

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I
PROCJENU NEKRETNINA**

Ivan Rašić, dipl. inž. građ.

Ruščica, Ruščičkih žrtava 41, mob: 098/174-7461

.....

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI

na k.č. 3642/2, k.o. SLAVONSKI BROD



Naručitelj: VELEPROMET, d.o.o.

TRG I.B.MAŽURANIĆ 11, S.BROD

PREDMET: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

OBJEKT: POSLOVNI PROSTOR

PRIKLJUČAK: EL. ENERGIJA. PLIN, VODOVOD, KANALIZACIJA

ADRESA: TRG I.B. MAŽURANIĆ 11, SLAVONSKI BROD

NARUČITELJ: VELEPROMET d.o.o. u stečaju
TRG I.B. MAŽURANIĆ 16, SLAVONSKI BROD
OIB: 66522491809

IZVRŠITELJ: IVAN RAŠIĆ, DIPL. INŽ. GRAĐ.
RUŠČIČKIH ŽRTAVA 41, RUŠČICA

DATUM: 11.02.2016.

SADRŽAJ

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja tvrtke VELEPROMET d.o.o., Trg I.B.Mažuranić 1, Slavonski Brod, izvršena je procjena tržišne vrijednosti mješaone stočne hrane i skladišta na adresi Trg I.B.Mažuranić 7, u Slavonskom Brodu, a sve 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:

- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 130/14)
- Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma (NN 90/10)
- 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 11.02.2016. na predmetnoj lokaciji i izgrađenoj građevini te uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Identifikacija nekretnine:

a) zemljišno knjižno stanje:

U pribavljenom prikazu zk uložka 12437 iskazano je:

zgrada na Trgu I.B.Mažuranić, poslovni prostor-lokal u južnom dijelu stambene zgrade koji se sastoji od 84,60 m²

b) katastarsko stanje

prema kopiji katastarskog plana predmetna čestica je identificirana kao k.o. Slavonski Brod k.č. 3642/2

Legalitet nekretnine:

Uvidom u pribavljeni prikaz uložka vidljiva je zabilješka DGU-područni ured Slavonski Brod te obzirom na činjenicu da je predmetna zgrada višetažni objekt kolektivnog stanovanja procjenitelj je mišljenja da je zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju.

Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:

- izvod iz prostornog plana Grad Slavonski Brod
- prikaz zk uložka (neslužbena kopija)
- posjedovni list (neslužbena kopija)
- izvod iz digitalnog katastarskog plana (DOF lokacije sa uklopljenim katastarskim planom, neslužbena kopija)
- privremeni izvadak iz registra kupoprodajnih cijena za Grad Slavonski Brod

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.

Izvod iz Prostornog plana Grad Slavonski Brod preuzetog sa web stranice: <http://www.zeljko-gis.com/>



Prikaz zk uložka (neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice:
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/>


REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 10.02.2016. 23:49

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4456/2014
Aktivne plošbe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 12437

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A.
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žrv	m2	
1.	3642/2	ZGRADA NA TRGU L.B. MAŽURANIĆ			741	Prilog iz uložka 438
		UKUPNO:			741	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 05.01.2012. broj Z-136/12 Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu na k.č.br. 3642/2 priloženo uvjerenje DGU-Posredni ured za katastar Slavonski Brod od 4. siječnja 2012. klasa: 935-08/11-02/16, ur.broj: 541-18-2/12-12-2.	ZABJELEŽBA

B.
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/28 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
1. Poslovni prostor - lokal u južnom dijelu prizemlja stambene zgrade koji se sastoji od 84,60 m2 gledajući od ulice prema zgradi čiji lokal "ELEGANT" VELEPROMET TRGOVAČKO PODUZEĆE ZA PROMET ROBE NA MALO I VELIKO SPO. SLAV. BROD, I. PL. ZAJČA BR. 9		
2.1	Prizimljeno: 21. travnja 2005. br. Z-2448/05 Na temelju ovostudnog rješenja br. P-1017/03-4 od 19. travnja 2005. zabilježuje se spor tužiteljice Ackermann Wilne iz Barmersteingasse 14/8, A-1010 Wien protiv tuženika EDO Holding SI, Brod, Dr. M. Budaka br. 1 i Velepromet d.o.o. iz SI Broda na nekretnosti u A.	ZABJELEŽBA SPORA
3.1	Zaprimljeno 23.03.2009. broj Z-2898/09 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Slavonskom Brodu od 23. ožujka 2009. godine br. III/Sa-17/2008-36, Potvrde Trgovačkog suda u Slavonskom Brodu od 23. ožujka 2009. godine R3-509/09-2 i povjerenog izvala iz sudskog registra Trgovačkog suda u Slavonskom Brodu od 19. ožujka 2009. godine br. R3-494/09 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad Velepromet d.o.o., Slav. Brod.	ZABJELEŽBA

