISLAVA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.10.2024.

18.09.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD
PODRUČNI URED NOVA GRADIŠKA
KLASA.030-01/21-01/24
URBROJ:2178/15-10-01-01-24-11
Nova Gradiška, 18.rujan.2024.

GRAD NOVA GRADIŠKA
Ured gradonačelnika
Vinko Grgić dipl.ing.arh.,

UPRAVNI ODJEL ZA
KOMUNALNE DJELATNOSTI
Sigurnjak Tomislav, dipl.ing.geod.

Predmet: Zahtjev za kupnjom poslovnih prostora u vlasništvu Grada Nova Gradiška

- zamolba, dostavlja se

Poštovani, sukladno ranijim pregovorima oko mogućnosti kupnje poslovnih prostora u Vašem vlasništvu u k.o. Nova Gradiška k.č. 1855/1 (E-10) obavještavam Vas da smo u mogućnosti ponuditi 58.024,74 eura sukladno ranijoj procijeni a s čim se usuglašava Hrvatski zavod za socijalni rad, Središnja služba u Zagrebu, Ivana Dežmana 6.
Radi se o poslovnom prostoru u potkrovlju za koje znamo da su potrebna ulaganja vezano uz saniranje krovišta i opremanje a koristili bi ga u poslovne svrhe sukladno raspisanim natječajima za zapošljavanje stručnih djelatnika ovog Područnog ureda. Napominjem da smo zatražili novu procjenu a koju ćemo Vam dostaviti čim nam Stalni sudski vještak za područje građevinarstva, gospodin Igor Babić, dostavi.

S poštovanjem,

VODITELJICA:
Darija Marić, univ. spec. mediat.

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVA GRADIŠKA
2178/15-03 STRUČNA SLUŽBA GRADA

Primljeno: 27.09.2024. /749		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
	03	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.

HRVATSKI ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD
SREDIŠNJA SLUŽBA
Sektor za pravne i opće poslove
Služba za pravne poslove i pravno zastupanje
KLASA: 404-01/23-01/98
URBROJ: 139-100-02/28-24-17
Zagreb, 24.09.2024.godine

GRAD NOVA GRADIŠKA
Ured gradonačelnika
Trg kralja Tomislava 1, 35000 Nova Gradiška

n/p gradonačelnika Vinka Grgića, dipl.ing.arh.

PREDMET: Područni ured Nova Gradiška, otkup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Nova Gradiška
- *Pismo namjere, dostavlja se*

Poštovani,

Hrvatski zavod za socijalni rad, Središnja služba, temeljem iskazane potrebe Područnog ureda Nova Gradiška poduzima pravne radnje u cilju osiguranja poslovnog prostora adekvatnog i nužno neophodnog za obavljanje djelatnosti navedenog Područnog ureda. Slijedom toga, a temeljem odredbe čl. 32. st. 9. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine" RH, br. 155/23.), nadležnom Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine poslan je upit o raspoloživosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe rada i djelovanja Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Područni ured Nova Gradiška, Karla Dieneša 4/1, Nova Gradiška. Dana 27.08.2024.godine zaprimljena je obavijest, KLASA: 372-01/24-03/38 URBROJ: 531-11-1-2-24-4, iz koje proizlazi da navedeno Ministarstvo ne raspolaže nekretninom u vlasništvu Republike Hrvatske na području Nove Gradiške koji bi mogao biti dodijeljen na uporabu Hrvatskom zavodu za socijalni rad (dalje u tekstu: Zavod) za obavljanje njegove djelatnosti, a slijedom čega je Zavod ovlašten osigurati poslovni prostor na drugi način.

Slijedom toga, a temeljem započete komunikacije između Vašeg Ureda i Područnog ureda Nova Gradiška, ovim putem iskazujemo namjeru kupnje poslovnog prostora u Vašem vlasništvu, u zemljišnim knjigama označenog kao: *suvlasnički dio 126/1000 Etažno vlasništvo (E-10), posebni dio H - smješten u potkrovlju južnog dijela zgrade, a koji se sastoji od dvije kancelarije, hodnika za komunikaciju, spremišta, čajne kuhinje, stepeništa, sale za sastanke, spremišta i tavana, ukupne površine 114,00m2 (na grafičkom dijelu plana označen tamno zelenom bojom), a koji poslovni prostor se nalazi u poslovnoj zgradi broj 4., Ulica Karla Dieneša, sagrađenoj na kč.br. 1855/1 i upisanoj u zk.ul. 4934 Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Nova Gradiška, k.o. 318078 Nova Gradiška.*

Obzirom na prethodno navedeno, a temeljem traženja ove Službe, Igor Babić, dipl.inž.građ. i stalni sudski vještak za područje građevinarstva sačinio je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti opisane nekretnine, broj 48/2024, iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 24. rujna 2024. godine iznosi =58.100,00EUR. Stoga, ovim putem ujedno izražavamo namjeru kupnje predmetne nekretnine za kupoprodajnu cijenu od =58.100,00EUR. Međutim, sukladno čl. 3. Procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama Hrvatskog zavoda za socijalni rad (dalje u tekstu: Procedura) i čl. 31.st.1. Statuta Hrvatskog zavoda za socijalni rad („Narodne novine", br.: 134/22 i 9/24) ravnateljica ne može bez prethodne suglasnosti Upravnog vijeća poduzimati pravne poslove kojima se raspolaže nekretninom čija je vrijednost veća od =26.544,56 EUR, kao niti pravne poslove o stjecanju, opterećenju ili otuđenju druge imovine čija je vrijednost veća od 132.722,80EUR.

