

PRO INŽENJERING d.o.o.

Za procjenu i vještačenje nekretnina, energetsko
certificiranje, usluge i savjetovanje

35000 Slavonski Brod, Tome Skalice 3
e-mail: proinzenjering. cro@gmail.com
tel. 035/449 489, GSM: 098/329 142

NALAZ I MIŠLJENJE

STALNOG SUDSKOG PROCJENITELJA ZA NEKRETNINE

Predmet broj: Ovr-3310/15

U Slavonskom Brodu, 24. kolovoza 2016. god.

Stalni sudski procjenitelj za nekretnine:

Edvard Blajer, ing. građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-297/15

Slav.Brod, 23. rujna 2015. god.

RJEŠENJE

Zlatko Mirković, predsjednik Županijskog suda u Slavonskom Brodu, na temelju čl. 129. st. 2. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13. i 33/15.) u vezi čl. 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("NN" 64/98. i 88/08. -dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Edvarda Blajer iz Slav. Broda, T. Skalice 3, za imenovanjem stalnim sudskim procjeniteljem za nekretnine

riješio je

1. **EDVARD BLAJER**, ing. građ. OIB 94734210923., sin Vlade i Marije r. Kisegi, rođen 29. srpnja 1964. Slav. Brodu, s prebivalištem u Slav. Brodu, Tome Skalice 3

s danom 23. rujna 2015. imenuje za stalnog sudskog procjenitelja za nekretnine na vrijeme od 4 (četiri) godine.

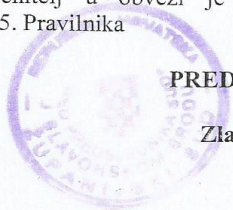
Obrazloženje

Edvard Blajer, ing. građ. iz Slav. Broda podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog procjenitelja za nekretnine.

Prema priloženoj dokumentaciji uz zahtjev utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin RH, zdravstveno sposoban za obavljanje poslova stalnog sudskog procjenitelja, da nakon diplomiranja na Sveučilištu u Zagrebu – Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu, kao inženjer građevinarstva radi na poslovima u struci od 1992. a od 01. veljače 2012. imenovan je za stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva rješenjem broj 4-Su-350/11-8 od 24. siječnja 2012. Provjerom je utvrđeno da je neosuđivan, pa isti ispunjava tražene uvjete za imenovanjem za stalnog sudskog procjenitelja, sukladno odredbi čl. 129. st. 1. Zakona o sudovima u vezi čl. 2. Pravilnika.

Stoga je o zahtjevu odlučeno kao u izreci rješenja.

Imenovani sudski procjenitelj u obvezi je dati prisegu pred predsjednikom suda u smislu odredbe čl. 5. Pravilnika



PREDSEDNIK SUDA

Zlatko Mirković
Zlatko Mirković



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD
URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-332/13-2
Slav.Brod, nadnevak 12. studeni 2013. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu Zlatko Mirković, povodom zahtjeva PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavenskog Broda, Tome Skalice 3., na temelju čl. 140. st. 1. Zakona o sudovima ("NN" br. 122/10 pročišćeni tekst, 27/11 i 139/11) 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),

riješio je

Pravnoj osobi PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavenskog Broda, Tome Skalice 3.

s danom 12. studenog 2013. godine odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjena i vještačenja nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavenskog Broda, Tome Skalice 3. podnijela je zahtjev za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene i vještačenja nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja.

Iz priložene dokumentacije vidljivo je da PRO INŽENJERINGU d.o.o iz Slavenskog Broda, Tome Skalice 3., rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonkom Brodu od 28. listopada 2013. godine broj Tt-13/4460-4 odobren upis u sudski registar, te da je kao predmet poslovanja između ostalih upisano i obavljanje usluge procjene i vještačenje nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja.

Nadalje je vidljivo da je Edvard Blajer, zaposlenik PRO INŽENJERINGA d.o.o. Slav. Brod, imenovan za stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva ovosudnim rješenjem broj 4-Su-350/11-8 od 24. siječnja 2013. godine i da isti kao stalni sudski vještak ima zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka sa Sunce osiguranjem d.d.

Obzirom na prednje, utvrđeno je da podnositelj zahtjeva kao pravna osoba ispunjava uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz čl. 4. Pravilnika, pa je stoga riješeno kao u izreci rješenja, sukladno odredbi čl. 8. St. 1. i 2. Pravilnika.



PREDSJEDNIK SUDA

Zlatko Mirković

SADRŽAJ

1.	OPĆE INFORMACIJE	5
1.1.	Podaci o predmetu procjene	5
1.2.	Podaci o zemljištu na kojem je uspostavljeno pravo građenja	6
1.3.	Podaci o očevidu	7
1.4.	Podaci o legalitetu nekretnine	7
2.	LOKACIJA	8
2.1.	Položaj	8
2.2.	Zemljište	9
2.3.	Planski status	9
2.4.	Opremljenost	9
2.5.	Buka i zagađenje	9
2.6.	Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta	10
3.	OBJEKT	10
3.1.	Osnovne napomene o objektu	10
3.2.	Iskaz površina i obujma	10
3.3.	Konstrukcija objekta i materijali	11
4.	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	12
4.1.	Izbor metode procjenjivanja	12
4.2.	Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta	13
4.3.	Utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja	16
4.4.	Utvrđivanje troškovne vrijednosti objekata	17
4.5.	Utvrđivanje tržišne vrijednosti	25
4.6.	Tržišne vrijednosti objekta i prava građenja	25
5.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	26
	PRILOZI	27
7.	FOTO DOKUMENTACIJA	28
8.	e-izvadak iz zemljišne knjige - zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko	31
9.	Detalj katastarskog plana	32
10.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE	33

1. OPĆE INFORMACIJE

Zaključkom Općinskog suda u Slavonskom Brodu imenovan sam sudskim vještakom u ovršnom predmetu ovrhovoditelja REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, zastupano po Općinskom državnom odvjetništvu u Slavonskom Brodu, Građansko upravi odjel, protiv ovršenika DIANA COMMERC d.o.o. iz Ivanić Grada, ulica Slobode bb, OIB: 18868759913, radi duga.