Zemljishodopisni izvadak (datum i vrijeme izdavanja)

11.02.2016. 16:52:18

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 2 (1/28)			
4.1	Zaprimljeno 09.04.2008. broj Z-3148/08 Termeljem prijedloga od 08. travnja 2008. i rješenja o ovrhi od 07. travnja 2008. br. Ovi-778/08 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Đuro Đaković STAN d.o.o, Sl. Brod, Dr. M. Budaka 1 protiv ovršenika VELEPROMET d.o.o Sl. Brod na nekretnost upisane u A.		ZABJEŽBA OVRHE
5. Na suvlasnički dio: 2 (1/28)			
5.1	Zaprimljeno 12.05.2008. broj Z-4232/08. Termeljem ovostadnog Rješenja od 8. svibnja 2008. br. Ovi-671/08. zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja MiTV-Mediterranska interaktivna Televizija d.o.o. Sl. Brod, P. Krešimira IV br. 3, na nekretninama ovršenika Velepromet d.o.o. Sl. Brod, Trg I. B. Maharamić 16, upisanim u A.		ZABJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.02.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

Stanje na dan: 10.02.2016. 23:49

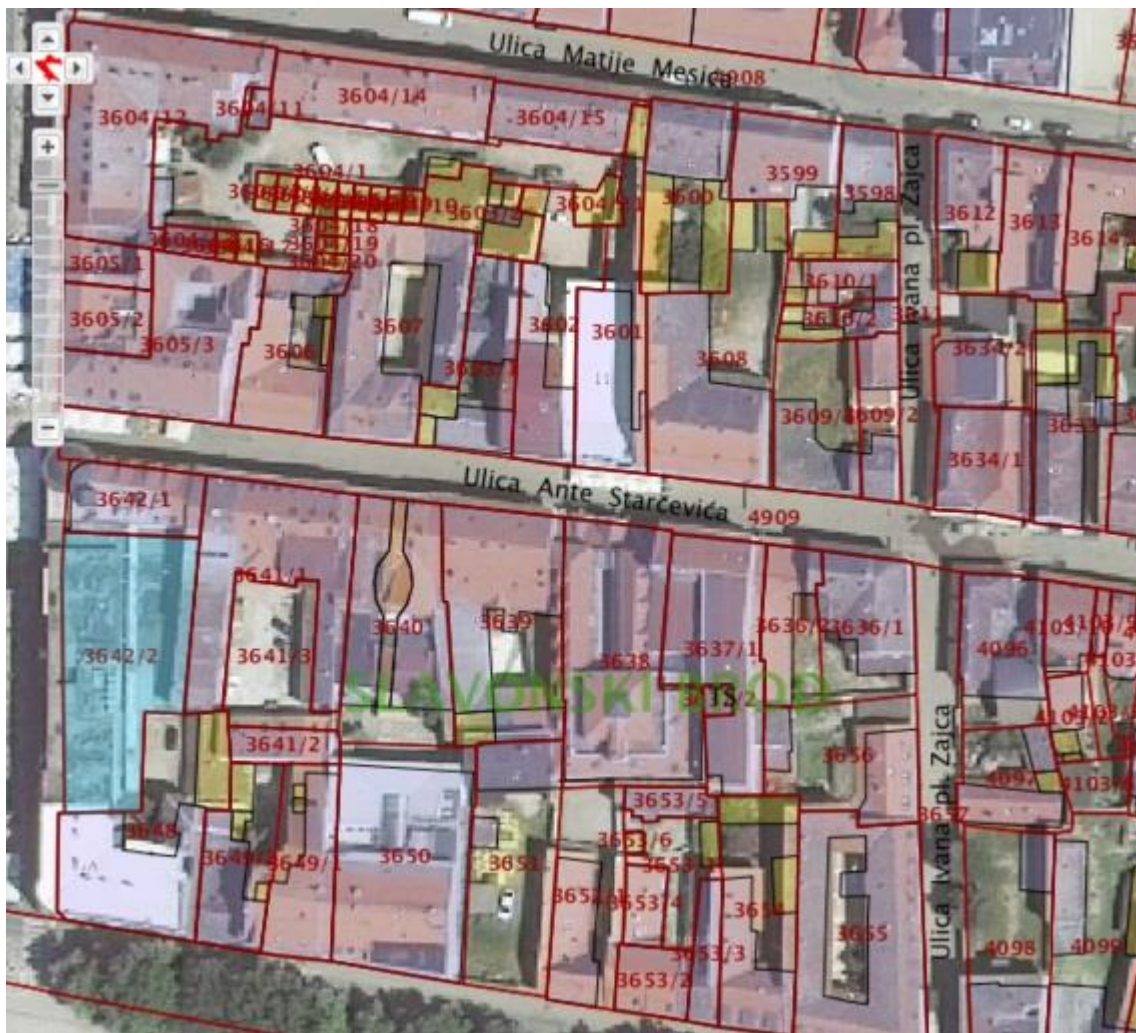
NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)
Posjedovni list: 11953
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1/28	SANDI OPAČAK, FERENČICA I 39, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
2	1/28	VELEPROMET TRGOV.PODUZEĆE ZA PROM.ROBE NA MALO I VELIKO SPO, I.PL.ZAJCA BR.9, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	
3	1/28	IGOR NIKIĆ, A.ŠTAMPARA 5, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	
4	1/28	MARIJA ŠIMUNOVIĆ, TRG IVANE BRLIĆ MAŽURANIĆ 6/1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/2	
		JOSIP ŠIMUNOVIĆ, TRG IVANE BRLIĆ MAŽURANIĆ 6/1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/2	