Slijedom svega iznijetog, molimo Vas da primitak ovog dopisa, kao i eventualnu suglasnost sa izraženom ponudom i uvjetima iste, odnosno da primjedbe glede navoda iz ovog dopisa, dostavite na e-mail adresu: dlakic@socskrb.hr ili da Vaš odgovor dostavite poštom na adresu Službe za pravne

poslove i pravno zastupanje, Dežmanova 6, Zagreb, pozivom na gornju KLASU, a sve kako bi u slučaju pozitivnog ishoda mogli prijedlog i namjeru za kupnju nekretnine izložiti na sjednici Upravnog vijeća Zavoda, a radi dobivanja željene suglasnosti.

S poštovanjem,

RAVNATELJICA

Tatjana Štritof, dipl.soc.radnica

HRVATSKI ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD
Središnja služba
Zagreb
2

Dostaviti:

1. Naslovu
2. U spis, ovdje

Na znanje:

- voditeljica Darija Marić, putem Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Područnog ureda Nova Gradiška, Karla Dieneša 4/1, Nova Gradiška (VEZA:KLASA:030-01/21-01/24)

Broj elaborata: **48/2024**
U N.Gradiški, rujan 2024 .

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:	**Poslovni prostor u Novoj Gradiški**
Lokacija:	**Ulica K. Dieneša br. 4, 35 400 Nova Gradiška**
	zk.ul. 4934, k.č. 1855/1 (E-10), k.o. Nova Gradiška
Naručitelj:	**Hrvatski zavod za socijalni rad, Ulica I.Dežmana br.6, Zagreb**
Svrha:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procijenitelj:
Igor Babić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Datum procjene : 24.09.2024.

SADRŽAJ :

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-223/2021

Slav. Brod, 7. lipnja 2021.

R J E Š E N J E

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13.,33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Igora Babić, dipl. inž. građ., iz Nove Gradiške za ponovnim imenovanje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i za procjenu nekretnina

r i j e š i l a j e

I.. Igor Babić, dipl. inž. građ., OIB 54341397062, sin Josipa i Verice r. Vuković, rođen 10. listopada 1973. u Novoj Gradiški, gdje i prebiva, Baruna Trenka 164.,

s danom 12. lipnja 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka područje građevinske struke i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri (4) godine.

II. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka. 9. stavka 1. u svakoj kalendarskoj godinu dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

1. Igor Babić, dipl. inž. građ. ., podnio je sukladno odredbi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje građevinske struke i procjenu nekretnina.

2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 5, srpnja 2017. broj 4-Su-237/17 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 12. lipnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke iz članka 49. Zakona o državnim službenicima.

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.

Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dubravka Šimić

Dostaviti:
1. Igor Babić, Nova Gradiška, Baruna Trenka 164.
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave
5. Spis

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : **Hrvatski zavod za socijalni rad, Ulica I.Dežmana br.6, Zagreb**

Nekretnina: **Poslovni prostor u Novoj Gradiški**
Ulica K. Dieneša br. 4, 35 400 Nova Gradiška
zk.ul. 4934, k.č. 1855/1 (E-10), k.o. Nova Gradiška

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.

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.
Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važečim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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.

Procijenitelj:
Igor Babić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina

- **Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)
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, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- **Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

- **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2023. godine, Državni zavod za statistiku

- **Popis priložene dokumentacije:**

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 24.09.2024.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjenekorištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Poslovni prostor u Novoj Gradiški
Lokacija : Ulica K. Dieneša br. 4, 35 400 Nova Gradiška
zk.ul. 4934, k.č. 1855/1 (E-10), k.o. Nova Gradiška
Naručitelj: Hrvatski zavod za socijalni rad, Ulica I.Dežmana br.6, Zagreb
Dan kakvoće 24.09.2024.
Dan vrednovanja 24.09.2024.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Namjena procjene : refinanciranje
Regija Regija 3 - Slavonija
Županija - tržišna zona 1220 Brodsko-posavska županija – zona 2
Tržišni položaj 3. Gradovi u unutrašnjosti + okolica od 2.
Z.K. izvadak: od 24.09.2024.
Općinski sud: Slavonski Brod

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	etaže	K.O	kč.br.	Zkul	
Nova Gradiška	4934	1855/1	E-10	Nova Gradiška	1855/1	4934	447,00

Površina zemljišta: 447,00 m2
Površina poslovnog prostora: 114,00 m2
Vlasnik: zkul 4934 prema ZK ulošku u prilogu
Teret: NEMA
Legalitet: Izdana uporabna dozvola sa upisom u priloženi zk uložak
Legalna nekretnina
Utrživost odmah **utrživo u određenom vremenu** uvjetno utrživo
Klasifikacija nekretnine 1 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Tržišna vrijednost:
k.č. 1855/1 (E-10) 58.100,00 €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:
Igor Babić, dipl.ing.građ.