Predmet vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko, Zgrada br. 2 u Ulici Masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u zk.ul.br. 738 ove općine i na kč.br. br. 1144/7 upisanoj u zk.ul.br. 1467 ove općine.

Na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u zk.ul.br. 738 k.o. Bukovlje Brodsko i na kč.br. br. 1144/7 upisanoj u zk.ul.br. 1467 k.o. Bukovlje Brodsko izgrađena je Zgrada br. 2 u vlasništvu Diana comerc d.o.o. za proizvodnju slavonskog kulena i slavonskih kobasica.

Prema izjavi direktora Diana commerc d.o.o. Ivana Jankovića i njegovog brata Antuna Jankovića suvlasnika kč.br. 1144/2 upisanoj u zk.ul.br. 738 k.o. Bukovlje Brodsko na kojoj je izgrađena Zgrada br. 2 sklopljen je ugovor o pravu građenja 2001. godine na rok od 20 godina. Ugovor o pravu građenja nisam dobio na uvid.

Prema izjavi direktora Diana commerc d.o.o. Ivana Jankovića i njegovog brata Antuna Jankovića Zgrada br. 2 izgrađena je 2001. godine, 2005. godine nadograđena je sa sjeverne i istočne strane, a 2014. godine s južne strane.

Zgrada br. 2 izgrađena 2001. godine posjeduje građevinsku dozvolu izdanu od Brodsko-posavske županije, Ureda državne uprave KLASA: UP/I-361-03/02-01/14 BROJ: 2178-01-03-02-02-5 u Slavonskom Brodu od 22. listopada 2002. godine. Prema izjavi izjavi direktora Diana commerc d.o.o. Ivana Jankovića nadogradnje izvedene 2005. i 2014. godine ne posjeduju građevinsku dozvolu, za njih podnesen zahtjev za legalizaciju koji nisam dobio na uvid.

Na osnovu navedenog vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko će biti predmet vještačenja.

1.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE

Predmet procjene:	Zgrada br. 2 i pravo građenja
Adresa nekretnine:	Ulica Masleničkih vitezova, Bukovlje
Podaci iz zemljiš. knjige:	Općinski sud u Slavonskom Brodu
- zk. uložak broj:	1448
- katastarska općina:	Bukovlje Brodsko
- katastarska čestica br:	-
- oznaka zemljišta:	Zgrada br. 2 u Ulici Masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u zk.ul.br. 738 ove općine i na kč.br. br. 1144/7 upisanoj u zk.ul.br. 1467 ove općine
- površina:	- m ²
- vlasnik: udio prava građenja	1/1 DIANA COMMERC d.o.o., Ivanić Grad, Ulica Slobode bb
- tereti:	upisani pod "C" u gruntovnom izvatku

1.2. PODACI O ZEMLJIŠTU NA KOJEM JE USPOSTAVLJENO PRAVO GRAĐENJA**1.2.1. zk.ul.br. 738 k.č.br. 1144/2 k.o. Bukovlje Brodsko**

Predmet procjene:	Građevinsko zemljište
Adresa nekretnine:	Firov kraj, Bukovlje
Podaci iz zemljiš. knjige:	Općinski sud u Slavonskom Brodu
- zk. uložak broj:	738
- katastarska općina:	Bukovlje Brodsko
- katastarska čestica br:	1144/2
- oznaka zemljišta:	Kuća br. 48 i dvorište Firov kraj
- površina:	887 m ²
- vlasnik: suvlasnički dio	1/2 Janković Antun (Josipov), Bukovlje br. 129
	1/2 Janković Mirjana, Bukovlje br. 129
- tereti:	Temeljem ugovora od 30. kolovoza 2001. br.Ov: 9377/01 uknjižuje se pravo građenja na č.k.br. 1144/2 u A koje se upisuje u zk.ul 1448 ove općine

Podaci iz posjed. lista:	DGU Područni ured za katastar Slavonski Brod
- posjedovni list broj:	539
- katastarska općina:	Bukovlje
- katastarska čestica br:	1144/2
- adresa:	Kuća i dvorište
- površina:	772 m ²
- adresa:	Zgrada
- površina:	115 m ²

1.2.2. zk.ul.br 1467 k.č.br. 1144/7 k.o. Bukovlje Brodsko

Predmet procjene:	Građevinsko zemljište
Adresa nekretnine:	Ulica Masleničkih vitezova
Podaci iz zemljiš. knjige:	Općinski sud u Slavonskom Brodu
- zk. uložak broj:	1467
- katastarska općina:	Bukovlje Brodsko
- katastarska čestica br:	1144/7
- oznaka zemljišta:	Livada Masleničkih vitezova
- površina:	389 m ²
- vlasnik: vlasnički dio	1/1 Anđelić Marina rođ. Janković, Slav. Brod, Hrvatskih dobrovoljaca br. 20
- tereti:	Temeljem ugovora od 30. kolovoza 2001. br.Ov: 9377/01 uknjižuje se pravo građenja na č.k.br. 1144/7 u A koje se upisuje u zk.ul 1448 ove općine
- ostali tereti:	upisani pod "C" u gruntovnom izvatku

Podaci iz posjed. lista:	DGU Područni ured za katastar Slavonski Brod
- posjedovni list broj:	1361
- katastarska općina:	Bukovlje
- katastarska čestica br:	1144/7
- adresa:	Masleničkih vitezova - livada
- površina:	389 m ²

1.3. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida:	10. kolovoza 2016. god.
Datum procjene kvalitete:	10. kolovoza 2016. god.
Datum procjene vrijednosti:	24. kolovoza 2016. god.
Prisutni na očevidu:	Antun Janković i telefonom Ivan Janković
Korištena dokumentacija na očevidu:	Detalj kopije katastarskog plana

1.4. PODACI O LEGALITETU NEKRETNINE

Na k.č.br. 1144/2 k.o. Bukovlje Brodsko na pravu građenja izgrađena je Zgrada br. 2.