5	1/28	ANA IVANOVIĆ, TRG IVANE BRLIĆ MAŽURANIĆ 6, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	
6	1/28	NIJAZ AJDINOVIĆ, TRG IVANE BRLIĆ MAŽURANIĆ 6/2, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/2	
		ANKA BORIĆ, TRG IVANE BRLIĆ MAŽURANIĆ 6/2, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/2	
7	1/28	GORAN MATIJEVIĆ, LIČKA 39, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/2	
		MARIJA MATIJEVIĆ, LIČKA 39, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/2	
8	1/28	ILIJA GARIĆ, TRG IVANE BRLIĆ MAŽURANIĆ 6/6, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	
9	1/28	GORAN KLJUFAS, TRG IVANE BRLIĆ MAŽURANIĆ 6, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	
10	1/28	VERA SKERT, TRG IVANE BRLIĆ MAŽURANIĆ 7/1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	
11	1/28	DUŠAN TUNIĆ, TRG IVANE BRLIĆ MAŽURANIĆ 7, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/2	

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



Predmet ove procjene je poslovni prostor koji se nalazi na adresi Trg I.B.Mažuranić 7, Slavonski Brod, točnije na k.č. 3642/2 k.o. Slavonski Brod

Makrolokacijski gledano Slavonski Brod se nalazi neposredno uz auto cestu A3 Zagreb-Lipovac te također neposredno sjeverno od granice sa Bosnom i Hercegovinom što ga čini izuzetno atraktivnom u smislu lokacije i prometne povezanosti.

Što se tiče mikrolokacije predmetna parcela se nalazi na gradskom korzu u njegovom južnom dijelu tj. u centru grada te je dobro povezana sa ostalim prometnicama u gradu.

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

Prema prostornom planu predmetna parcela se nalazi u zoni mješovite stambeno-poslovne namjene.

Parcela je nepravilnog oblika, izgrađena te u postupnosti uređena, parkiranje omogućeno južno od parcele.