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.

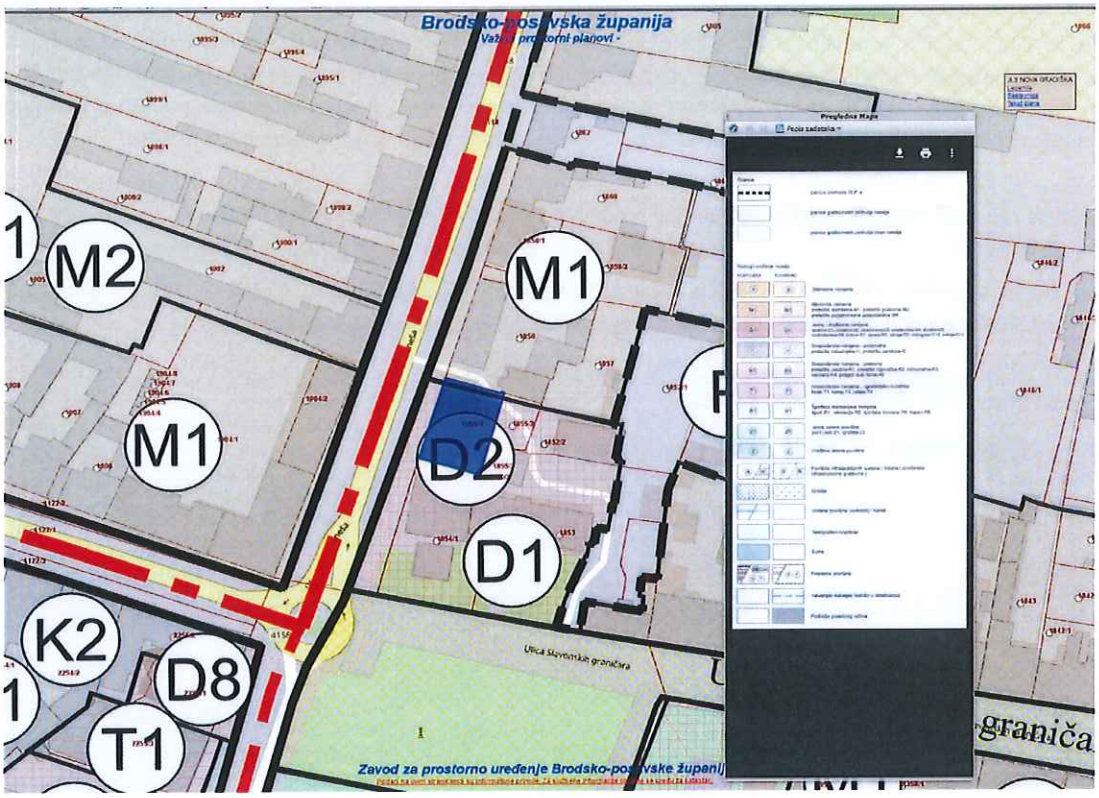
Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog 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

Nova Gradiška jest grad u istočnoj Hrvatskoj te industrijsko, kulturno, upravno, sudsko i financijsko središte zapadnog dijela Brodsko-posavske županije. Po veličini, broju stanovnika i značaju drugi je grad u Županiji. Nova Gradiška nalazi se sjeverno od na granice s Bosnom i Hercegovinom. Predstavlja čvorište glavnih prometnih pravaca u smjeru zapad-istok i sjever-jug. Kroz Novu Gradišku prolaze željeznička pruga Paneuropski Koridor X i autocesta A3 iz zapadne Europe ka Bliskom Istoku.

Predmetna nekretnina je prostori u potkrovlju poslovne zgrade. Nekretnina se nalazi u Novoj Gradiški, na adresi Ulica K.Dieneša br. 4. Nekretnina se nalazi na glavnoj prometnici Požega-Nova Gradiška.



I kategorija zemljišta-građevinsko područje namjene D2

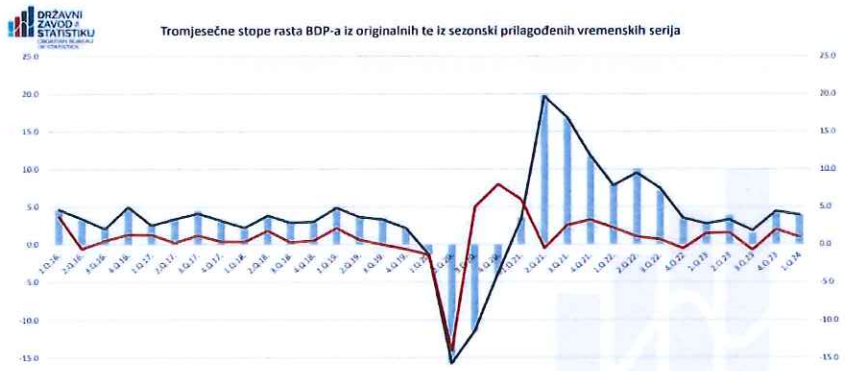
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