Prema izjavi direktora Diana commerc d.o.o. Ivana Jankovića i njegovog brata Antuna Jankovića Zgrada br. 2 izgrađena je 2001. godine, 2005. godine nadograđena je sa sjeverne i istočne strane, a 2014. godine s južne strane.

Zgrada br. 2 izgrađena 2001. godine posjeduje građevinsku dozvolu izdanu od Brodsko-posavske županije, Ureda državne uprave KLASA: UP/I-361-03/02-01/14 BROJ: 2178-01-03-02-02-5 u Slavonskom Brodu od 22. listopada 2002. godine. Prema izjavi izjavi direktora Diana commerc d.o.o. Ivana Jankovića nadogradnje izvedene 2005. i 2014. godine ne posjeduju građevinsku dozvolu, za njih podnesen zahtjev za legalizaciju koji nisam dobio na uvid.

Na osnovu navedenog vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko će biti predmet vještačenja.

2. LOKACIJA

2.1. POLOŽAJ

2.1.1. Regionalni položaj

Predmetne nekretnine nalaze se u Naselju Bukovlje, u Brodsko - posavskoj županiji.

Brodsko – posavska županija se nalazi na sjevernoj obali rijeke Save, odnosno na južnom rubu Panonske ravnice, na granici s Republikom Bosnom i Hercegovinom.

U Brodsko-posavskoj županiji se nalaze čvorišta glavnih prometnih pravaca:

- željeznička pruga - Paneuropski koridor X,
- auto cesta A3,
- luka na rijeci Savi,
- mostovi na rijeci Savi - međunarodni granični prijelazi.

2.1.2. Lokalni položaj

Predmetna nekretnina nalazi se u središnjem dijelu Brodsko-posavske županije, pokraj grada Slavonskog Broda, u naselju Bukovlje.

Predmetne nekretnine prolazi se na udaljenosti od oko 0,04 km od asfaltirane županijske ceste ŽC 4202 tj. Ulica Firov kraj Naselja Bukovlje. Nekretnina se nalazi na udaljenosti od 0,40 km od središta naselja, na udaljenosti od 1,80 km od auto ceste - istočnog ulaza i Sjeverne vezne ceste Grada Slavonskog Broda.

Nekretnina je locirana sa istočne strane ulice, smještena je unutar urbaniziranog okruženja.



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNINE

2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. zk.ul.br. 738 k.č.br. 1144/2 k.o. Bukovlje Brodsko

Zemljište na kojem na osnovu prava građenja izgrađena Zgrada br. 2, odnosno k.č.br. 1144/2 k.o. Bukovlje, orijentirano je u smjeru jug - sjever. Zemeljište je trapeznog oblika duljine je oko 51,10 m, a prosječne širine na oko 17,40 m. Dužina čestice uz ulicu Firov kraj je oko 14,50 m, a uz ulicu Masleničkih vitezova je oko 51,10 m.

2.2.2. zk.ul.br 1467 k.č.br. 1144/7 k.o. Bukovlje Brodsko

Zemljište, odnosno k.č.br. 1144/7 k.o. Bukovlje, orijentirano je u smjeru zapad - istok. Zemeljište je trapeznog oblika duljine je oko 21,30 m, a prosječne širine na oko 19,40 m. Dužina čestice uz ulicu Masleničkih vitezova je oko 19,60 m.

2.3. Planski status

Prema važećem Prostornom planu uređenja općine i izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja općine Bukovlje (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije br. 06/04 i 13/08) predmetna nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNINE U PROSTORNOM PLANU

2.4. Opremljenost

Prometna povezanost:	Nekretnina se nalazi oko 0,32 km od stajališta autobusnog prijevoza.
Prometnice:	Nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini asfaltirane županijske ceste, ulice naselja Bukovlje.
Komunalna infrastruktura:	Od komunalnih priključaka zgrada je priključena na elektroenergetsku, vodovodnu mrežu, a kanalizacija iz zgrade je priključena na septičku jamu.
Parkiranje:	Parkiranje vozila moguće je ispred i na čestici.

2.5. Buka i zagađenje

Buka:	Na lokaciji nekretnine nema opće poznatih izvora buke.
Zagađenje:	Na lokaciji nekretnine nema opće poznatih izvora zagađenja.

2.6. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na k.č.br. 1144/2 k.o. Bukovlje Brodsko na pravu građenja izgrađena je Zgrada br. 2.

Pretpostavka ove procjene je da se namjena zemljišta neće mijenjati.

3. OBJEKTI

Sva saznanja o objektu su u okviru obilaska objekta. Opis objekta je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti objekta.

Svi dijelovi objekta koji nisu vidljivi i pristupačni (instalacije, izolacije itd.) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

3.1. OSNOVNE NAPOMENE O OBJEKTU

Na k.č.br. 1048/2 k.o. Vranovci izgrađena je obiteljska kuća i pomoćni objekti.

Godina izgradnje zgrade: 2001. god.

Godina prve nadogradnje: 2005. god.

Godina druge nadogradnje: 2014. god.