Nekretnina se koristi kao poslovni prostor te trenutno nije zakupljena odnosno iznajmljena.

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.

2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

POSLOVNI PROSTOR

NKP:	84,60 m ²
Namjena:	Poslovna
Godina izgradnje:	1964.
Katnost:	Pr+3
Prometne veze:	Cestovna motorna vozila
Parkiranje:	U dvorištu
Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od blok opeke
Međukatna konstrukcija:	FERT strop
Pregradni zidovi:	Opeka
Krovna konstrukcija:	Drvena sa pokrovom limom
Pročelje:	Žbuka i SEP
Obrada podova:	Keramičke pločice
Obrada zidova:	Ožbukani i oličeni
Unutarnja stolarija:	Drvena
Vanjska stolarija:	Željezna sa izo staklom
Električne instalacije:	Provedene
Vodovod:	Proveden
Kanalizacija:	Provedena
Telefon:	Proveden
Plin:	Proveden
Grijanje:	-
Održavanje:	Održavano i uređeno

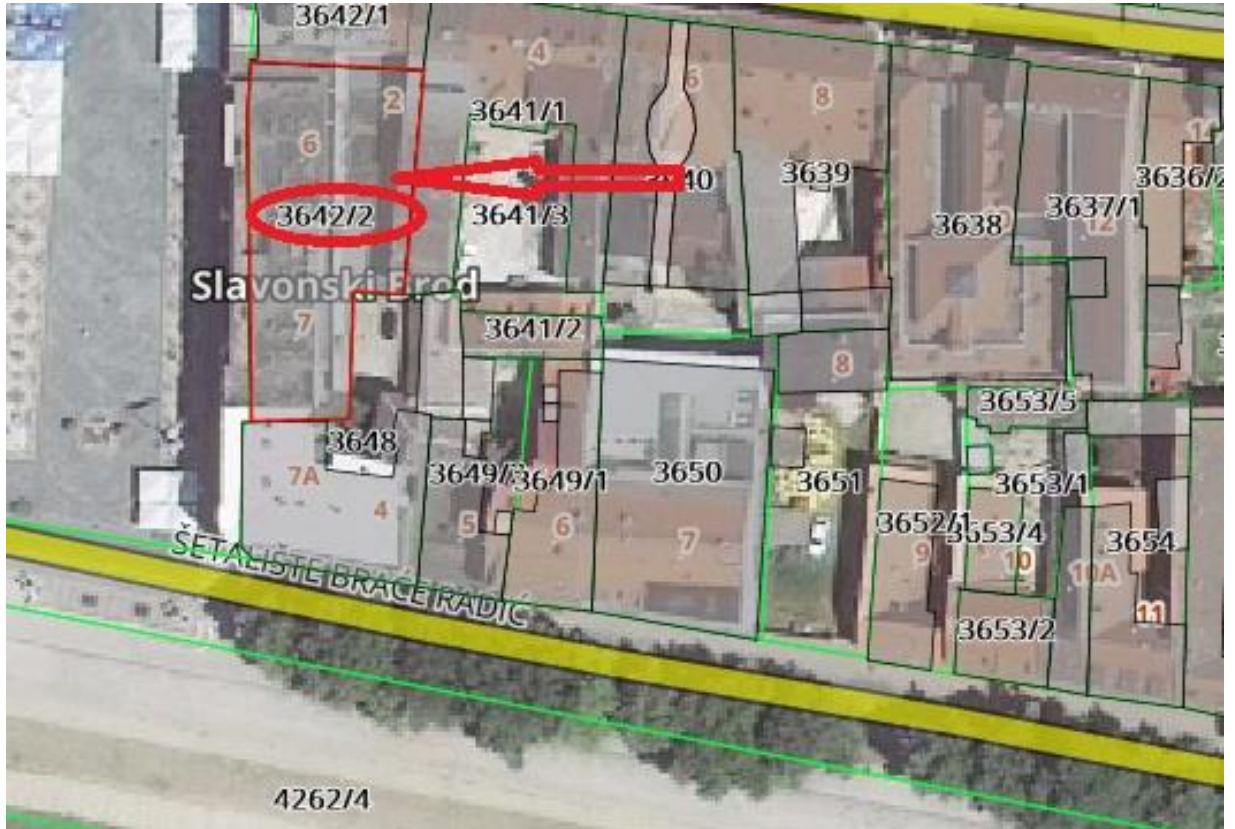
3. ISKAZ POVRŠINA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- KČ.BR. 3642/2