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



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

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

* izvor: www.dsz.hr

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 24.09.2024. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen	Telefon	priključen
Kanalizacija	priključena	El. struja	priključena
Toplovod	nedostupan	Plin	priključen

POSLOVNA ZGRADA

Godina gradnje	Cca 1965
Katnost	Po+Pr
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	ab ploča
Krovna k. + pokrov	Drvena dvostrešna pokrov crijepom
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano i obojano
Položaj + orjentacija	prizemlje
Vanjska stolarija (prozori)	Alu
Vanjska stolarija (vrata)	Alu
	da
Pregradni zidovi	zidani
Obrada zidova	ožbukano i obojano
Obrada podova	
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	Da
Ventilacija	Da
Klima	Da
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
Stanje:	**Poslovni prostor je u funciji te trenutno u najmu. Nisu primijećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.**

3. GEOMETRIJSKI PODACI

zk 4934, k.č. 1855/1 (E-10), k.o. Nova Gradiška						
R.Br.	**Opis**	**koef.**	**PP**	**NGP**		
1.	**Poslovni prostor**					
	Ured	1,00	16,70	16,70		
	Ured	1,00	17,22	17,22		
	Sala za sastanke	1,00	53,39	53,39		
	Hodnik	1,00	10,83	10,83		
	Čajna kuhinja	1,00	2,80	2,80		
	Stubište	1,00	3,12	3,12		
	Spremište	1,00	7,56	7,56		
	Neuređeni tavanski prostor	0,30	7,92	2,38		
SVEUKUPNO		**(m^2)**	**119,54**	**114,00**		

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Neto građevinska površina (NGP)			**NGP =**	**114,00**	**m^3**
Bruto građevinska površina (BGP)	**k =**		**BGP =**	**119,54**	**m^3**
Volumen (V) = BGV x h	**h =**	**m**	**V =**	**358,00**	**m^3**
Udio prostora u ukupnoj kvadraturi zemljišta			**P=**	**57,00**	**m2**

4. METODA PROCJENE

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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najmova te nekretnina oglašenih za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za TV=NOP/EY. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

Kako je sukladno stanju zgrade te uvjeta iz Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina preostali održivi vijek korištenja zgrade iznad 50 g, te je jednostavni diskontni faktor $p= 1/q^n$ vrlo mali broj (≈ 0) vrijednos zemljišta se može zanemariti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Izračun vrijednosti zemljišta-poredbena metoda

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

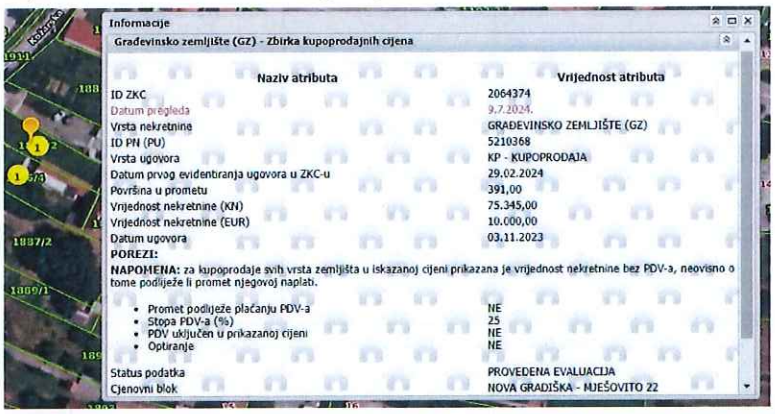
Građevinsko zemljište u Novoj Gradiški. Zemljište je površine 391,00 m2, namjena je mješovita. Kupoprodaja je obavljena 03.11.2023. za iznos od 10.000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

