

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA

Igor Babić, dipl. inž. građ.

NOVA GRADIŠKA, Baruna Trenka 164, mob: 091/5768-768

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

KUĆA I POSLOVNI OBJEKTI U NOVOJ GRADIŠCI

k.o. Nova Gradiška k.č. 3792/10 i 3789/3



Naručitelj: DRVNI MOST D.O.O.

BODOVALJCI 194



PREDMET: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

OBJEKT: KUĆA I POSLOVNI OBJEKTI

PRIKLJUČAK: EL. ENERGETSKI, PLIN, VODOVOD, KANALIZACIJA

ADRESA: ULICA BARUNA TRENKA 200, NOVA GRADIŠKA

NARUČITELJ: DRVNI MOST D.O.O.
BODOVALJCI 194
OIB:91456390517

IZVRŠITELJ: IGOR BABIĆ, DIPL. INŽ. GRAĐ.

DATUM: 05.09.2017.

SADRŽAJ

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 1. UVOD**
- 2. TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA NEKRETNINA**
- 3. ISKAZ POVRŠINA**
- 4. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
- 5. DOKUMENTACIJA**
- 6. FOTODOKUMENTACIJA**
- 7. ZAKLJUČAK**

1. UVOD

Prema zahtjevu tvrtke Drvni most do.o., izvršena je procjena tržišne vrijednosti kuće, dvorišta i ostalih objekata na čestici, prema zatečenom stanju na dan procjene.

Procjena je izvršena prema utvrđenom činjeničnom stanju u skladu sa građevinsko-tehničkim propisima o procjeni nekretnina te su korištene slijedeće zakonske norme i napuci:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 143/12)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 130/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Očevid je izvršen 01.09.2017. na predmetnoj lokaciji te uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Legalitet nekretnine:

Prema dokumentaciji predloženoj od strane vlasnika vidljivo je da je za stambeni objekt izdana građevinska dozvola iako je uvidom na terenu vidljivo da je objekt izgrađen sa određenim odstupanjima te je u postupku legalizacije, dok su poslovni objekti izgrađeni bez akta legalnosti te se isto nalaze u postupku legalizacije, tako da će vrijednost svih objekata biti umanjena za predvidivi trošak legalizacije.

Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:

- kopija građevinske dozvole
- izvod iz prostornog plana Grada Nova Gradiška
- izvod iz digitalnog katastarskog plana (DOF lokacije)
- posjedovni list (neslužbena kopija)
- prikaz zk uloška (neslužbena kopija)

Napomena:

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Komitet za komunalne djelatnosti Općine Nova Gradiška, na osnovu člana 30 Zakona o izgradnji objekata na posjedima zemlje br. 52/1981, na zahtjev Čašić Josipa iz Vrbja N. Tisla 17

za izdavanje građevinske dozvole zahtijeva

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

DOZVOLJAVAJE ČAŠIĆ JOSIPA

iz Vrbja ul. N. Tisla 17

izgradnja stambena poluprivatna zgrade s iskoristivim podzemljem, vel. 9 x 11 m,

na zemljištu k. br. 3792/11, opisanu u k. ud. br. 4243 k. o. Nova Gradiška

u Novoj Gradišci

Ispostavlja se objekat površina, tako da je objekat beznačajno manji, udaljen od iste

0,80 m. Ulica prolazi uzdužno od jugozapadnog pravca na 4 m, a ekvivalent na

širine između. Ulica bitno rješava izvedu bez utjecaja

Izgradnja je u skladu sa projektom izdatim 22-7-82/83 projekat: "Projekt: "Slovenski Bred"

izdat 22-7-82/83 projekat: "Slovenski Bred" koji je u skladu sa projektom izdatim 22-7-82/83 projekat: "Slovenski Bred" koji je u skladu sa projektom izdatim 22-7-82/83 projekat: "Slovenski Bred"

Izgradnja je u skladu sa projektom izdatim 22-7-82/83 projekat: "Projekt: "Slovenski Bred"

Izgradnja je u skladu sa projektom izdatim 22-7-82/83 projekat: "Projekt: "Slovenski Bred"

Kako je izgradnja objekta izvedena u skladu sa projektom izdatim 22-7-82/83 projekat: "Projekt: "Slovenski Bred"

Izgradnja je u skladu sa projektom izdatim 22-7-82/83 projekat: "Projekt: "Slovenski Bred"

Obrasci za izdavanje

Izdati: Čašić Josip iz Vrbja

ul. N. Tisla 17 zahtijeva izdavanje građevinske dozvole za objekat i na zemljištu opisanom u dokumentu broj 3792/11

Na zahtjev je priloženo:

- projektnu dokumentaciju izradjenu po projektnoj organizaciji "Projekt: "Slovenski Bred" broj 40-748/1982.
- izvod iz zemljišne knjige broj 6777/1982.
- knjigu katastarskog plana
- potvrdu da je projektna dokumentacija izradjena u skladu sa urbanističkim uslovima.

Brodsko-posavska županija
- Važeći prostorni planovi -

M1

JLS NOVA GRADIŠKA
Lokacija:
Sukcesija:
Zemljišna:

Zavod za prostorno uređenje Brodsko-posavske županije

Pregledna Mapa
Popis zadatka

MAJ 1:5'000

Razvrstavanje prema namjeni

PORTALCI	POSREDOVANJE	Oznaka namjene
[Symbol]	[Symbol]	Mješovita namjena predviđena namjena M1, predviđeno posredovanje M2, predviđeno poljoprivredno gospodarstvo M3
[Symbol]	[Symbol]	Javna i društvena namjena upravna-D1, socijalna-D2, zdravstvena-D3, preobrazila-D4, kulturna-D7, vjerna-D8, vjerna-D9
[Symbol]	[Symbol]	Gospodarska namjena - proizvodnja predviđena namjena P1, predviđeno zanatstva K2, pa
[Symbol]	[Symbol]	Gospodarska namjena - poslovanje predviđeno uslužna U1, predviđeno trgovina-K2, kar servisa-K4, servisno održavanje upravlja-K3, pd
[Symbol]	[Symbol]	Gospodarska namjena - ugostiteljsko-kulturna kopa-T1 motel, T2, kamp-T3, odsto-T4
[Symbol]	[Symbol]	Spasila i rekreacijska namjena sport-R1, rekreacijska-R2, sportska dvorana-R4, ba
[Symbol]	[Symbol]	Javne zelene površine javni park-Z1, gradilna-Z2
[Symbol]	[Symbol]	Uspelna zelena površina
[Symbol]	[Symbol]	Površina ekoloških sustava, šetnje i površine ekološkog građevnog
[Symbol]	[Symbol]	Gradište
[Symbol]	[Symbol]	Vodene površine (vodostoj) / kanali
[Symbol]	[Symbol]	Natkriveni krajolik
[Symbol]	[Symbol]	Seme

Izvod iz digitalnog katastarskog plana (DOF lokacije sa uklopljenim katastarskim planom, neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice: <http://oss.uredjenazemlja.hr>



Posjedovni list (neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice:
<http://oss.uredjenazemlja.hr>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.09.2017. 23:05

PRIJEPIPOSJEDOVNOGLISTA

Katastarska općina: NOVA GRADIŠKA (Mbr. 318078)

Posjedovni list: 3526

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ČAIĆ JOSIP, SV. ROKA 17. VRBJE	68089613921

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
		3789/3	ULICA BARUNA TRENKA	527	41		
			KUĆA I ZGR.	250			
			DVORIŠTE	277			
		3792/10	ULICA BARUNA TRENKA	196	41		
			DVORIŠTE	196			
Ukupna površina katastarskih čestica				723			

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 02.09.2017. 23:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 2807

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3789/3	KUĆA I DVORIŠTE U ULICI BARUNA TRENKA BR. 200			527	
2.	3792/10	ORANICA KOD KUĆE U ULICI BARUNA TRENKA			196	
		UKUPNO:			723	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ČAIĆ JOSIP (IVANOV), VRBJE, N. TESLE 17	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.09.2017.

2. TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetna zemljišta se nalaze na adresi ulica Baruna Trenka 200, Nova Gradiška, točnije na k.č. 3789/3 i 3792/10, k.o. Nova Gradiška.

Makrolokacijski gledano Nova Gradiška se nalazi u istočnom dijelu Brodsko-posavske županije te je od grada Slavonski Brod udaljena cca. 50 km te je sa istim povezana županijskom cestom Nova Gradiška-Slavonski Brod.

Mikrolokacijski gledano parcele 3789/3 i 3792/10 se nalaze u južnom dijelu Grada Nova Gradiška.

Pristup vozilima do parcele 3789/3 je omogućen je sa asfaltirane prometnice južno od parcele kao i pristup pješacima.

Na parcelama se nalazi stambeni objekt dok se ostali objekti koriste kao proizvodno-poslovni.

Sadržaj i djelatnosti na parceli trenutno ne predstavljaju potencijalni izvor zagađenja.

Geometrijski podatci za sve građevine su izmjereni u naravi te se smatraju mjerodavnim za izradu procjene.

STAMBENI OBJEKT

NKP:	155,81 m ²
Namjena:	Stambena
Godina izgradnje:	1982.
Katnost:	Pr+Ptk
Prometne veze:	Cestovna motorna vozila
Parkiranje:	U dvorištu
Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	AB serklaži i zidovi od blok opeke
Međukatna konstrukcija:	FERT strop
Pregradni zidovi:	Blok opeka
Krovna konstrukcija:	Drvena konstrukcija, pokrov biber crijepom
Pročelje:	Ožbukano i oličeno
Obrada podova:	Laminat, pločice
Obrada zidova:	Ožbukani i oličeni, keramika u sanitarnim prostorima
Unutarnja stolarija:	Drvena
Vanjska stolarija:	Drvena
Električne instalacije:	Provedene
Vodovod:	Proveden
Kanalizacija:	Provedena
Telefon:	Proveden
Plin:	-
Grijanje:	Centralno na plin
Klimatizacija:	-
Održavanje:	Prosječno uređeno i održavano

POSLOVNA ZGRADA

NKP:	23,57 m ²
Namjena:	Poslovna
Godina izgradnje:	1987.
Katnost:	Pr
Prometne veze:	Cestovna motorna vozila
Parkiranje:	U dvorištu
Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	AB serklaži i zidovi
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Pregradni zidovi:	Blok opeka
Krovna konstrukcija:	Drvena konstrukcija, pokrov biber crijepom
Pročelje:	Ožbukano
Obrada podova:	Beton, keramika
Obrada zidova:	Ožbukani i oličeni
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	Drvena
Električne instalacije:	Provedene
Vodovod:	Proveden
Kanalizacija:	Provedena
Telefon:	-
Plin:	-
Grijanje:	Centralno na lož ulje
Klimatizacija:	-
Održavanje:	Prosječno uređeno i održavano

PROIZVODNA ZGRADA

NKP:	293,48 m ²
Namjena:	Proizvodna
Godina izgradnje:	1987.
Katnost:	Pr
Prometne veze:	Cestovna motorna vozila
Parkiranje:	U dvorištu
Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	AB serklaži, AB stupovi, zidovi, rešetkasti nosači
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Pregradni zidovi:	Blok opeka
Krovna konstrukcija:	Drvena konstrukcija, pokrov limenim pločama
Pročelje:	Ožbukano
Obrada podova:	Beton
Obrada zidova:	Djelomično ožbukani i oličeni
Unutarnja stolarija:	Drvena
Vanjska stolarija:	Metalna
Električne instalacije:	Provedene
Vodovod:	-
Kanalizacija:	-
Telefon:	-
Plin:	-
Grijanje:	-
Klimatizacija:	-
Održavanje:	Prosječno uređeno i održavano

3. ISKAZ POVRŠINA

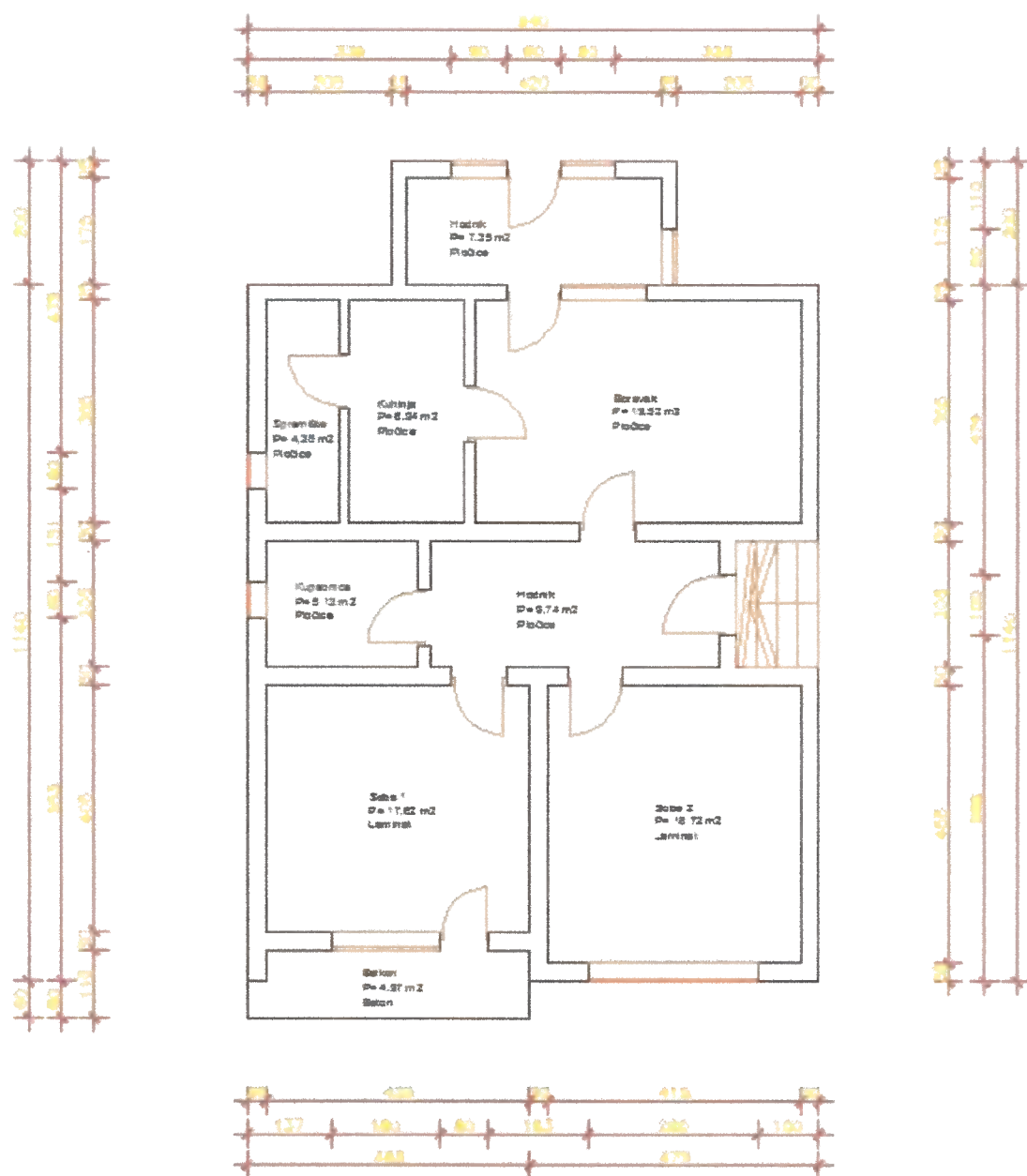
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (m2)
K.Č. 3789/3	527,00
K.Č. 3792/10	196,00
UKUPNO:	723,00