3.2. ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA - Zgrada br. 2**3.2.1. Zgrada izgrađena 2001. godine**

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	VISINA (m)	KOEFICIJENT	KORISNA POVRŠINA (m ²)
PRIZEMLJE				
prostor strojne obrade	22,37	3,02	0,50	11,19
predprostor	3,00	3,02	0,50	1,50
komora	4,41	3,02	0,50	2,21
spremište	1,97	1,43-2,82	0,35	0,69
prostor za cjeđenje	6,31	3,02	0,50	3,16
hodnik	2,35	3,02	0,50	1,18
solionica	3,34	3,02	0,50	1,67
stubište	4,50	-	0,50	2,25
UKUPNO PRIZEMLJE:	48,25			23,85
KAT				
hodnik	3,58	2,40	0,35	1,25
garderoba	2,90	2,40	0,35	1,02
sanitarni čvor	3,13	2,40	1,00	3,13
hodnik	14,86	3,47-4,57	0,50	7,43
komora i pušnica	18,81	3,47-4,57	0,50	9,41
galerija	19,43	1,00-2,00	0,35	6,80
UKUPNO KAT:	62,71			29,04
UKUPNO OBJEKT:	110,96			52,89

Bruto volumen objekta: 502,49 m³

3.2.2. Prva nadogradnja 2005. godine

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	VISINA (m)	KOEFICIJENT	KORISNA POVRŠINA (m ²)
PRIZEMLJE				
natkrivena terasa	14,06	-	0,35	4,92
kancelarija	3,59	2,60-3,20	1,00	3,59
pušnica	5,55	3,02	0,50	2,78
skladište gotovih proizvoda	17,52	2,60-3,20	0,50	8,76
pakirnica	4,77	2,60-3,20	0,50	2,39
UKUPNO PRIZEMLJE:	45,49			22,44
UKUPNO OBJEKT:	45,49			22,44

Bruto volumen objekta: 151,45 m³

3.2.3. Druga nadogradnja 2014. godine

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	VISINA (m)	KOEFICIJENT	KORISNA POVRŠINA (m ²)
PRIZEMLJE				
hodnik	1,96	2,78	0,50	0,98
spremište	1,30	2,78	0,50	0,65
terasa	4,51	4,45	0,25	1,13
UKUPNO PRIZEMLJE:	7,77			2,76
UKUPNO OBJEKT:	7,77			2,76

Bruto volumen objekta: 13,07 m³

3.3. KONSTRUKCIJA OBJEKTA I MATERIJALI**3.3.1. Zgrada br. 2**

Katnost:	prizemlje + kat
Godina izgradnje:	izgrađeno 2001. god., prva nadogradnja 2005. god., druga nadogradnja 2014. god.
Konstruktivni sustav:	masivni način gradnje s nosivim zidovima i AB serklažima
Temelji:	betonski
Vanjski zidovi:	od blok opeke
Unutarnji nosivi zidovi:	od blok opeke
Pregradni zidovi:	od pune i blok opeke
Stropna konstrukcija:	AB ploča
Krovna konstrukcija:	dvostrešna od jelove građe II klase
Pokrov:	užlijebljeni crijep
Oluci:	postavljeni horizontalni i vertikalni - od pocinčanog lima
Pročelja:	dijelom ožbukana
Vanjska stolarija:	jelova stolarija i stolarija od crne bravarije

Unutarnja stolarija:	PVC stolarija
Unutarnje uređenje:	
- podovi:	- u svim predprostorijama osim na galeriji obloženo keramičkim pločicama
- zidovi:	- u svim prostorijama osim u stubištu, galeriji, hodniku kata i garderobi obloženi keramičkim pločicama. U stubištu, galeriji, hodniku kata i garderobi ožbukani i oličeni disperzivnom bojom
- stropovi:	- u svim prostorijama ožbukani i oličeni disperzivnim bojama
Održavanje objekta:	prosječno

Opremljenost objekta i procjena stanja

Vodovodne instalacije:	u objektu izvedene instalacije
Sanitarna oprema	postavljene potrebne sanitarije
Kanalizacija:	u objektu izvedena potrebna instalacija i priključena na septičku jamu
Električne instalacije:	u objektu izvedene potrebne instalacije
Opskrba toplom vodom:	električni bojler
Opće stanje objekta:	prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Obzirom da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

koeficijenti za prilagodbu
koeficijenti za preračunavanje
indeksni nizovi

kod procjene ovih nekretnina ćemo se služiti s dostupnim podacima:

iz aplikacije e - Nekretnine.

Prodajne cijene sličnih nekretnina pribavljene su iz dostupnih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina – aplikacije e-Nekretnine - Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta na kojem su objekti izgrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se poredbenom metodom, a kao poredbene nekretnine uzimaju se tri zemljišta sličnih obilježja.

Procjena tržišne vrijednosti objekta sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se troškovnom metodom, a podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

4.2. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4.2.1. Obilježja zemljišta

4.2.1.1. zk.ul.br. 738 k.č.br. 1144/2 i zk.ul. Br. 1467 k.č.br. 1144/7 k.o. Bukovlje Brodsko

Razvojni stupanj:	građevinsko zemljište
Vrsta korištenja:	izgrađeno
Način gradnje:	slobodnostojeći
Položaj:	prosječan
Uknjiženi tereti:	upisani pod "C" u gruntovnom izvatku

4.2.2. Poredbene nekretnine

4.2.2.1. zk.ul.br. 738 k.č.br. 1144/2 i zk.ul. Br. 1467 k.č.br. 1144/7 k.o. Bukovlje Brodsko

POREDBENA NEKRETNINA 1

Kupoprodajni ugovor od 21.2.2014. godine, k.o. Bukovlje

- izvor informacije:	kupoprodajni ugovor
- lokacija:	Bukovlje
- površina:	558 m ²
- cijena:	30.648,93 kn
- jedinična cijena:	54,93 kn/m ²

