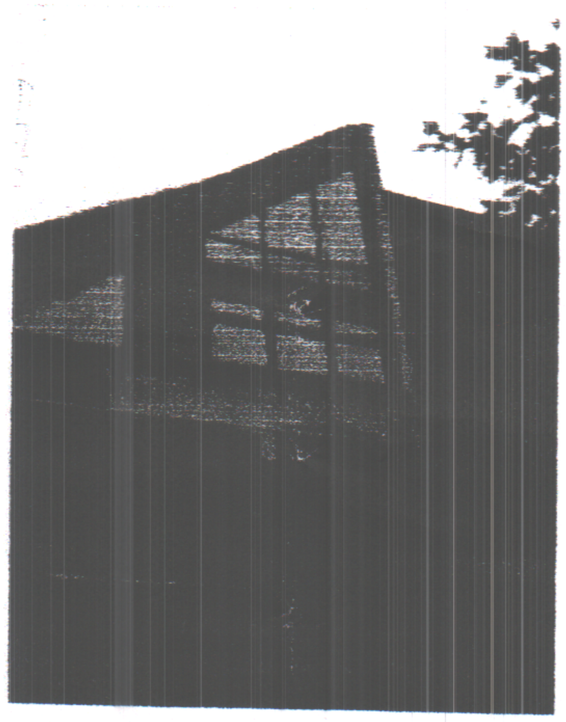
PETAR MATIJEVIĆ, ing. arh. – stalni sudski vještak i procjenitelj
34330 VELIKA, Trg bana J. Jelačića 5A, tel./fax(034) 23-37-13; e-mail:petar.matijevic5@ gmail.com

Račun otvoren kod: "Zagrebačke banke" d.d. Zagreb br. (IBAN):HR6023600003112332560 ; OIB:72885926913

Velika, 26. lipnja 2018.

OPĆINSKI SUD U POŽEGI
PRIMLJENO
dne. 29 -06- 2018 20__

PROCJEMBENI ELABORAT
(NALAZ I MIŠLJENJE)
PO SPISU OVR-30/17



Naručitelj: Općinski sud u Požegi (sudac: Marija Raguž)

Lokacija: k.č. br. 1979 k.o. Požega (Poslovni prostor u potkrovlju zgrade: E-7), Požega

Izvršitelj: Petar Matijević, ing. arh. - stalni sudski vještak i procjenitelj
- član Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVP)

Velika, lipanj 2018.

Zaključkom Općinskog suda u Požegi od 09. 04. 2018. godine određen sam za sudskog vještaka po navedenom predmetu, te nakon što sam izvršio uvid u spis i dana 24. 04. 2018. godine, obavio očevid na licu mjesta u Požegi, dajem slijedeći

N A L A Z

U samom centru grada Požege u Cehovskoj ulici u poslovnoj zgradi, nalazi se nekretnina, a za koju je potrebito izraditi nalaz i mišljenje, te iskazati njenu tržišnu vrijednost, a koja je upisana u z.k. ul. br. 5697 k.o. Požega i predstavlja:

z.k.ul. br:	k.č.br.:	Oznaka:	Površina (m2):
5697	1979	Poslovni prostor u potkrovlju zgrade (E-7)	118,78

Za naprijed navedenu nekretninu potrebito je stoga izraditi nalaz i mišljenje, te iskazati njenu tržišnu vrijednost.

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine provedena je na temelju detaljnog očevida, odnosno pregleda i premjera nekretnine, kao i uvida u zemljišne knjige, te katastarske i prostorne planove.

Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na osnovu dolje navedenih zakona, propisa, odnosno prema pravilima struke i slijedećoj zakonskoj regulativi:

-Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
-Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
-Nalaz i mišljenje od 24. 11. 2009. godine
-Generalni urbanistički plan grada Požege
-Međunarodni standard procjenjivanja (EVS – Europen Valuation Standards)

Izvršenim očevidom, kao i uvidom u kopije planova, ARKOD, prostorno-plansku dokumentaciju (GUP Požege) i sl., utvrđeno je da predmetna k.č.br. 1979 u naravi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište I. kategorije (iz čl. 10. st 1. Pravilnika), a na kojem se nalazi i slijedeća nekretnina:

1. Suvlasnički dio: 34/10000 – Etažni dio (E-7) Poslovni prostor u potkrovlju zgrade

1. Poslovni prostor se nalazi u potkrovlju poslovne zgrade sagrađene na k.č. 1979 k.o. Požega u ulici Cehovskoj u Požegi.