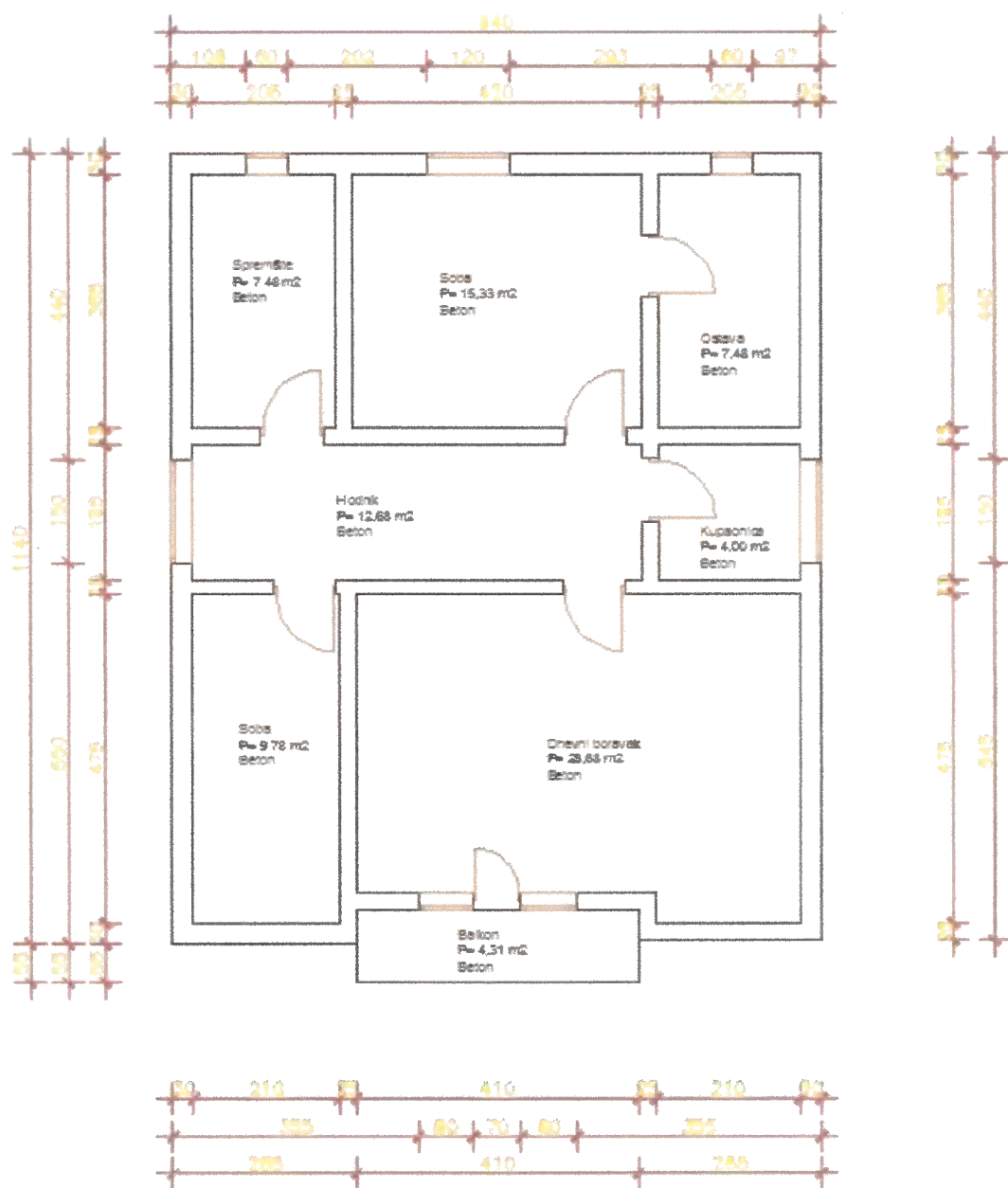


STAMBENI OBJEKT

Napomena: površine kuće su utvrđene i izmjerene prilikom očevida na nekretnini

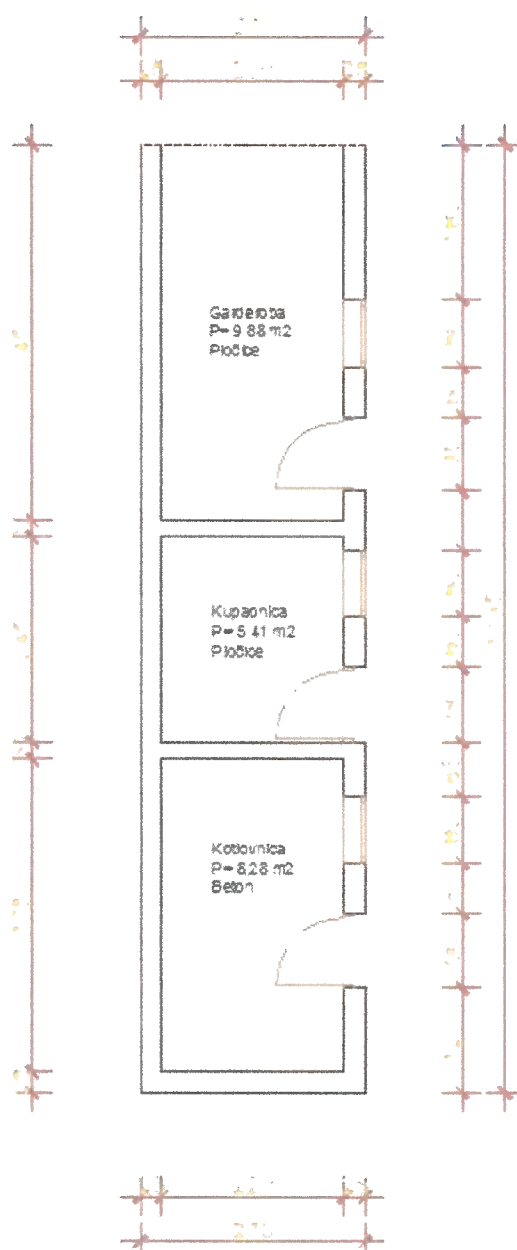
Br.	Vrsta prostora	Koef.	Površina (m ²)	NKP (m ²)
KORISNA POVRŠINA (KP)				
PRIZEMLJE				
1	HODNIK	1,00	7,35	7,35
2	SPREMIŠTE	1,00	4,38	4,38
3	KUHINJA	1,00	6,94	6,94
4	BORAVAK	1,00	19,53	19,53
5	KUPAONICA	1,00	5,13	5,13
6	HODNIK	1,00	9,74	9,74
7	SOBA	1,00	17,62	17,62
8	SOBA	1,00	18,72	18,72
9	BALKON	0,25	4,97	1,24
POTKROVLJE				
10	HODNIK	0,75	12,68	9,51
11	SPREMIŠTE	0,75	7,48	5,61
12	KUPAONICA	0,75	4,00	3,00
13	OSTAVA	0,75	7,48	5,61
14	BORAVAK	0,75	28,68	21,51
15	BALKON	0,25	4,31	1,08
16	SOBA	0,75	9,78	7,34
17	SOBA	0,75	15,33	11,50
SVEUKUPNO:				155,81