Površina čestice iznosi 741,00 m²

Udio 1/28 26,45 m²



URED

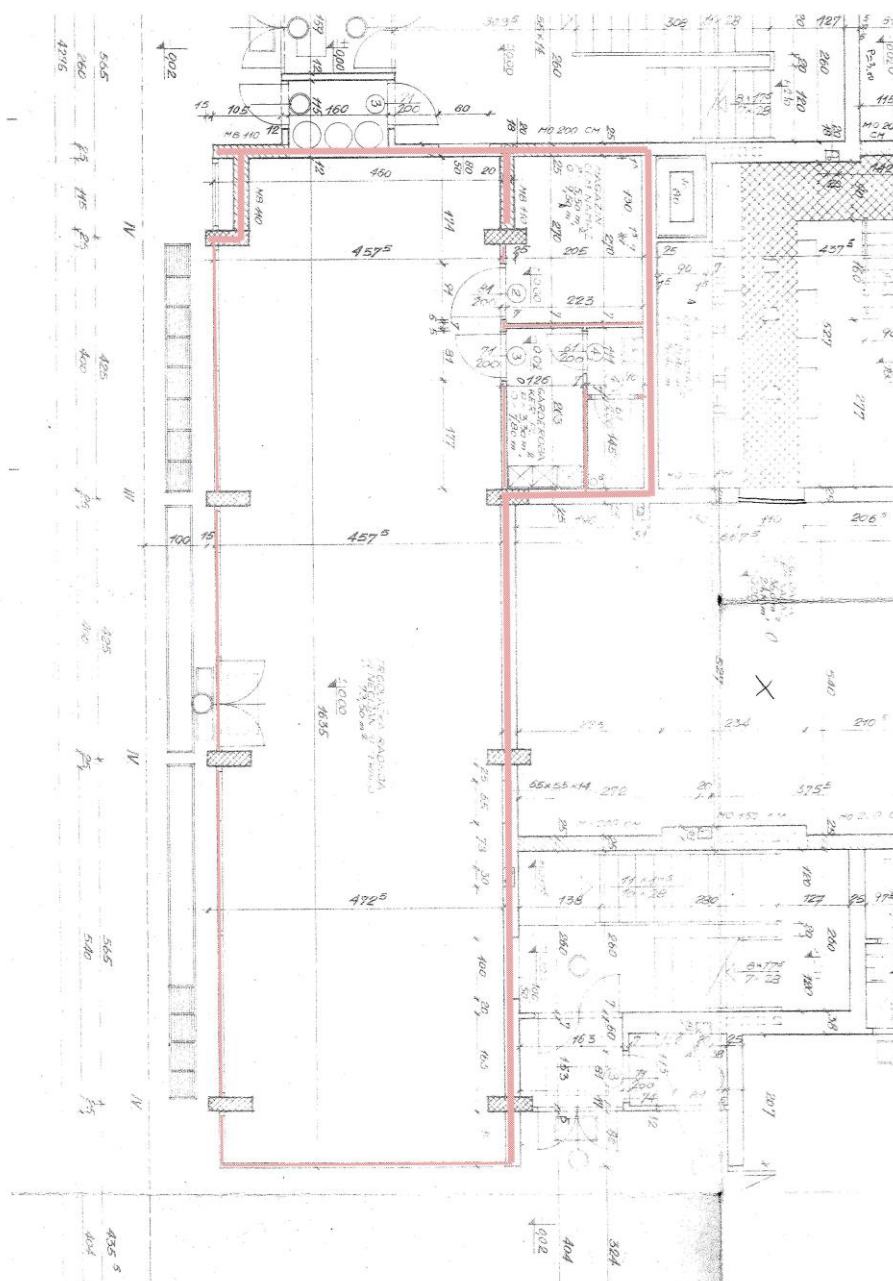
Br.	Vrsta prostora	Koef.	Površina (m ²)	NKP (m ²)
KORISNA POVRŠINA (KP)				
PRIZEMLJE				
1.	URED	1,00	84,60	84,60

VULUMEN

$$V = 453,45 \text{ m}^3$$

BRUTTO RAZVIJENA POVRŠINA

$$BRP = 113,35 \text{ m}^2$$



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina:

Iako se očekivalo da će ulazak Republike Hrvatske u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Nedavni izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali mišljenje je da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Odabir metode procjene nekretnina:

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.