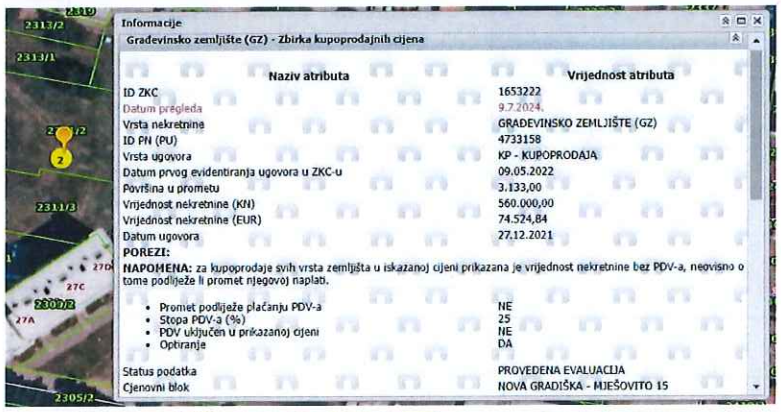
Nekretnina 2

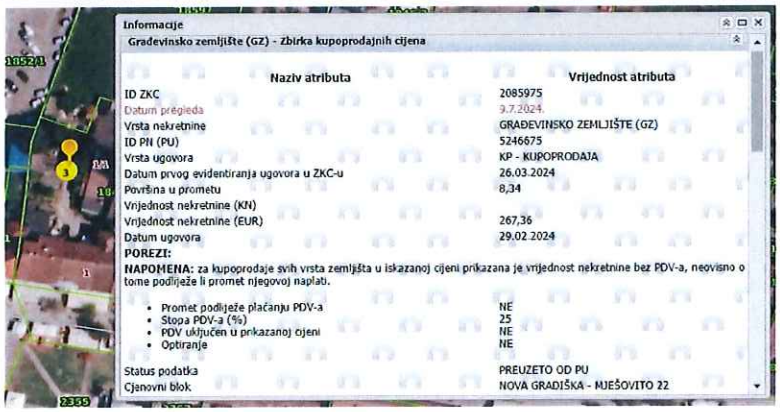
Građevinsko zemljište u Novoj Gradiški. Zemljište je površine 3.133,00 m2, namjena je mješovita. Kupoprodaja je obavljena 27.12.2021. za iznos od 74.524 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište uNovoj Gradiški. Zemljište je površine 8,34 m2, namjena je mješovita. Kupoprodaja je obavljena 29.02.2024. za iznos od 267 €. 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

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	**Procjenjivana**	**Usporedna 1**	**Usporedna 2**	**Usporedna 3**
		Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška
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	3Q2024	4Q2023	4Q2021	1Q2024
Površina (m2)	447	391	3.133	9
Cijena (€)	-	10.000	74.524	267
Cijena po m2	-	25,58	23,79	31,26

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	3Q2024	4Q2023	4Q2021	1Q2024
DZS indeksi cijena nekretn.	170,84	167,17	124,37	170,84
Vremensko usklađenje	-	2,2%	37,4%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	26,14	32,68	31,26

Lokacija-kategorija	dobra	slična	lošija	lošija
korekcija	-	0%	5%	5%

Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
korekcija	-	0%	0%	0%

Veličina	447	391	3.133	9
korekcija	-	0%	10%	-10%

Oblik	pravilna	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5
korekcija	-	0%	0%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%

Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
korekcija	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na parceli	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
korekcija	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	15%	-5%
Korigirana vrijednost po m2	31,14	26,1	37,6	29,7

STATISTIČKA OBRADA

Ukupno korigirana cijena	31,1	26,1	37,6	29,7
Odstupanje od prosjeka		-5,0	6,4	-1,4
Kvadrat odstupanja	68,6	25,0	41,5	2,1
Standardna devijacija - σ	4,8			
Dvosturuka devijacija - 2σ	9,6			
Odstupanje od prosjeka		-16%	21%	-5%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	**57**	**m2**
Vrijednost po m2	**31,14**	**€/m2**
Tržišna vrijednost	**1.775,08**	**€**

5.2. Izračun vrijednosti zakupa-prihodovna metoda

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

Nekretnina 1

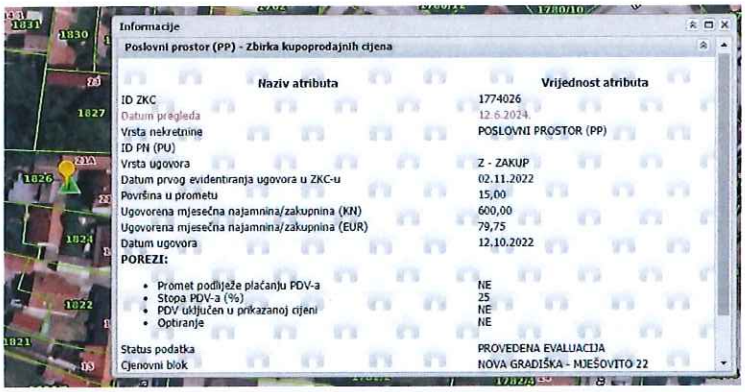
Zakup poslovnog prostora u poslovnoj zgradi izgrađenoj oko 1985. godine u Novoj Gradiški. Poslovni prostor je površine 15,00 m2. Zakup je ugovoren 12.10.2022. za iznos od 79,75 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