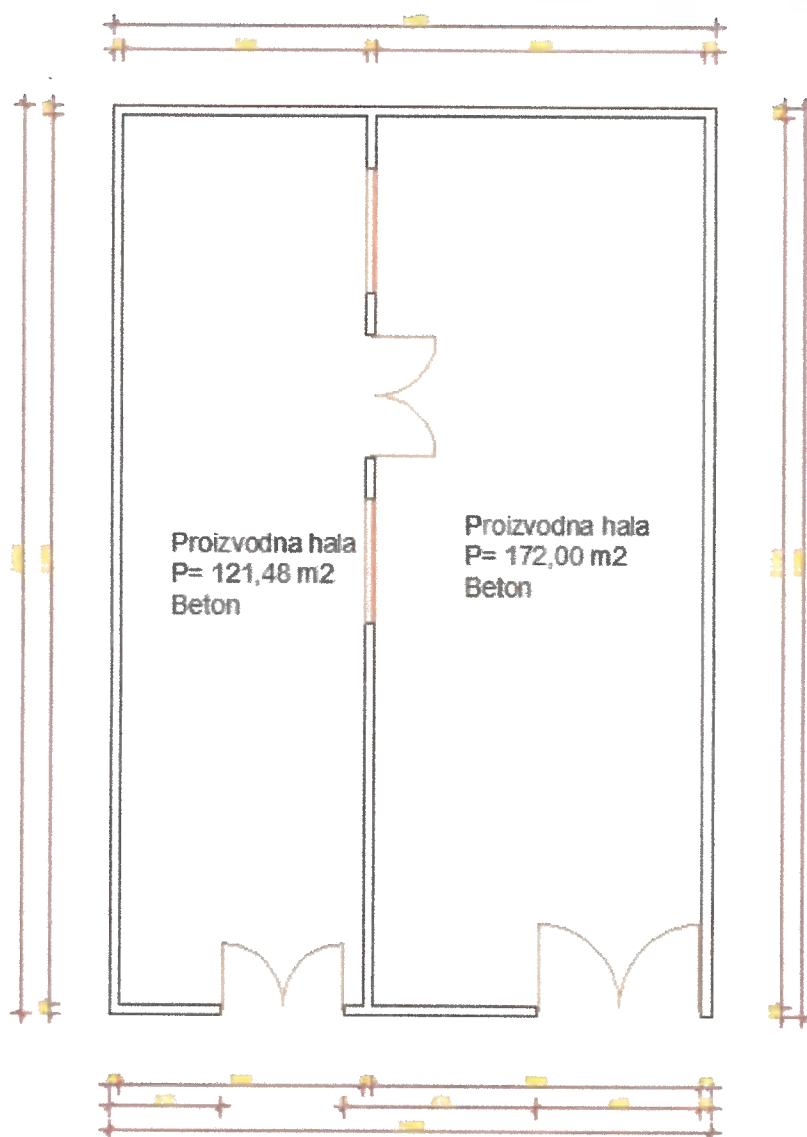
POSLOVNA ZGRADA

Br.	Vrsta prostora	Koef.	Površina (m ²)	NKP (m ²)
KORISNA POVRŠINA (KP)				
PRIZEMLJE				
1	GARDEROBA	1,00	9,88	9,88
2	KUPAONICA	1,00	5,41	5,41
3	KOTLOVNICA	1,00	8,28	8,28
SVEUKUPNO:				23,57



PROIZVODNA ZGRADA

Br.	Vrsta prostora	Koef.	Površina (m ²)	NKP (m ²)
KORISNA POVRŠINA (KP)				
PRIZEMLJE				
1	PROIZVODNA HALA	1,00	121,48	121,48
2	PROIZVODNA HALA	1,00	172,00	172,00
SVEUKUPNO:				293,48



Površina prostora koji se mogu iznajmiti = 317,05 m²

4. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

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

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni (čl. 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014)).

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Tereti i prava na nekretninama utječu na financiranje ali ne i na vrijednost objekta.

Sve cijene u tržišnoj vrijednosti nekretnina ne sadržavaju porez na dodanu vrijednost.

Datum izrade elaborata, datum vrednovanja i datum kakvoće je 05.09.2017.