Prihodovna metoda u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

S obzirom na sve navedeno za izračun vrijednosti građevinskog zemljišta se koristi poredbena metoda dok se za izračun prostora koji se mogu iznajmljivati koristi prihodovna metoda.

Svi podaci su korišteni iz zbirke kupoprodajnih cijena dobivenih od Upravnog odjela za gospodarstvo za Grad Slavonski Brod.

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnina ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE-POREDBENA METODA:

Iz aplikacije e-nekretnine za građevinska zemljišta izdvojena tri zemljišta najslbličnijih karakteristika:

R.BR.	K.Č.	K.O.	DATUM SKL. UGOVORA	NETO KORIS. POVRŠ. (m ²)	CIJENA (Kn)	CIJENA (Kn/m ²)
1	3558	S.BROD	31.12.2013.	1.490,00	2.370.000,00	1.590,60
2	3658	S.BROD	19.05.2013.	933,00	1.870.000,00	2.004,29
3	3584	S.BROD	27.02.2012.	902,00	3.640.000,00	4.035,48



Međuvremensko izjednačenje cijena:

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 u Privremenom izvratku iz zbirke kupopordajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni u Biltenu Hrvatske narodne banke.

Indeksni nizovi iskorist će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromje- sečje	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	68,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	....	....	....
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	....	....	....
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	....	....	....
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	....	....	....
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	....	....	....
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	....	....	....
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	....	....	....
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	....	....	....
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	....	....	....
2009.		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	....	....	....
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	....	....	....
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	....	....	....
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	....	....	....
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	....	....	....
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	....	....	....
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

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	3558	31.12.2013.	80,20	81,20	1.590,60	1.571,01
2	3658	19.05.2013.	80,20	81,20	2.004,29	1.979,61
3	3584	27.02.2012.	80,20	97,30	4.035,48	3.326,26

Interkvalitativno izjednačenje cijena:

osnovni podaci	predmetno	zemljiše1	zemljište2	zemljište3
prodajna cijena (kn)		2.370.000,00	1.870.000,00	3.640.000,00
površina (m2)	741,00	1.490,00	933,00	902,00
cijena (kn/m2)		1.571,01	1.979,61	3.326,26
kategorija zemljišta	I	I	I	I
prilagodba (0,25-4,00)		1,00	1,00	1,00
veličina (m2)	741,00	1.490,00	933,00	902,00
prilagodba (0,90-1,10)		1,10	1,05	1,05
oblik; omjer stranica				
prilagodba (0,75-1,25)		1,10	1,20	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	lošija	lošija	ista
prilagodba (0,80-1,20)		1,05	1,05	1,00
prometna povezanost	blizu	lošija	lošija	ista
prilagodba (0,90-1,10)		1,05	1,05	1,00
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		1,3340	1,3892	0,9975
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		2.095,73	2.750,07	3.317,94
SREDNJA VRIJEDNOST		2.721,25		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (Kn/m ²)	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	2.095,73	0,2299	22,99
2	2.750,07	-0,0106	-1,06
3	3.317,94	0,2193	21,93
PROSJEČNA CIJENA	2.721,25		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	741,00		
CIJENA:	2.016.446,25		
UDIO 1/28	72.015,94		

POSLOVNI PROSTOR-PRIHODOVNA METODA:

Privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za poslovne prostore
izdvojeno tri poslovna prostora:

R.BR.	ADRESA NEKRETNINE	K.Č.	K.O.	DATUM SKL. UGOVORA	NETO KORIŠ. POVRŠ. (m ²)	CIJENA ZAKUPA (Kn/mj)	CIJENA ZAKUPA (Kn/m ²)
1	MATIJE MESIĆA 62	4167/1	S.BROD	12.11.2014.	27,00	1.125,00	41,67
2	EUGENA KUMIČIĆA 28	1172	S.BROD	02.10.2014.	22,00	1.000,00	45,45
3	MATIJE MESIĆA 5	3591/1	S.BROD	28.08.2014.	127,00	5.140,00	40,47

Međuvremensko izjednačenje cijena:

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 u Privremenom izvratku iz zbirke kupopordajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni u Biltenu Hrvatske narodne banke.