Prema izvatku iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Požegi, predmetni poslovni prostor upisan je z.k. ul.. br. 5697, u Etažnom elaboratu označen pod br. 36, a u ukupnoj površini 118,78 m2.

Međutim, po izvršenom očevidu i uvidom u nalaz od 24.11.2009. godine (u ovršnom postupku OVR-1755/05), može se utvrditi da je prostor galerije naknadno proširen, te da je izmjerom utvrđeno povećanje njene površine za 11,80 m2.

Predmetni prostor u naravi predstavlja uredski prostor sa galerijom (iznad dijela tlocrta), te izdvojenim sanitarnim čvorom sadašnje ukupne površine od 130,58 m2, a ne koristi se preko 10 godina.

Korisna visina etaže u radnom prostoru potkrovlja iznosi 0,00-2,75 m, dok u galerijskom dijelu iznosi 0,00-4,00 m.

Građevina u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor sagrađena je prije 30 godina čvrstim materijalima.

Nosivu konstrukciju čini ziđe od blok opeke međusobno povezano horizontalnim i vertikalnim AB serklažima.

Stropovi su čvrste monolitne AB ploče, dok je strop potkrovlja od rigips panela postavljenih između drvenih lameliranih krovnih nosača.

Podovi su izvedeni od vinaz ploča i tapisona.

Svi zidovi su ožbukani i završno oličeni disperzivnom bojom.

Vanjska stolarija je izrađena od eloksiranog aluminija ostakljena izo staklom, dok je unutarnja stolarija drvena.

Nosivu konstrukciju krovišta čine lamelirani nosači, preko kojih su položeni sekundarni drveni nosači letava i pokrov od crijepa.

Krovište je višestrešno, izolirano slojem termoizolacije, a limarija pocinčana.

Grijanje zgrade je radijatorsko iz zajedničke kotlovnice za cijelu zgradu.

Zgrada je izvana ožbukana i fasadno obrađena fasadnom bojom.

Instalacije:

Zgrada je priključena na: električnu, vodovodnu, kanalizacijsku, telefonsku mrežu i grijanje.

Koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina predmetne nekretnine prema tablici priloga 1. Pravilnika iznosili bi kako slijedi:

POTKROVLJE:

R.Br.	Naziv prostorije:	Površina (m2):
1.	Radni prostor (92,31 m2 x 0,75)	69,23
2.	Sanitarni čvor (3,96 m2 x 0,75)	2,97
3.	Galerija (34,31 m2 x 1,0)	34,31
	UKUPNO:	106,51

1. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izvršenim očevidom, kao i uvidom u kopije planova, prostorno-plansku dokumentaciju (Generalni urbanistički plan grada Požege) i sl., utvrđeno je da predmetnu nekretninu predstavlja zasebni etažni dio u poslovnoj zgradi, a u naravi poslovni prostor smješten u potkrovlju.

Kako Županijsko procjeniteljsko povjerenstvo još nije počelo sa svojim radom u smislu obavljanja svih poslova propisanih čl. 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, a obzirom na namjenu i karakteristike predmetne nekretnine, sukladno čl. 24. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, odabrana je primjena poredbene metode uz korištenje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, koje sa predmetnom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja sukladno čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretina.

Po pristupu registru eNekretnine, izradio sam izvode iz kupoprodajnih cijena za poslovne prostore, sa predmetnog područja, te ustvrdio slijedeće:

I. ID PN: 3371034:
- -datum ugovora: 25.02.2016. godine
- -k.č.br. xxxx k.o. Požega, poslovni prostor na I. katu predmetne zgrade
- -stanje nekretnine: starosti cca 30 godina, redovito održavano, NKP: 51,84 m2,
- -kupoprodajna cijena: 220.000,00 kn ili 4.243,83 kn/m2

II. ID PN: 3453696:
- -datum ugovora: 23.09.2016. godine
- -k.č.br. xxxx k.o. Požega, koja se nalazi u ulici I. Pavla
- -stanje nekretnine: poslovni prostor u prizemlju starije zgrade, PVC stolarija, primjereno održavano, NKP:42,34 m2
- -kupoprodajna cijena: 210.000,00 kn ili 4.959,85 kn/m2