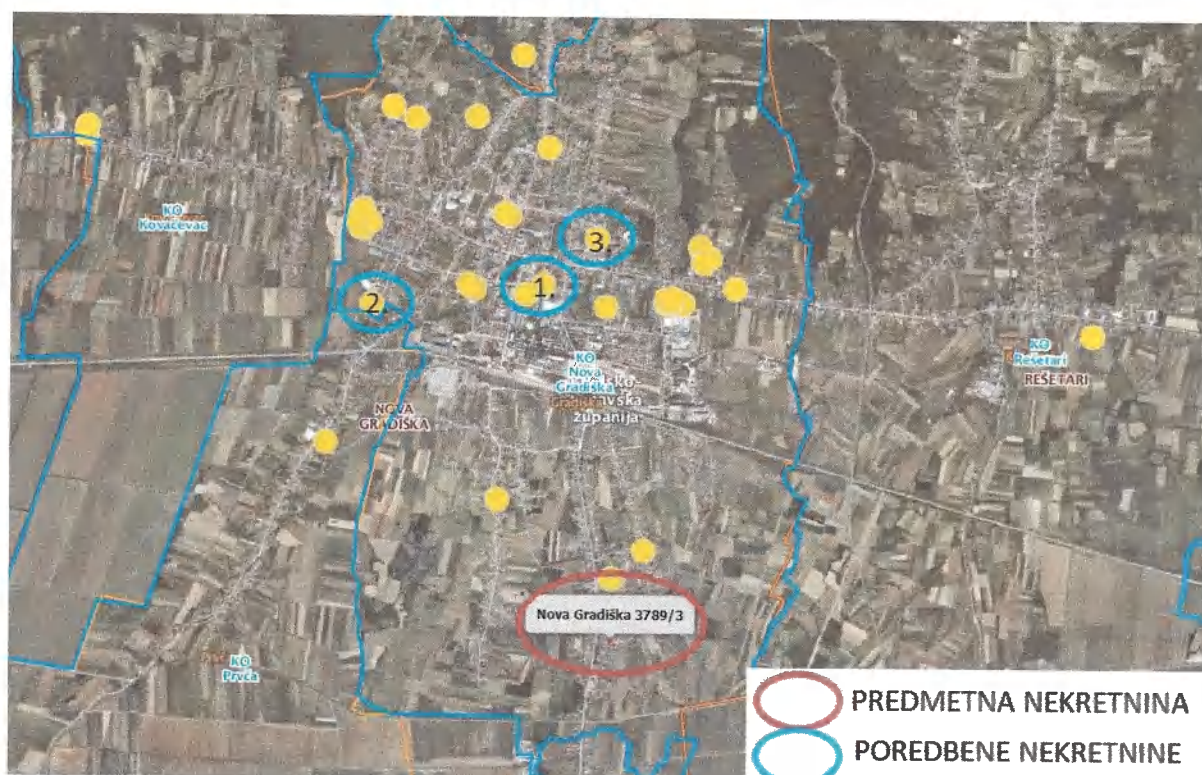
U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost predmetne nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Iz svega gore navedenog proizlazi da se za izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta koristi poredbeni metoda iz aplikacije e-nekretnine, za izračun tržišne vrijednosti stambenog objekta na parceli koristi troškovna metoda iz razloga što trenutno nisu dostupni relevantni podaci o prodaji sličnih nekretnina u razdoblju 4 godine s napomenom da će se vrijednosti objekata umanjiti za predvidivi trošak legalizacije te će se nakon izračuna troškovne vrijednosti izvršiti prilagodba tržišnoj vrijednosti, dok se za izračun poslovne i proizvodne zgrade koristi prihodovna metoda.

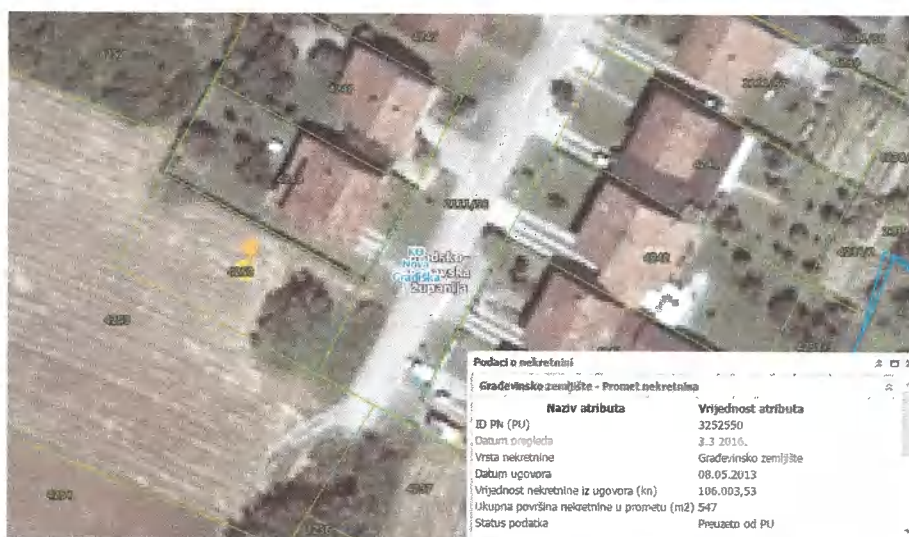
ZEMLJIŠTA

Temeljem pribavljenog izvodka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdvojeni su tri građevinska zemljišta najbližija predmetnom zemljištu koji se nalaze unutar istog cjenovnog bloka, a njihova kupoprodaja je realizirana unutar razdoblja od 4 godine:

R.BR.	K.Č.	K.O.	DATUM SKL. UGOVORA	NETO KORIS. POVRŠ. (m ²)	CIJENA (Kn)	CIJENA (Kn/m ²)
1	2347	NOVA GRADIŠKA	30.1.2013.	572,00	100.000,00	174,83
2.	4520	NOVA GRADIŠKA	8.5.2013.	547,00	106.003,53	193,79
3	1780/66	NOVA GRADIŠKA	1.4.2015.	1.920,00	268.000,00	139,58



POREDBENE NEKRETNINE



Međuvremensko izjednačenje:

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene iz aplikacije e-nekretnine primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni u Biltenu Hrvatske narodne banke.