POREDBENA NEKRETNINA 2

Kupoprodajni ugovor od 9.2.2015. godine, k.o. Bukovlje

- izvor informacije:	kupoprodajni ugovor
- lokacija:	Bukovlje
- površina:	1.028 m ²
- cijena:	52.000,00 kn
- jedinična cijena:	50,58 kn/m ²

POREDBENA NEKRETNINA 3

Kupoprodajni ugovor od 30.1.2015. godine, k.o. Bukovlje

- izvor informacije:	kupoprodajni ugovor
- lokacija:	Bukovlje
- površina:	412,00 m ²
- cijena:	20.000,00 kn
- jedinična cijena:	48,54 kn/m ²

4.2.3. Prilagodba vrijednosti zemljišta

Poredbena zemljišta imaju slijedeće karakteristike u odnosu na procjenjivano:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Kategorije zemljišta: | iste kategorije |
| 2. Mjere građevinskog korištenja: | utvrđuje se proporcionalno površini zemljišta |
| 3. Položajna obilježja: | uspoređuju se kroz tabelarni izračun |
| 4. Upisani tereti i prava: | nema upisanih tereta ni stvarnih prava |

Pretpostavlja se da na poredbenim zemljištima nema:

1. Neuknjiženih tereta i stvarnih prava
2. Izgrađenih nadzemnih ili pozemnih objekata
3. Nedostataka i posebnih obilježja (zagađenja tla poredbenog zemljišta ili zemljišta u okruženju, prirodnih obilježja koji ograničavaju mogućnost gradnje itd.)

4.2.4. Međuvremensko izjednačenje poredbenih zemljišta:

		DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2010. = 100) Indices (Ø 2010 = 100)			
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87

4.2.4.1. zk.ul.br. 738 k.č.br. 1144/2 i zk.ul. Br. 1467 k.č.br. 1144/7 k.o. Bukovlje Brodsko

Poredbeno zemljište	Katastarska općina	Grad / naselje	Površina k.č.	Kupo-prodajna cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremen-ski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Bukovlje	Bukovlje	558	54,93	21.2.2014	94,64	91,87	0,9707	53,32
2	Bukovlje	Bukovlje	1.028	50,58	9.2.2015	91,85	91,87	1,0002	50,59
3	Bukovlje	Bukovlje	412	48,54	30.1.2015	91,85	91,87	1,0002	48,55

4.2.5. Interkvalitativno izjednačenje poredbenih zemljišta s procjenjivanim zemljištem**4.2.5.1. zk.ul.br. 738 k.č.br. 1144/2 i zk.ul. Br. 1467 kč.br. 1144/7 k.o. Bukovlje Brodsko**

	Procjenjivano zemljište	Poredbeno zemljište 1	Poredbeno zemljište 2	Poredbeno zemljište 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		30.648,93	52.000,00	20.000,00
Površina (m ²)	887+389	558	1.028	412
Cijena (kn/m ²)		54,93	50,58	48,54
EKONOMSKI ASPEKTI				
Datum transakcije		21.2.2014	9.2.2015	30.1.2015
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		0,9707	1,0002	1,0002
Prilagođena prodajna cijena (kn/m ²)		53,32	50,59	48,55
Vrsta transakcije		kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Kategorija zemljišta		I	I	I
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Veličina (m ²)	887+389	558	1.028	412
Prilagodba		1,20	1,05	1,20
Oblik / omjer stranica	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Orijentacija / osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Pristup uređen / neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Izgradivost	40%	40%	40%	40%
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Koeficijent iskoristivosti	1,20	1,20	1,20	1,20
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Makrolokacija - mikrolokacija	prosječna	lošija	lošija	lošija
Prilagodba		1,20	1,25	1,20
Prometna povezanost	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Buka	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijenti		1,4400	1,3125	1,4400
Izjednačena tržišna vrijednost (kn/m ²)		76,78	66,40	69,91

4.2.6. Prosječna cijena i odstupanja kupoprodajnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne cijene zemljišta nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

4.2.6.1. zk.ul.br. 738 k.č.br. 1144/2 i zk.ul. Br. 1467 k.č.br. 1144/7 k.o. Bukovlje Brodsko

Poredbena nekretnina	Izjednačena kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Odstupanje (%)
1	76,78	8,10%
2	66,40	-6,52%
3	69,91	-1,57%
Prosječna cijena	71,03	

4.3. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava gradnje uzima se u obzir tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom gradnje, kamata na nekretnine, kamata na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužina trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja prava građenja.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financisko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamatne na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja

Površina zemljišta koja je opterećena pravom građenja:	119,63	m ²
Jedinična cijena zemljišta:	71,03	kn/m ²
Tržišna vrijednost zemljišta:	8.497,41	kn

Tržišna vrijednost prava gradnje

$$TVz = 8.497,41 \times 0,8625 - 8.497,41 \times 0,7130$$

$$TVz = 1.270,36 \text{ kn}$$

4.4. UTVRĐIVANJE TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI OBJEKATA

Procjena tržišne vrijednosti objekta troškovnom metodom temelji se na Podatku o etalonskoj cijeni građenja u iznosu od 6.000,00 kn/m² korisne površine.