III. ID PN: 3697965:
- -datum ugovora: 31.10.2017. godine
- -k.č.br. xxxx/x k.o. Požega, poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi
- -stanje nekretnine: starosti 45 godina, prostor uređen i uredno održavan, NKP:47,21 m2
- -kupoprodajna cijena:187.697,77 kn ili 3.975,80 kn/m2

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
26.06.2018.	PŽ-CENTAR	1979	poslovni	106,51	poslovna	2,4	1

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[1] / Indices (Ø 2015 = 100)[1]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m²)	Površina m²	Namjena	Mjera korištenja građ. zemljišta	Kategorija zemljišta
1	PŽ-CENTAR	25.02.2016.	4243,83	51,84	poslovna	-	1
2	PŽ-CENTAR	23.09.2016.	4959,85	42,34	poslovna	-	1
3	PŽ-CENTAR	31.10.2017.	3975,80	47,21	poslovna	-	1

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Kupoprod. cijena (kn/m²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprod.	Bazni indeks na dan vred.	Korek. faktor	Međuvrem. izjednačena cij. (kn/m²)
1	PŽ-CENTAR	25.02.2016.	4243,83	100,21	102,26	102,47	4348,65
2	PŽ-CENTAR	23.09.2016.	4959,85	97,74		99,94	4956,87
3	PŽ-CENTAR	31.10.2017.	3975,80	102,26		100,00	3975,80

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m²	Međuvrem. izjednačena cij. (kn/m²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenj. nekret.	Koef. za preračun.	Međuvrem. i dijelom interkvalit. izjednač. cij. (kn/m²)
1	PŽ-CENTAR	51,84	4348,65	2,4	2,4	1,00	4348,65
2	PŽ-CENTAR	42,34	4956,87	1,8		1,23	6096,96
3	PŽ-CENTAR	47,21	3975,80	1,8		1,23	4890,23

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					kpo Ukupni koef. obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfig. terena	Infrastruk.	Opći dojam	
1	PŽ-CENTAR	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
2	PŽ-CENTAR	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
3	PŽ-CENTAR	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95

STATISTIČKA OBRADA							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvrem. i interkvalit. izjednač. cij. (kn/m²)	Ukupni koef. obilježja	Međuvrem. i potpuno interkvalit. izjednač. cij. (kn/m²)	Relativno odstup. od prosjeka	Apsolut. odstup. od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	PŽ-CENTAR	4348,65	1,05	4566,08	8,70%	435,22	189418,04
2	PŽ-CENTAR	6096,96	0,95	5792,11	15,81%	790,81	625376,77
3	PŽ-CENTAR	4890,23	0,95	4645,72	7,11%	355,59	126441,28
	suma	15003,91					941236,09
	prosjek	5001,30					313745,36
	std odstup.	560,13	11,20%				
pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedin. apsolut. odstu						1120,26	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvrem. i potpuno interkvalit. izjednač. cij. (kn/m²)	Odstup. od prosjeka	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponder. vrijednost (kn/m²)	Jedinična vrijednost procjenj. nekretnine (kn/m²)
1	PŽ-CENTAR	4566,08	8,70%	zadovoljava	30	1369,82	5312,67
2	PŽ-CENTAR	5792,11	15,81%		40	2316,84	
3	PŽ-CENTAR	4645,72	7,11%		35	1626,00	
				suma	100%		

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenj. vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Kategorija zemljišta	Služnost vodova	
5312,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5312,67
	1,00						

2. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

Slijedom svega naprijed navedenoga, uzevši u obzir poredbene pokazatelje, kao i činjenicu objektivne mogućnosti korištenja predmetne nekretnine, te nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, a poštivajući i odredbe čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, smatram da bi tržišna vrijednost predmetne nekretnine, na dan vrednovanja i dan kakvoće: 26. lipnja 2018. godine, iznosila (5.312,67 kn/m2 x 106,51 m2) **566.000,00 kn.**