Tablica J3. Indeksi cijena stambenih nekretnosti

Godina	Trimestar	Cijena po m ² (Kn)				Indeksi cijena po m ² (Kn)										Godišnja promjena (%)			
		1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.
2011.		100,16	101,77	99,01	99,03	101,19	99,51	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2012.		99,61	101,50	99,61	97,65	99,49	99,04	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2013.		94,71	96,00	92,41	91,86	96,46	94,98	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2014.		93,22	95,92	91,24	90,80	94,49	94,23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2015.		92,52	95,02	90,86	89,87	91,41	91,07	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2016.		91,33	94,99	91,37	89,80	90,62	90,90	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2017.	1. kv.	90,50	90,40	90,50	97,84	89,11	90,78	-0,8	-1,1	-0,7	-0,9	-1,2	-0,2	-2,9	-4,1	-8,9	-4,7	-1,1	-0,0
	2. kv.	100,06	101,72	96,89	96,14	101,69	96,97	1,8	3,4	0,2	1,2	2,6	0,2	0,0	2,5	-1,6	0,4	0,5	-1,8
	3. kv.	100,76	102,66	98,47	100,44	101,76	94,89	0,7	0,8	0,8	1,8	0,1	0,6	1,8	2,9	-0,1	0,8	3,8	0,1
	4. kv.	101,36	104,42	99,18	101,01	102,22	100,99	0,8	1,8	-0,9	0,6	0,5	1,1	2,0	4,9	-0,1	2,2	1,9	1,7
2018.	1. kv.	100,89	103,99	98,58	99,99	101,73	100,74	-0,6	-0,6	-0,6	-1,0	-0,5	0,0	2,3	5,8	0,0	2,1	2,8	7,0
	2. kv.	99,46	102,76	97,10	99,12	100,87	99,81	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,9	-0,6	1,0	-1,8	-1,0	-1,1	0,9
	3. kv.	98,70	101,68	96,70	97,06	99,83	99,02	-0,7	-1,1	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3	-0,8	-0,6	-2,8	-0,7	-1,9	0,0
	4. kv.	95,42	97,77	93,66	96,39	95,49	95,81	-0,4	-3,9	-3,2	-0,2	-4,4	-3,7	-5,8	-6,4	-6,6	-6,6	-4,7	—
2019.	1. kv.	94,31	96,68	92,37	93,66	96,89	94,68	-0,1	2,0	-1,4	-1,8	-1,2	-1,8	-0,4	-4,1	-6,3	-6,4	-6,5	-6,7
	2. kv.	94,71	97,69	92,87	91,87	96,31	96,23	-0,8	2,4	0,5	-2,9	-0,6	1,3	-4,8	-6,3	-4,4	-6,8	-4,3	-3,7
	3. kv.	95,02	98,94	92,70	91,79	97,89	92,36	0,3	3,1	-0,1	0,9	1,7	-3,0	-2,8	-3,2	-4,1	-6,7	-4,0	-4,3
	4. kv.	93,81	96,89	91,78	90,86	95,19	95,34	-1,2	-1,7	-1,0	-0,9	-0,7	2,1	-1,7	-1,1	-8,0	-4,6	-9,0	-6,9
2020.	1. kv.	93,16	94,78	91,72	90,89	94,39	94,64	-0,7	-2,0	0,0	-0,2	-0,8	-0,7	-2,2	-1,9	-0,7	-5,1	-3,0	-6,4
	2. kv.	92,89	96,39	92,50	90,86	95,71	94,65	0,8	0,8	0,8	0,2	1,4	0,2	-0,8	-1,7	-0,3	-0,9	-0,5	-1,4
	3. kv.	92,34	97,09	90,74	90,80	93,87	90,36	-0,4	1,9	-1,9	2,1	-1,9	1,5	-1,8	-1,3	-2,1	-0,9	-4,0	3,1
	4. kv.	92,46	96,30	90,01	90,79	93,86	91,15	-0,8	-0,9	-0,6	-0,1	0,1	-5,3	-1,4	-0,6	-1,0	-0,2	-1,3	-4,4
2021.	1. kv.	91,47	95,61	90,98	90,31	92,33	91,05	-1,1	-5,6	1,1	-0,6	-1,8	0,8	-1,8	-2,8	-3,8	-0,4	-2,2	-2,8
	2. kv.	88,74	92,62	88,36	86,73	90,03	92,13	-3,9	-2,3	-1,9	-1,8	-2,5	0,3	-4,9	-7,1	-9,4	-2,3	-6,9	-2,9
	3. kv.	90,40	90,31	88,28	89,79	91,63	90,88	0,7	2,4	0,0	0,1	1,8	-1,3	-3,2	-6,4	-9,2	-2,0	-2,6	-6,8
	4. kv.	89,49	88,55	95,11	97,84	91,89	91,62	9,1	-1,5	0,6	-1,9	0,2	1,0	-0,1	-8,9	0,1	-3,5	-2,2	3,7
2022.	1. kv.	91,82	96,16	91,80	90,25	92,03	91,37	1,2	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,3	-1,8	0,8	-5,2	0,8	0,0
	2. kv.	90,76	96,24	91,05	88,79	91,71	89,15	-0,8	-0,3	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-0,9	1,9	0,1	1,9	0,0	1,9
	3. kv.	91,71	97,03	92,22	90,97	90,06	88,89	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-0,8	1,5	-4,3	3,0	2,1	1,8	-1,4
	4. kv.	91,20	95,38	91,72	88,38	92,66	92,58	-0,6	-1,8	-0,5	-1,4	-0,4	0,9	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,8	-1,8

R.BR.	K.Č.	DATUM SKL. UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Kn/m ²)	VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Kn/m ²)
1	2347	30.1.2013.	90,08	94,98	174,83	165,81
2	4520	8.5.2013.	90,08	96,23	193,79	181,41
3	1780/66	1.4.2015.	90,08	94,64	139,58	132,85

Interkvalitativno izjednačenje:

osnovni podaci	predmetno	zemljiše1	zemljište2	zemljište3
prodajna cijena (kn)		100.000,00	106.003,53	268.000,00
površina (m2)	527,00	572,00	547,00	1.920,00
cijena (kn/m2)		165,81	181,41	132,85
ekonomski aspekti				
prilagodba prema tržištu		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		165,81	181,41	132,85
vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
prilagodba		1,00	1,00	1,00
vlasnička prava		knjižno	knjižno	knjižno
prilagodba		1,00	1,00	1,00
fizički aspekti				
kategorija zemljišta	I	I	I	I
prilagodba (0,25-4,00)		1,00	1,00	1,00
veličina (m2)	527,00	572,00	547,00	1.920,00
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,05
oblik; omjer stranica				
prilagodba (0,75-1,25)		1,05	0,90	0,95
orijentacija; osvjetljenost				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
konfiguracija terena				
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
pristup uređen/neuređen				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
izgradivost				
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,00
koeficijent iskoristivosti				
prilagodba (0,29-3,41)		1,00	1,00	1,00
mikrolokacija	blizina	bolja	bolja	bolja
prilagodba (0,80-1,20)		0,80	0,80	0,85
prometna povezanost	blizu	bolja	bolja	bolja
prilagodba (0,90-1,10)		0,90	0,90	0,90
komunalna infrastruktura	sve	ista	ista	ista
el.energija	ima	1,00	1,00	1,00
plin	ima	1,00	1,00	1,00
vodovod	ima	1,00	1,00	1,00
kanalizacija	ima	1,00	1,00	1,00
buka	tolerantna	ista	ista	ista
prilagodba (0,95-1,05)		1,00	1,00	1,00
zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
doprinosi	plaćeni	plaćeni	plaćeni	plaćeni

prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
prava i tereti	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
korekcionni koeficijent		0,7560	0,6480	0,7631
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		125,35	117,55	101,38
SREDNJA VRIJEDNOST		114,76		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (Kn/m ²)	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	125,35	-0,0923	-9,23
2	117,55	-0,0243	-2,43
3	101,38	-0,1166	-11,66
PROSJEČNA CIJENA	114,76		

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA ČESTICE (m ²)	CIJENA (Kn)	CIJENA ZAOKRUŽENO (Kn)
K.Č. 3792/10 (50% cijene zbog II kategorije)	196,00	11.246,48	11.200,00
K.Č. 3789/3	527,00	60.478,52	60.500,00
		UKUPNO:	71.700,00

STAMBENI OBJEKT

GEOMETRIJSKI PODACI		
NKP = 155,81 m ²	V = 701,17 m ³	GBP = 215,41 m ²

Troškovi izgradnje novog objekta: 4.500,00 Kn/m²

$$N_v = 155,81 \times 4.500,00 = 701.145,00 \text{ Kn}$$

Uzgredni troškovi:

Komunalni doprinos: $701,17 \times 7,00 = 4.908,19 \text{ Kn}$

Vodni doprinos: $701,17 \times 7,50 = 5.258,78 \text{ Kn}$

Projektiranje: $215,41 \times 50,00 = 10.770,50 \text{ Kn}$

Nadzor i konzalting: $0,02 \times N_v = 14.022,90 \text{ Kn}$

Ostali troškovi: $0,02 \times N_v = 14.022,90 \text{ Kn}$

Ukupno uzgredni troškovi: 48.983,27 Kn

Vrijednost novogradnje s uzgr. troškovima: 750.128,27 Kn

FK matrica

A	2,5
B	2
C	3
ODABIR	3

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene GP:	2017
Godina izgradnje GI:	1982
Starost građevine SG:	35
Održivi vijek korištenja OVK:	80
Preostali vijek korištenja PVK:	45
Odabrani faktor korištenja Fk:	3
Relativna starost $RS=SG/OVK$:	0,44
Ostatak održivog vijeka kor. $OOVK=(VT/100) \times OVK$:	35
VT-vrijednost iz tablice s predvidivim OOVK:	45
Zamjenska starost građevine $ZSG=OVK-OOVK$:	44
Linearni otpis $LO=ZSG/OVK$:	0,55
Tržišna vrijednost:	337.557,72 Kn
Trošak legalizacije:	10.200,00 Kn
Ispravljena vrijednost:	327.357,72 Kn
Prilagodba tržištu ($k=0,85$):	278.254,06 Kn
Tržišna vrijednost zaokruženo:	278.000,00 Kn

POSLOVNI PROSTOR-PRIHODOVNA METODA:

Privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za poslovne prostore izdvojeno tri poslovna prostora uz napomenu da će se izvršiti korekcija vrijednosti zakupa poslovnih prostora zbog lokacije, namjene, veličine, uređenja i opremljenosti prostora.