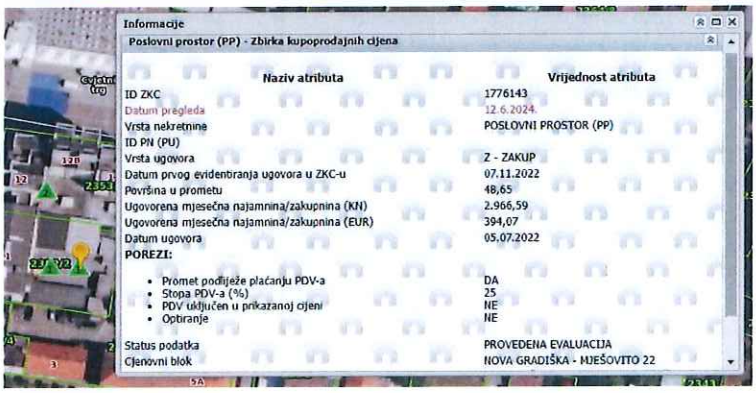
Nekretnina 2

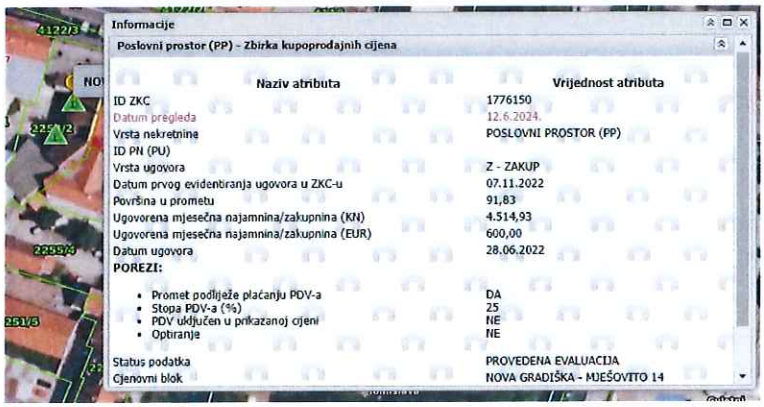
Zakup poslovnog prostora u poslovnoj zgradi izgrađenoj oko 1988. godine u Novoj Gradiški. Poslovni prostor je površine 48,65 m2. Zakup je ugovoren 04.07.2022. za iznos od 394,07 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Zakup poslovnog prostora u poslovnoj zgradi izgrađenoj oko 1954. godine u Novoj Gradiški. Poslovni prostor je površine 91,83 m2. Zakup je ugovoren 28.06.2022. za iznos od 600,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).







Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zakupa nekretnine

POSLOVNA ZGRADA

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	**Procjenjivana**	**Usporedna 1**	**Usporedna 2**	**Usporedna 3**
Grad	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška
Lokacija	u centru	u naselju	u naselju	u centru
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	zakup	zakup	zakup
Datum transakcije/objave	3Q2024	4Q2022	3Q2022	2Q2022
Površina (m2)	114,00	15,00	48,65	91,83
Cijena (€)	-	80	394	600
Cijena po m2	-	5,3	8,1	6,5

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	3Q2024	4Q2022	3Q2022	2Q2022
DZS indeksi cijena nekretn.	170,84	146,19	139,65	140,80
Vremensko usklađenje	-	16,9%	22,3%	21,3%
Korigirana vrijednost po m2	-	6,22	9,91	7,93
Lokacija-kategorija	dobra	lošija	slična	slična
korekcija	-	5%	0%	0%
Opće stanje prostora	prosječno	prosječno	bolje	bolje
korekcija	-	0%	-10%	-10%
Veličina	114,00	15,00	48,65	91,83
korekcija	-	-15%	-15%	-10%
Namjena	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
korekcija	-	0%	0%	0%
Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
korekcija	-	0%	0%	0%
Pozicija	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje
korekcija	-	0%	0%	0%
Starost	oko 1965	oko 1985	oko 1988	oko 1954
korekcija	-	-5%	-5%	0%
Ukupno korekcija	-	-15%	-30%	-20%
Korigirana vrijednost po m2	6,19	5,3	6,9	6,3

STATISTIČKA OBRADA

Ukupno korigirana cijena	6,2	5,3	6,9	6,3
Odstupanje od prosjeka		-0,9	0,7	0,2
Kvadrat odstupanja	1,4	0,8	0,6	0,0
Standardna devijacija - σ	0,7			
Dvosturuka devijacija - 2σ	1,4			
Odstupanje od prosjeka		-15%	12%	2%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina poslovnog prostora	**114,00 m2**
Vrijednost zakupa po m2	**6,19 €/m2**
Zakup	**705,17 €/mjesečno**

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1965
Starost objekta	59
Tip nekretnine	Poslovna zgrada
Održivi vijek korištenja (granice)	60-80
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	1,5
B - zgrada općenito	1,5
C - stanje zgrade	3,5
FK odabrano:	**3,5**
Relativna starost	84,29%
OOVK (%)	35
OOVK (god)	25
Zamjenska starost zgrade	45
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	64,29%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	vrlo dobar do izvrstan	-0,5 do -1,0%	**-0,5%**
Kvaliteta građevine	ispod prosječna	od 0,0 do 1,0	**1,0%**
Gospodarska situacija	prosječna	od 0,0 do 1,0	**1,0%**
Razvojni potencijal nekretnine	uočljiv	od 0,0 do -1,0	**0,0%**
			1,5%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovna namjena	od 7% do 8%	**8,0%**	**9,5%**