Slovima: petstošezdesetšesttisuća kuna

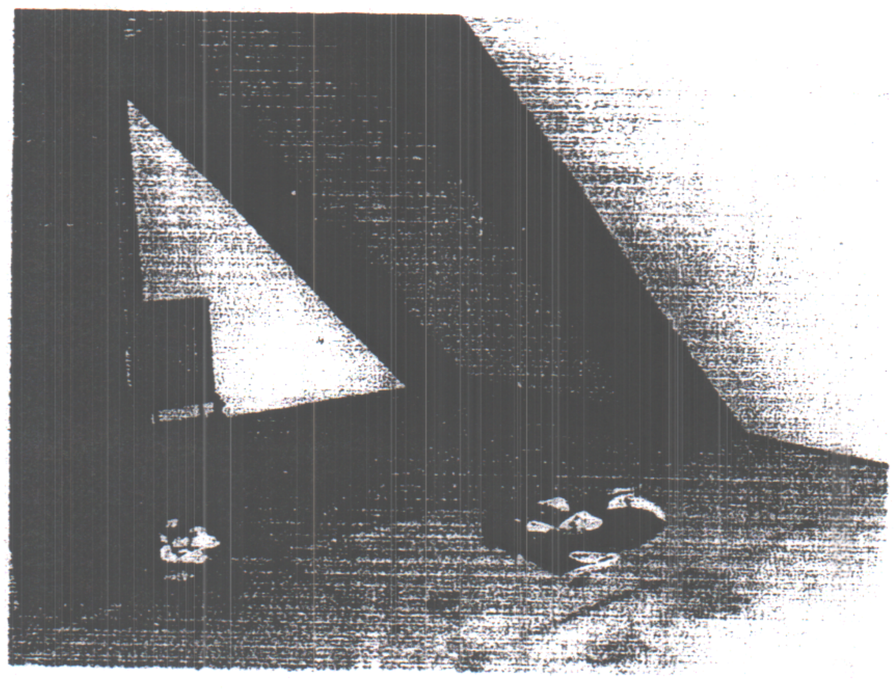
Elaborat je izrađen u sedam primjeraka od kojih šest primjeraka pripada Naručitelju, a jedan ostaje u arhivi Izvršitelja.

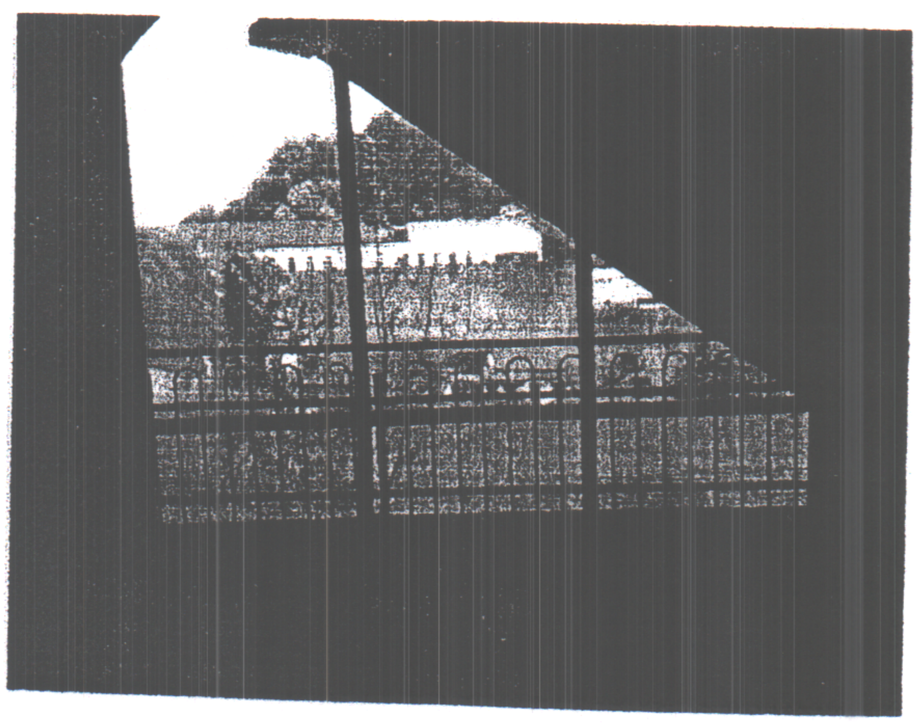
U Velikoj, 26. lipnja 2018.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
Petar Matijević, ing.arh.
Trg B.J.Jelačića 5a, VELIKA

Izradio:

Petar Matijević, ing. arh.





06.07.20