GRAD NOVA GRADIŠKA, Nova Gradiška, Trg kralja Tomislava 1, MB: 02664712, OIB: 08658615403, koga zastupa gradonačelnik Željko Bigović, ing. (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), s jedne strane.....

.....i.....
«Lokalna akcijska grupa Zapadna Slavonija», Trg kralja Tomislava 1, Nova Gradiška, OIB: 07381216686, koga zastupa dopredsjednica Mara Klarić (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), s druge strane, zaključili su dana 01. travanj 2014. godine.....

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ovim ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor u Novoj Gradiški u Ulici Matije Antuna Relkovića broj 9, u prizemlju i podrumu u ukupnoj površini od 71,60m², upisan u zk.ul.br.4840, poduložak 1. k.o. Nova Gradiška.....
ZAKUPNIK će koristiti prostorije primljene u zakup u stanju u kakvom se trenutno nalaze, a kao poslovni prostor za obavljanje djelatnosti za koje je registriran.....

Članak 2.

Ovaj ugovor se sklapa temeljem Odluke Gradonačelnika o odбору najboljeg ponuditelja, od 25.03.2014.godine, klasa:372-03/14-01/01, urbroj:2178/15-02-14-08.....

Članak 3.

Zakup se ugovara na neodređeno vrijeme, od 01. travnja 2014. godine.....

Svaka ugovorna strana može otkazati ovaj ugovor pisanom obavješću drugoj strani, s otkaznim rokom od šezdeset dana.....

Najkasnije posljednjeg dana otkaznog roka ZAKUPNIK je dužan predati prostor ZAKUPODAVCU u stanju preuzetom po ovom ugovoru.....

Za neplaćene iznose zakupnine ZAKUPODAVAC ima založno pravo na stvarima zakupnika koje zatekne u prostorijama iz članka 1.ovog ugovora.....

Članak 4.

Zakupnina se ugovara u neto iznosu od **2.148,00 kuna/mjesečno,**
(Slovima: dvijetisućstotiničetdesetosamkuna.).....

ZAKUPNIK se obvezuje platiti zakup, na temelju ispostavljenog računa ZAKUPODAVCA, do 10-og dana u mjesecu za protekli mjesec, na žiro-račun ZAKUPODAVCA broj: HR6623600001828400003, s pozivom na broj:HR 24-7722-07381216686.....

Kao sredstvo osiguranja plaćanja ZAKUPNIK je prilikom potpisa ovog ugovora dužan predati ZAKUPODAVCU propisno ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos od 50.000,00 kuna.....

Članak 5.

Troškove održavanja prostorija, sve režijske troškove (električna struja, telefon, voda i odvodnja, pričuva, komunalna naknada, odvoz smeća i slično)snosi ZAKUPNIK.....

GRAD NOVA GRADIŠKA, Nova Gradiška, Trg kralja Tomislava 1, MB: 02664712, OIB: 08658615403, koga zastupa gradonačelnik Željko Bigović, ing. (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), s jedne strane.....

i.....
Diagramma j.d.o.o., D.Lobe 25, Nova Gradiška, OIB: 54573954924, koga zastupa direktor Hrvoje Modrić dipl.ing. (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), s druge strane, zaključili su dana 01.srpnja 2014. godine.....

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA.....

Članak 1.....

Ovim ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor u Novoj Gradiški u ulici **Karla Dienesha broj 2, u prizemlju u površini 34,50m²**, u zgradi izgrađenoj na kč.br.1854 upisan u zk.ul.br.3880 k.o. Nova Gradiška.....
ZAKUPNIK će koristiti prostorije primljene u zakup u stanju u kakvom se trenutno nalaze, a kao skladišno-proizvodni prostor za obavljanje djelatnosti za koje je registriran.....

Članak 2.....

Ovaj ugovor se sklapa temeljem Odluke Gradonačelnika o odбору najboljeg ponuditelja, od 26.06.2014.godine, klasa:372-03/14-01/60, urbroj:2178/15-02-14-06.....

Članak 3.....

Zakup se ugovara na neodređeno vrijeme, od 01. srpnja 2014. godine.....

Svaka ugovorna strana može otkazati ovaj ugovor pisanom obaviješću drugoj strani, s otkaznim rokom od šezdeset dana.....

Najkasnije posljednjeg dana otkaznog roka ZAKUPNIK je dužan predati prostor ZAKUPODAVCU u stanju preuzetom po ovom ugovoru.....

Za neplaćene iznose zakupnine ZAKUPODAVAC ima založno pravo na stvarima zakupnika koje zatekne u prostorijama iz članka 1.ovog ugovora.....

Članak 4.....

Zakupnina se ugovara u neto iznosu od **1.035,00 kuna/mjesečno**,
(Slovima: **tisućtridesetpetkuna**).....

ZAKUPNIK se obvezuje platiti zakup, na temelju ispostavljenog računa ZAKUPODAVCA, do 10-og dana u mjesecu za protekli mjesec, na žiro-račun ZAKUPODAVCA broj: HR6623600001828400003, s pozivom na broj:HR 24-7722-54573954924.....

Kao sredstvo osiguranja plaćanja ZAKUPNIK je prilikom potpisa ovog ugovora dužan predati ZAKUPODAVCU propisno ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos od 10.000,00 kuna...

Članak 5.....

Troškove održavanja prostorija, sve režijske troškove (električna struja, telefon, voda i odvodnja, pričuva, komunalna naknada, odvoz smeća i slično) snosi ZAKUPNIK.....

Hrvoje Modrić

GRAD NOVA GRADIŠKA, Nova Gradiška, Trg kralja Tomislava 1, MB: 02664712, OIB: 08658615403, koga zastupa gradonačelnik Željko Bigović, ing. (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), s jedne strane.....

PEJAKOVIĆ TIHOMIR, OIB:05703015803, MBG: 0712972301205, VLASNIK CAFFE BARA „GLEMBAY“ iz Nove Gradiške, Naselje Urije broj 10, (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), s druge strane, zaključili su dana 15. listopada 2014. godine.....

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA.....

Članak 1.....