Indeksni nizovi iskorist će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromje- sečje	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	68,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	....	....	....
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	....	....	....
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	....	....	....
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	....	....	....
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	....	....	....
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	....	....	....
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	....	....	....
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	....	....	....
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	....	....	....
2009.		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	....	....	....
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	....	....	....
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	....	....	....
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	....	....	....
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	....	....	....
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	....	....	....
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

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	MATIJE MESIĆA 62	4167/1	12.11.2014.	80,20	80,50	41,67	41,51
2	EUGENA KUMIČIĆA 28	1172	02.10.2014.	80,20	80,50	45,45	45,28
3	MATIJE MESIĆA 5	3591/1	28.08.2014.	80,20	81,60	40,47	39,78

POREDBENE NEKRETNINE	VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Kn/m ²)	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	41,51	0,0161	1,61
2	45,28	0,0732	7,32
3	39,78	0,0571	5,71
PROSJEČNA CIJENA:	42,19		
VELIČINA (m ²):	84,60		
NAJAM (Kn/mj)	3.569,27		

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	1989
Starost objekta	27
Tip nekretnine	Poslovna zgrada
Održivi vijek korištenja (granice)	50-70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2
B - zgrada općenito	1
C - stanje zgrade	2
FK odabrano:	2,5
Relativna starost	45,00%
OOVK (%)	52
OOVK (god)	31
Zamjenska starost zgrade	29
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	48,33%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici	od -1,0 do 1,0	-1,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0,0 do -2,0	0,0%
			-1,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovni prostor, proizvodni	od 5,0% do 6,0%	5,5%	4,5%

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		3.569,27
Godišnji bruto prihod		42.831,24
Rizik gubitka zakupa / najma	10,00%	4.283,12
Troškovi upravljanja	5,00%	2.141,56
Troškovi održavanja	5,00%	2.141,56
Modernizacija	0,00%	0,00
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%	0,00
Ukupni troškovi gospodarenja		8.566,24
Vrijednost zemljišta		72.015,94
Kamata na vrijednost zemljišta		3.240,72
Godišnji neto prihod		31.024,28
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		4,50%
Održivi vijek korištenja građevine		31,00
Multiplikator		16,54
Prihodovna vrijednost zgrade		513.141,59
Vrijednost zemljišta		72.015,94
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine		585.157,53

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Tv): 585.000,00 Kn

PREMA SREDNJEM TEČAJU 11.02.2016.: 76.480,95 EUR

5. DOKUMENTACIJA

- RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
- KOPIJA GRAĐEVINSKE I UPORABNE DOZVOLE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-465/11-6

Slav.Brod, nadnevak 31. prosinca 2012. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slavonskom Brodu, Zlatko Mirković, na temelju čl. 140. st. 1. Zakona o sudovima („NN“ 122/10. pročišćeni tekst, 27/11. i 130/11.) u vezi čl. 8. st. 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ br. 88/08., 8/09. 126/11 i 120/12 -dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Ivana Rašić iz Rušćice, Rušćičkih žrtava 41 za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva

riješio je

1. **Ivan Rašić, dipl. inž. građ.**, sin Marka i Marice r. Barišić, rođen 06. rujna 1978. godine u Slav. Brodu, državljanin RH, s prebivalištem u Rušćici, Rušćičkih žrtava 41

s danom 31. prosinca 2012. godine imenuje se za stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Slav. Brodu.