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (EUR)
Mjesečni bruto prihod		705,17
Godišnji bruto prihod		**8.462,04**
Rizik gubitka zakupa / najma	10,00%	846,20
Troškovi upravljanja	5,00%	423,10
Troškovi održavanja	5,00%	423,10
Modernizacija	4,00%	338,48
Pogonski (režijski) troškovi	3,51%	297,02
Ukupni troškovi gospodarenja		**2.327,90**
Vrijednost zemljišta		1.775,08
Kamata na vrijednost zemljišta		168,63
Godišnji neto prihod		**5.965,51**
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		9,50%
Održivi vijek korištenja građevine		25,00
Multiplikator		9,44
Prihodovna vrijednost zgrade		**56.314,41**
Vrijednost zemljišta		1.775,08
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine		**58.089,49**
Vrijednost nekretnine zaokruženo:		**58.100,00**

Naručitelj: Hrvatski zavod za socijalni rad, Ulica I.Dežmana br.6, Zagreb

Mišljenja smo da je na dan **24.09.2024.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
KČ.BR. 1855/1 (E-10) 58.100,00 €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:
Igor Babić, dipl.ing.građ.

IGOR BABIĆ

Digitalno potpisao: IGOR BABIĆ
Datum: 2024.09.24 12:51:54 +02'00'

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTODOKUMENTACIJA



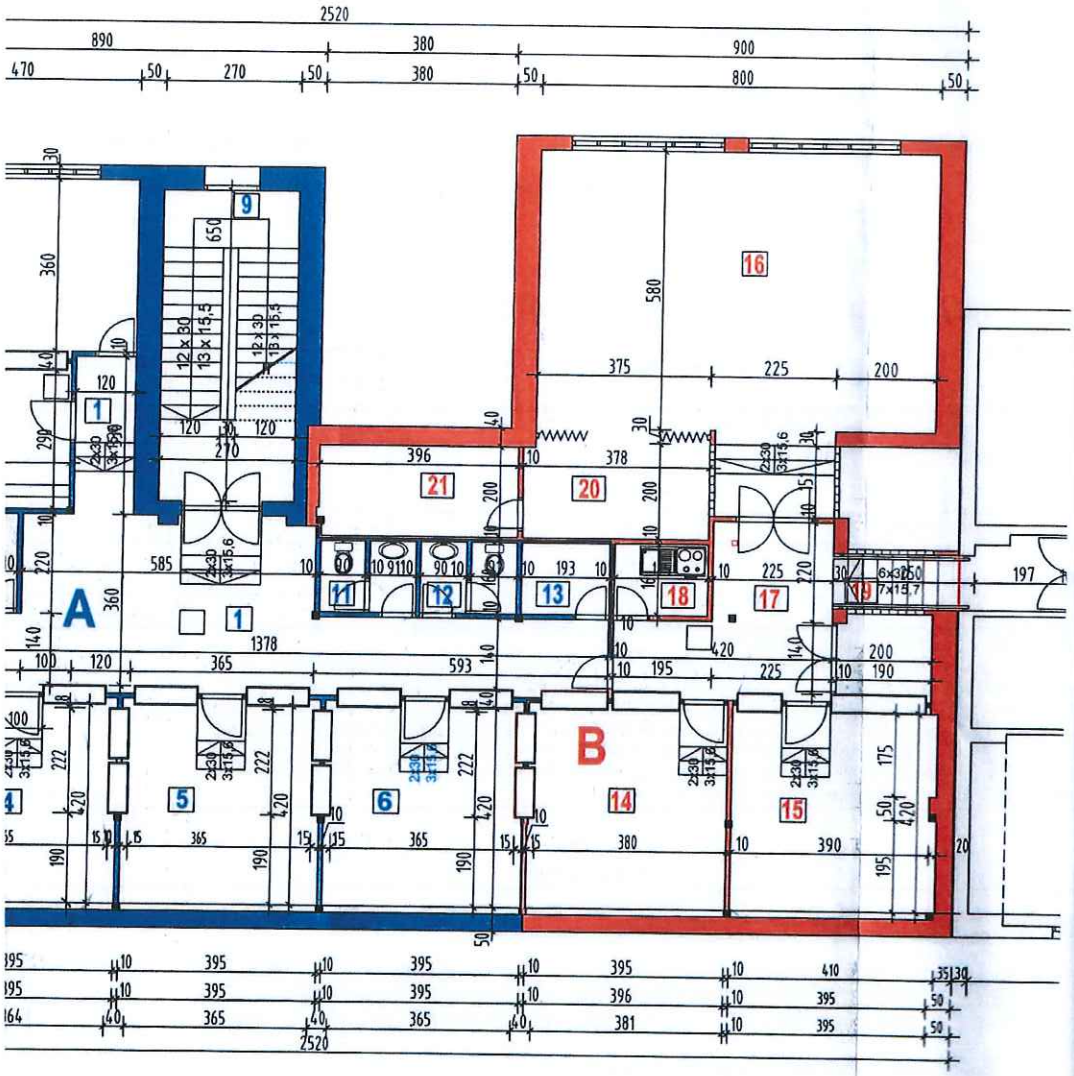





PRILOG 2

TLOCRT PROSTORA
ZK ULOŽAK

TLOCRT POTKROVLJA - M 1 : 100



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 24.09.2024. 12:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uloška: 4934