Ovim ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor u Novoj Gradiški, Trg kralja Tomislava broj 5, prizemlje, u ukupnoj površini od 37,35m².....
ZAKUPNIK će koristiti prostorije primljene u zakup u stanju u kakvom se trenutno nalaze, a kao poslovni prostor za obavljanje ugostiteljske djelatnosti-barovi.....

Članak 2.....

Ovaj ugovor se zaključuje temeljem Odluke Gradonačelnika o odabiru najboljeg ponuditelja od 07.10.2014.godine, klasa:372-03/14-01/64, urbroj:2178/15-02-14-06.....

Članak 3.....

Zakup se ugovara na neodređeno vrijeme, od 15. listopada 2014. godine.....

Svaka ugovorna strana može otkazati ovaj ugovor pisanom obavješću drugoj strani, s otkaznim rokom od šezdeset dana.....

Najkasnije posljednjeg dana otkaznog roka ZAKUPNIK je dužan predati prostor ZAKUPODAVCU u stanju preuzetom po ovom ugovoru.....

Za neplaćene iznose zakupnine ZAKUPODAVAC ima založno pravo na stvarima zakupnika koje zatekne u prostorijama iz članka 1.ovog ugovora.....

Članak 4.....

Zakupnina se ugovara u neto iznosu od 1.500,00kuna mjesečno, (slovima: tisućpetstotinakuna).....

ZAKUPNIK se obvezuje platiti zakup, na temelju ispostavljenog računa ZAKUPODAVCA, do 10-og dana u mjesecu za protekli mjesec, na žiro-račun ZAKUPODAVCA, IBAN broj: HR6623600001828400003, s pozivom na broj: HR24-7722-OIB.....

Kao sredstvo osiguranja plaćanja ZAKUPNIK je prilikom potpisa ovog ugovora dužan predati ZAKUPODAVCU propisno ovjerenu kod Javnog bilježnika bjanko zadužnicu na iznos od 50.000,00 kuna.....

R.BR.	ADRESA NEKRETNINE	K.Č.	K.O.	DATUM SKL. UGOVORA	NETO KORIS. POVRŠ. (m ²)	CIJENA ZAKUPA (Kn/mj)	CIJENA ZAKUPA (Kn/m ²)
1	A.RELKOVIĆA 9	4167/1	N.GRAĐIŠKA	17.09.2014.	71,60	2.148,00	30,00
2	K.DIENEŠA 2	1172	N.GRAĐIŠKA	01.07.2014.	34,50	1.035,00	30,00
3	TRG K.TOMISLAVA 5	3591/1	N.GRAĐIŠKA	15.10.2014.	37,35	1.500,00	40,16

Međuvremensko izjednačenje cijena:

R.BR.	ADRESA NEKRETNINE	K.Č.	DATUM SKL. UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Kn/m ²)	VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Kn/m ²)
1	A.RELKOVIĆA 9	4167/1	17.09.2014.	90,08	96,30	30,00	28,06
2	K.DIENEŠA 2	1172	01.07.2014.	90,08	96,30	30,00	28,06
3	TRG K.TOMISLAVA 5	3591/1	15.10.2014.	90,08	96,30	40,16	37,57

POREDBENE NEKRETNINE	VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Kn/m ²)	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	28,06	0,1015	1,61
2	28,06	-0,1015	7,32
3	37,57	-0,2030	5,71
PROSJEČNA CIJENA:	31,23		
KOREKCIJA:	0,50		
KORIGIRANA CIJENA:	15,62		
VELIČINA (m ²):	317,05		
NAJAM (Kn/mj)	4.952,32		

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1985
Starost objekta	32
Tip nekretnine	Proizvodna građevina radionica
Održivi vijek korištenja (granice)	30-60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	45
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	5,0
FK odabrano:	5,0
Relativna starost	71,11%
OOVK (%)	20
OOVK (god)	20
Zamjenska starost zgrade	25
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade	55,56%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	loš do dobar	od 0,5 do 1,0	1,0%
Kvaliteta građevine	loša	od 0,5 do 1,0	1,0%
Gospodarska situacija	ispod prosječna	od 0,5 do 1,0	1,0%
Razvojni potencijal nekretnine	uočljiv	od 0,0 do -2,0	-0,5%
			2,5%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovna namjena	od 6,5% do 8%	8,0%	10,5%

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		4.952,32
Godišnji bruto prihod		59.427,84
Rizik gubitka zakupa / najma	10,00%	5.942,78
Troškovi upravljanja	5,00%	2.971,39
Troškovi održavanja	5,00%	2.971,39
Modernizacija	1,50%	891,42
Pogonski (režijski) troškovi	2,50%	1.485,70
Ukupni troškovi gospodarenja		14.262,68
Vrijednost zemljišta		0,00
Kamata na vrijednost zemljišta		0,00
Godišnji neto prihod		45.165,16
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		10,50%
Održivi vijek korištenja građevine		20,00
Multiplikator		8,23
Prihodovna vrijednost zgrade		371.709,27
Vrijednost zemljišta		0,00
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi (trošak legalizacije)		17.000,00
Prihodovna vrijednost nekretnine		354.709,27
Zaokružena vrijednost nekretnine		355.000,00

REKAPITULACIJA:

- ZEMLJIŠTA	71.700,00 Kn
- STAMBENI OBJEKT	278.000,00 Kn
- POSLOVNI OBJEKTI	<u>355.000,00 Kn</u>
	704.700,00 Kn

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST(Tv): 705.000,00 Kn

PREMA SREDNJEM TEČAJU 05.09.2017.: 95.108,71 EUR

5. DOKUMENTACIJA

- RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-237/17

Slav. Brod, 5. srpnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu, Mirko Svirčević, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16.) u vezi čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. i 123/15. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Igora Babić, dipl. inž. građ., iz Nove Gradiške za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem nekretnina

riješio je

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

s danom 12. lipnja 2017. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka područje građevinske struke i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri (4) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak **dužan** je sukladno odredbi čl. 9. st. 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini **dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju** za tekuću godinu, **jer će u protivnom, sukladno odredbi čl. 13 st. 1. toč. 7. Pravilnika, biti razriješen.**

Obrazloženje

Igor Babić, dipl. inž. građ. podnio je sukladno odredbi čl. 12. st. 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje **građevinske struke i procjenu nekretnina**

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

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 12. lipnja 2013. broj 4-Su-209/13 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva s danom 12. lipnja 2017. isteklo vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka i rješenje od 16. listopada 2015. broj 4-Su-209/13 za procjenu nekretnina, te da ne postoje zapreke iz čl. 49. Zakona o državnim službenicima.

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

Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi čl. 12. st. 7. Pravilnika.



PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević

Dostaviti:

1. Igor Babić, Nova Gradiška, Baruna Trenka 164.
2. Općinski sud Slav. Brod i Požega
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Spis

6. FOTODOKUMENTACIJA

STAMBENI OBJEKT











POSLOVNI OBJEKTI





7. ZAKLJUČAK

**TEMELJEM OVE PROCJENE UTVRĐUJEM DA TRŽIŠNA
VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA NA DAN
05.09.2017. GOD. IZNOSI:**

705.000,00 Kn

PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB-a NA DAN 05.09.2017.

95.108,71 EUR