Etalonskom cijenom građenja obuhvaćeni su sljedeći troškovi građenja i troškovi vezani za građenje:

Konstrukcija i pokrov:	beton, armirani beton, zidovi od blok opeke s AB serklažima, stropovi AB ploča ili polumontažna konstrukcija, stubište armirani beton krovište drveno, pokrov crijep
Pregradni zidovi:	opeka debljine 7 - 12 cm
Pročelja:	toplinska (okipor 5 cm i kamena vuna 5 cm ili toplinska žbuka 6 cm) i završni sloj plastične žbuke
Vrata:	izrađena od drvenog sandwicha obloženog hrastovim furnirom, krilo i dovratnici lakirani
Prozori:	smrekovo drvo I klase, izo staklo (5/12/5) ličeni lakom ili bojom, zaštita od PVC roleta
Limarija:	pocinčana horizontalna i vertikalna, opšavi
Zidne obloge:	žbuka gletana i oličena i keramičke pločice
Podovi:	plivajući pod (hidroizolacija, termoizolacija, cementni estrih 4 cm), masiv parket, keramičke pločice
Vodovodne instalacije:	pocinčane ili PP-R cijevi, jednoručne slavine
Sanitarije:	bijela keramička standardna sanitarna oprema, limena kada, plastični niskomontažni kotlić
Kanalizacija:	plastične cijevi
Elektroinstalacije:	glavni priključni ormarić, vodiči u plastičnim cijevima, priključnice i razvodna mjesta prema projektu, tv i ukv instalacije, zvono, portafon i telefonska instalacija, gromobranska instalacija spojena sa zaštitnim uzemljenjem
Instalacije grijanja:	razvod od crnih ili bakrenih cijevi, aluminijski radijatori, kotao na kruto gorivo, lož ulje ili zemni plin, kotlovnica sa skladištem za gorivo
Troškovi vezani za građenje:	izrada projektne dokumentacije, geodetskih elaborata, ishođenje građevinske dozvole, vodni doprinos, nadzor, PDV

4.4.1. Zgrada izgrađena 2001. godine**4.4.1.1. Vrijednost novog objekta**

Etalonska vrijednost: 6.000,00 (kn/m ²)			
Vrste radova	Udio u etalonskoj vrijednosti (%)	Umanjenje udjela u vrijednosti radova (%)	Vrijednost radova (kn/m ²)
KONSTRUKCIJA	53,75	18,65	2.623,50
OBRTNIČKI RADOVI	14,40	5,52	816,30
ZAVRŠNI RADOVI	9,80	41,02	346,80
INSTALATERSKI RADOVI	22,05	30,16	924,00
UKUPNO:	100,00		4.710,60

Građevinska vrijednost novog objekta:

$$NV = 52,89 \text{ m}^2 \times 4.710,60 \text{ kn/m}^2 = 249.143,63 \text{ kn}$$

4.4.1.2. Vodni i komunalni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona.

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području naselja sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine/Grada.

Jedinična cijena komunalnog doprinosa: 20,00 kn/m³

Bruto volumen objekta: 502,49 m³

Vrijednost komunalnog doprinosa: 10.049,80 kn

4.4.1.3. Priklučki na komunalnu infrastrukturu

Kuća je priključena na elektroenergetsku mrežu.

Vrijednost priključaka: 17.300,00 kn

4.4.1.5. Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

FK MATRICA			A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost 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	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća 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

Odabir klasifikacije:

A	2-3
B	2
C	1-2
ODABIR	2,5

Starost objekta (G)	15
Održivi vijek korištenja (OVK)	60
Faktor korištenja (FK)	2,5
Relativna starost (G / OVK)	25%
OOVK = 66% x OVK	40
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	20
Linearni otpis (OVK - OOVK) / OVK	34%

4.4.1.6. Sadašnja vrijednost zgrade izgrađene 2001. godine

$$SV = 249.143,63 \times 66\% = 164.434,80 \text{ kn}$$

4.4.1.7. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Uočeni nedostaci i štete su obračunati kod utvrđivanja vrijednosti objekta.

4.4.1.8. Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Zgrada br. 2 izgrađena 2001. godine posjeduje građevinsku dozvolu izdanu od Brodsko-posavske županije, Ureda državne uprave KLASA: UP/I-361-03/02-01/14 BROJ: 2178-01-03-02-02-5 u Slavonskom Brodu od 22. listopada 2002. godine.

4.4.1.9. Troškovna vrijednost zgrade izgrađene 2001. godine

SADAŠNJA VRIJEDNOST OBJEKTA	164.434,80
KOMUNALNI DOPRINOS	10.049,80
PRIKLJUČCI	17.300,00
UKUPNO:	191.784,60

4.4.2. Prva nadogradnja 2005. godine**4.4.2.1. Vrijednost novog objekta**

Etalonska vrijednost: 6.000,00 (kn/m ²)			
Vrste radova	Udio u etalonskoj vrijednosti (%)	Umanjenje udjela u vrijednosti radova (%)	Vrijednost radova (kn/m ²)
KONSTRUKCIJA	53,75	5,92	3.034,20
OBRTNIČKI RADOVI	14,40	8,23	792,90
ZAVRŠNI RADOVI	9,80	41,02	346,80
INSTALATERSKI RADOVI	22,05	30,98	913,20
UKUPNO:	100,00		5.087,10

Građevinska vrijednost novog objekta:

$$NV = 22,44 \text{ m}^2 \times 5.087,10 \text{ kn/m}^2 = 114.154,52 \text{ kn}$$

4.4.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

FK MATRICA			A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije:

A	2
B	2
C	1-2
ODABIR	2,0

Starost objekta (G)	11
Održivi vijek korištenja (OVK)	60
Faktor korištenja (FK)	2,0
Relativna starost (G / OVK)	18%
OOVK = 69% x OVK	41
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	19
Linearni otpis (OVK - OOVK) / OVK	31%

4.4.2.3. Sadašnja vrijednost prve nadogradnje

$$SV = 114.154,52 \times 69\% = 78.766,62 \text{ kn}$$

4.4.2.4. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Uočeni nedostaci i štete su obračunati kod utvrđivanja vrijednosti objekta.