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10546/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1855/1	ULICA KARLA DIENEŠA			447	
		POSLOVNA ZGRADA BR. 4			382	
		DVORIŠTE			65	
		UKUPNO:			447	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 12.06.2013. broj Z-2236/13 Na temelju Uvjerenja Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar Nova Gradiška od 22. svibnja 2013. god., klasa:935-08/13-02/1385, Izvoda iz katastarskog plana Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar nekretnina Nova Gradiška od 21. svibnja 2013. god., Izvoda iz posjedovnog lista br.5666 Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar nekretnina Nova Gradiška od 22. svibnja 2013. god. zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine na čkbr. 1855/1 I to na poslovnoj zgradi br.4 u A.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Suvlasnički dio: 50/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **posebni dio A - podrum u jugozapadnom dijelu zgrade, a koji se sastoji od predprostora I dva spremišta, ukupne površine od 45,24m2 (na grafičkom dijelu plana označen plavom bojom)**	
	HRVATSKI ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD, OIB: 52966791065, TRG NEVENKE TOPALUŠIĆ 1, 10000 ZAGREB	
	4. Suvlasnički dio: 134/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **posebni dio B - u prizemlju južnog dijela zgrade, a koji se sastoji od poslovnog prostora, skladišta, predprostora I WC-a, ukupne površine od 121,19m2 (na grafičkom dijelu plana označen plavom bojom)** **GRAD NOVA GRADIŠKA, OIB: 08658615403, NOVA GRADIŠKA, TRG KRALJA TOMISLAVA 1**	
	5. Suvlasnički dio: 77/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) **posebni dio C - u prizemlju središnjeg dijela zgrade, a koji se sastoji od poslovnog prostora, skladišta I sanitarnog čvora, ukupne površine od 69,90m2 (na grafičkom dijelu plana označen crvenom bojom)**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1/3 JERKIN ŽELJKA, OIB: 81272139341, ZAGREB, ČAČKOVIĆEVA 29 A 1/3 BAJIĆ KATA, ZAGREB, ČAČKOVIĆEVA 29 A 1/3 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
	6. Suvlasnički dio: 51/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) posebni dio D - u prizemlju sjeverozapadnog zatvorenog dijela zgrade, a koji se sastoji od poslovnog prostora, skladišta, predprostora i WC-a, ukupne površine od 46,68m2 (na grafičkom dijelu plana označen zelenom bojom)	
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
	7. Suvlasnički dio: 35/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) posebni dio E - u prizemlju sjeveroistočnog dijela zgrade, a koji se sastoji od natkrivenog ulaza, ulaza, kancelarije i ulaza sa stubištem, ukupne površine od 31,58m2 (na grafičkom dijelu plana označen svjeto plavom bojom)	
	HRVATSKI ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD, OIB: 52966791065, TRG NEVENKE TOPALUŠIĆ 1, 10000 ZAGREB	
	8. Suvlasnički dio: 336/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) posebni dio F - smješten na cijelom katu zgrade, a koji se sastoji od predprostora sa stubištem, dva hodnika za komunikaciju, osam kancelarija, dva predprostora, dva WC-a, dvije arhive, odmora za radnike, čajne kuhinje i spremišta, ukupne površine od 305,16m2 (na grafičkom dijelu plana označen oker bojom)	
	HRVATSKI ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD, OIB: 52966791065, TRG NEVENKE TOPALUŠIĆ 1, 10000 ZAGREB	
	9. Suvlasnički dio: 191/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) posebni dio - G - smješten u potkrovlju sjevernog dijela zgrade, a koji se sastoji od stubišta, hodnika za komunikaciju, sedam kancelarija, spremišta, dva sanitarna čvora i čajne kuhinje, ukupne površine od 172,86m2 (na grafičkom dijelu plana označen ljubičastom bojom)	
	HRVATSKI ZAVOD ZA SOCIJALNI RAD, OIB: 52966791065, TRG NEVENKE TOPALUŠIĆ 1, 10000 ZAGREB	
	10. Suvlasnički dio: 126/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) posebni dio - H - smješten u potkrovlju južnog dijela zgrade, a koji se sastoji od dvije kancelarije, hodnika za komunikaciju, spremišta, čajne kuhinje, stepeništa, sale za sastanke, spremišta i tavana, ukupne površine od 114,00m2 (na grafičkom dijelu plana označen tamno zelenom bojom) GRAD NOVA GRADIŠKA, OIB: 08658615403, NOVA GRADIŠKA, TRG KRALJA TOMISLAVA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.09.2024.

PRILOG 3

OPĆI UVJETI

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

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni 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 SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

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

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

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

Verifikacija

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

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

Ograničenja

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

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

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane 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 elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

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

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

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

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

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

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

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

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

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Komentari:

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

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

„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' lenght 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 jedinica 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)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)