2. Imenovani stalni sudski vještak **dužan je** sukladno odredbi čl. 7. st. 3. u svakoj kalendarskoj godinu **dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju** za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom sukladno odredbi čl. 12 st. 1. toč. 7. Pravilnika, **biti razriješen.**

Obrazloženje

Ivan Rašić, dipl. inž. građ. iz Rušćice, Rušćičkih žrtava 41 podnio je ovom sudu zahtjev za imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva

Uz zahtjev je priložio svu potrebnu dokumentaciju o ispunjavanju uvjeta za stalnog sudskog vještaka prema čl. 2. Pravilnika (državljanin RH, neosuđivan, zdravstveno sposoban, završen Građevinski fakultet sveučilišta u Osijeku 2002. godine, s ukupnim radnim stažem od preko 9 godina, zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka).

Prema mišljenju Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja iz Osijeka, od 23. listopada 2012. Godine, podnositelj zahtjeva uspješno je obavio stručnu obuku

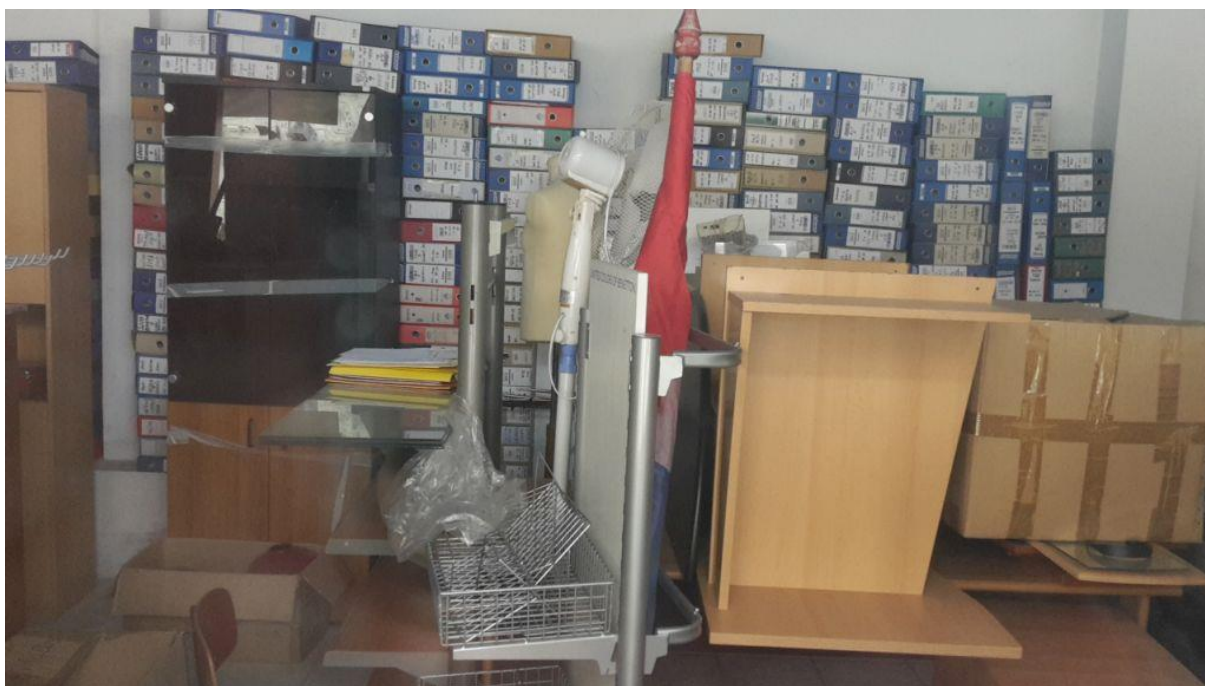
Na temelju priložene dokumentacije i provedenog postupka, utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete koji se traže Pravilnikom za obavljanje posla stalnog sudskog vještaka.

Imenovani vještak u obvezi je dati prisegu, sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika. Stoga je odlučeno kao u izreci rješenja.



6. FOTODOKUMENTACIJA





7. ZAKLJUČAK

**TEMELJEM OVE PROCJENE UTVRĐUJEM DA TRŽIŠNA
VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE NA DAN 11.02.2016.
GOD. IZNOSI:**

585.000,00 Kn

PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB-a:

76.480,95 EUR