4.4.2.5. Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Prva nadogradnja ne posjeduje građevinsku dozvolu.

Troškovi legalizacije: 12.000,00 kn

4.4.2.6. Troškovna vrijednost prve nadogradnje

SADAŠNJA VRIJEDNOST OBJEKTA	78.766,62
TROŠKOVI LEGALIZACIJE	-12.000,00
UKUPNO:	66.766,62

4.4.3. druga nadogradnja 2014. godine**4.4.3.1. Vrijednost novog objekta**

Etalonska vrijednost: 6.000,00 (kn/m ²)			
Vrste radova	Udio u etalonskoj vrijednosti (%)	Umanjenje udjela u vrijednosti radova (%)	Vrijednost radova (kn/m ²)
KONSTRUKCIJA	53,75	27,42	2.340,60
OBRTNIČKI RADOVI	14,40	43,44	488,70
ZAVRŠNI RADOVI	9,80	45,31	321,60
INSTALATERSKI RADOVI	22,05	45,85	716,40
UKUPNO:	100,00		3.867,30

Građevinska vrijednost novog objekta:

$$NV = 2,76 \text{ m}^2 \times 3.867,30 \text{ kn/m}^2 = 10.673,75 \text{ kn}$$

4.4.3.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

FK MATRICA			A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> optimalna lokacija velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost 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	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća 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

Odabir klasifikacije:

A	2
B	2
C	1-2
ODABIR	2,0

Starost objekta (G)	2
Održivi vijek korištenja (OVK)	60
Faktor korištenja (FK)	2,0
Relativna starost (G / OVK)	3%
OOVK = 78% x OVK	47
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	13
Linearni otpis (OVK - OOVK) / OVK	22%

4.4.3.3. Sadašnja vrijednost druge nadogradnje

$$SV = 10.673,75 \times 78\% = 8.325,52 \text{ kn}$$

4.4.3.4. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Uočeni nedostaci i štete su obračunati kod utvrđivanja vrijednosti objekta.

4.4.3.5. Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Druge nadogradnja ne posjeduje građevinsku dozvolu.

Troškovi legalizacije: 4.300,00 kn

4.4.3.6. Troškovna vrijednost druge nadogradnje

SADAŠNJA VRIJEDNOST OBJEKTA	8.325,52
TROŠKOVI LEGALIZACIJE	-4.300,00
UKUPNO:	4.025,52

4.4.4. Vrijednost opreme

Objekt je opremljen potrebnim uređajima za prouzvodnju, skladištenje i čuvanje slavonskog kulena i slavonskih kobasica.

Vrijednost opreme: 42.000,00 kn

4.5. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OBJEKTA**4.5.1. Preliminarna vrijednost objekta****zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko**

ZGRADA izgrađena 2001. god.	191.784,60 kn
PRVA NADOGRADNJA 2005. god.	66.766,62 kn
DRUGA NADOGRADNJA 2014. god.	4.025,52 kn
VRIJEDNOST OPREME	42.000,00 kn
UKUPNO:	304.576,74 kn

4.5.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržište u ovom dijelu Brodsko-posavske županije, naselja Vranovci pokazuje umanjeni interes za nekretnine ovog tipa s umjerenom ponudom ovakve vrste nekretnina.

Zemljište je dobro orijentirano i lokacijski se nalazi na prosječnom položaju.

Nekretnina se sastoji od zgrade br. 2 i prava građenja.

Procjenjujem umanjeni interes za predmetnu nekretninu iz navedenih razloga.

4.5.3. Koeficijent prilagodbe tržištu

Ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu i zbog toga će se koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina na području u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina i na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 0,95$$

4.5.4. Tržišna vrijednost objekta**zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko**

Tržišna vrijednost:

$$TV_o = 304.576,74 \times 0,95 = 289.347,91 \text{ kn}$$

4.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOSTI OBJEKTA I PRAVA GRAĐENJA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENA	1.270,36 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKTA	289.347,91 kn
UKUPNO:	290.618,27 kn
ZAOKRUŽENO:	291.000,00 kn

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko, Zgrada br. 2 u Ulici Masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u zk.ul.br. 738 k.o. Bukovlje Brodsko i na kč.br. br. 1144/7 upisanoj u zk.ul.br. 1467 k.o. Bukovlje Brodsko procjenjujem na iznos:

291.000,00 kn ili 38.926,72 €

1 euro : 7,475585 kn (srednji tečaj HNB na današnji dan)

U Slavonskom Brodu, 24. kolovoza 2016. god.

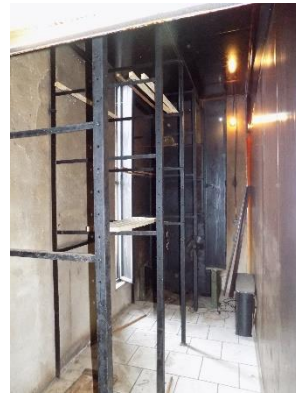
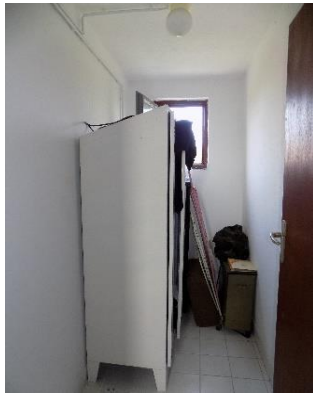
Stalni sudski procjenitelj za nekretnine:

Edvard Blajer, ing. građ.

PRILOZI

7. FOTO DOKUMENTACIJA





8. e-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 14.08.2016. 23:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328189, BUKOVlje BRODSKO

Broj ZK uložka: 1448

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10413/2015

PRAVO GRAĐENJA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		Zgrada br. 2 u Ulici masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na č. k. br. 1144/2 upisanoj u ul. 738 ove opć. i na č. k. br. 1144/7 upisanoj u ul. 1467 ove opć.				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno: 9. travnja 2003. br. Z- 1965/03	
1.1	Temeljem prijavnog lista DGU - Područnog ureda Slav. Brod od 4. travnja 2003. k: 932- 06/03- 02/196, ur.br: 541- 13- 01/03- 03- 02 zabilježuje se da je upis objekta sagrađenog na pravu građenja na č.k.br. 1144/2 upisanom u A1 izvršen bez uporabne dozvole.	

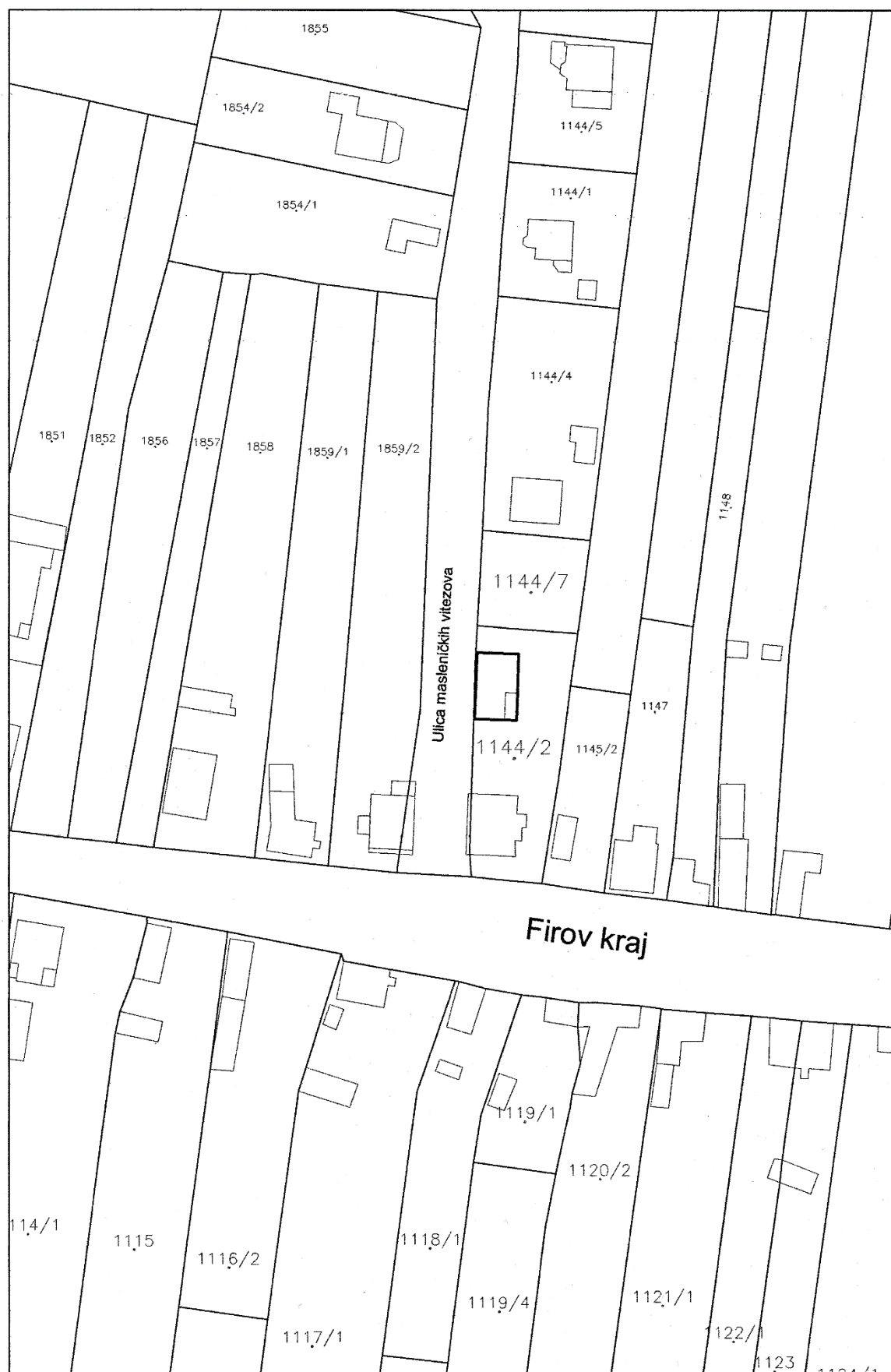
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Udio prava građenja: 1/1	
	DIANA COMMERCE DOO, IVANIĆ GRAD, ULICA SLOBODE BB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 13.10.2006. broj Z-9145/06. Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanje založnog prava na nekretnosti od 4. listopada 2006. br. OU-856/06, uključuje se KN pravo zaloge na nekretninama upisanim u A, za glavni dug od 360.000,00 KN (tristošezdesettisućakuna), s kamatom od 5,75% godišnje, te svih naknada i troškova - za korist:	360.000,00	
	FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE, ZAGREB		
4.			
4.1	Zaprimljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-10413/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, BR. OVR-3310/15 01.12.2015, u predmetu ovrhovoditelja Republika Hrvatska, Ministarstvo financija c/a ovršenik DIANA COMMERCE d.o.o., OIB: 18868759913, ULICA SLOBODE BB, IVANIĆ-GRAD.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.08.2016.

9. Detalj katastarskog plana

10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Propisi o vrednovanju nekretnina:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/100, 55/12)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Zakona o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12 - pročišćeni tekst)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Prostorni plan uređenja Općine

Odluka o komunalnom doprinosu Općine