

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA

Igor Babić, dipl. inž. građ.

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

.....

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

POSLOVNI I STAMBENI OBJEKT U NOVOJ GRADIŠKI

k.o. Nova Gradiška k.č. 2088



Naručitelj: EXTRA PLIN D.O.O.

LJ.GAJA 89

NOVA GRADIŠKA

PREDMET: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

OBJEKT: KUĆA, GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

PRIKLJUČAK: EL. ENERGETSKI, VODOVOD, KANALIZACIJA, PLIN

ADRESA: ULICA LJ.GAJA 89, NOVA GRADIŠKA

NARUČITELJ: EXTRA PLIN D.O.O.
LJ.GAJA 89, NOVA GRADIŠKA

IZVRŠITELJ: IGOR BABIĆ, DIPL. INŽ. GRAĐ.

DATUM: 07.11.2019.

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 naručitelja Extra Plin d.o.o., Lj.Gaja 89, Nova Gradiška, izvršena je procjena tržišne vrijednosti poslovnog i stambenog objekta, 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 4.11.2019. na predmetnoj lokaciji i izgrađenoj građevini te uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Legalitet nekretnina:

Pošto vještaku nije predložen nikakav akt legalnosti od strane vlasnika objekta smatra se da je poslovni objekt izgrađen bez pravovaljanog akta legalnosti te isti treba legalizirati dok je stambeni objekt stariji od 1968. godine te se smatra legalnim.

Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:

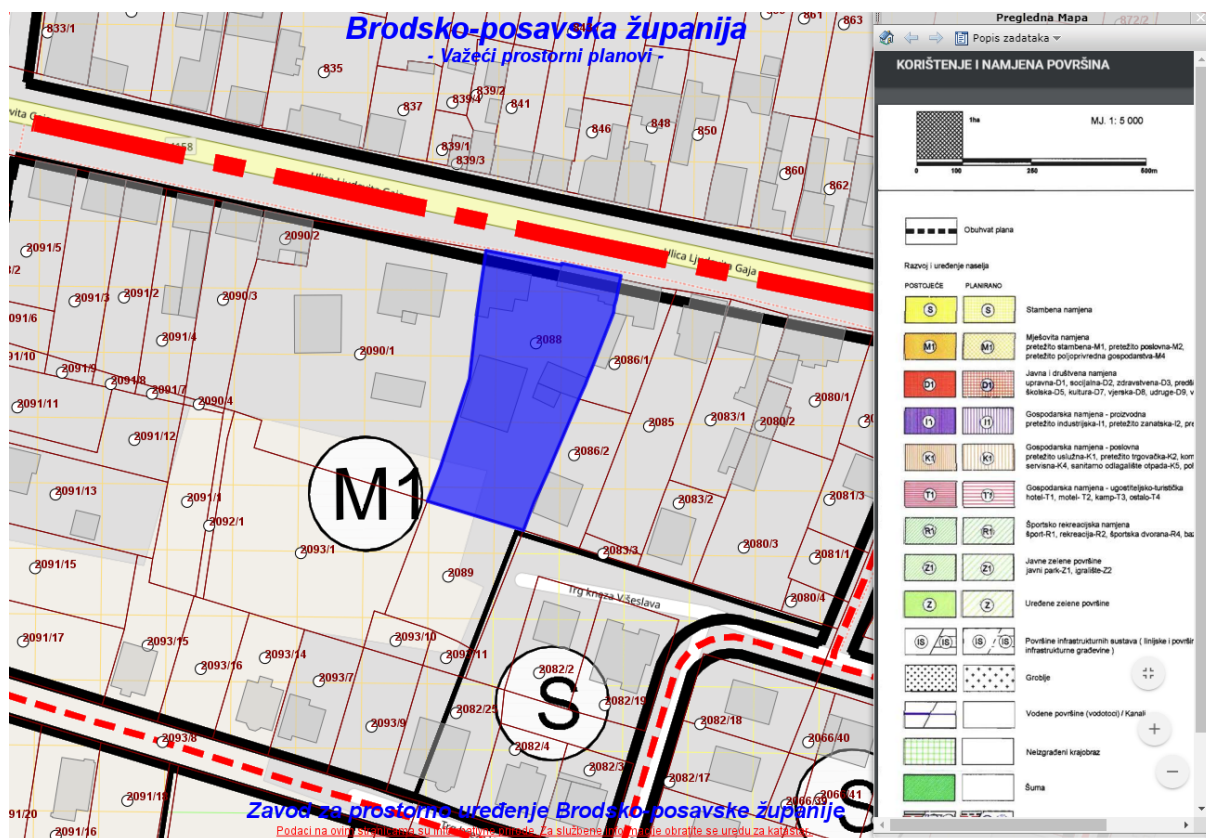
- izvod iz prostornog plana Grada Nova Gradiška
- izvod iz digitalnog katastarskog plana (DOF lokacije)
- prikaz zk uloška (neslužbena kopija)

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.

Izvod iz Prostornog plana Grada Nova Gradiška preuzetog sa web stranice: <http://www.zeljko-gis.com/>



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





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 03.11.2019. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 852

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5828/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2088	STAMBENA ZGRADA BR. 87, STAMBENA ZGRADA BR. 89 I POSLOVNA ZGRADA BR. 89 I DVORIŠTE U GAJEVOJ ULICI			1807	
		UKUPNO:			1807	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 EXTRA PLIN D.O.O., OIB: 16171855345, NOVA GRADIŠKA, LJUDEVITA GAJA 89	
4.1	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-5828/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. 3 ST-334/2019-2 28.05.2019, nad dužnikom EXTRA PLIN d.o.o., OIB: 16171855345, Ljudevita Gaja 89, 35400 Nova Gradiška.	na 4 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.			
13.1	Zaprimljeno 12.06.2015. broj Z-1552/15 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom u EUR br. 2200149624 od 09. lipnja 2015. god. uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A u iznosu kunske protuvrijednosti 50.500,00 EUR (slovima: pedesettisućpetsto eura) po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uvećano za kamate, naknade i druge troškove, te ostale uvjete iz Ugovora- za korist: CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ZAGREB, ROBERTA FRANGEŠA MIHANOVIĆA 9	50.500,00 EUR	
14.			
14.1	Zaprimljeno 27.12.2017.g. pod brojem Z-12728/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 30.11.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 501.867,26 kn (petstotinajednatisućasamstošezdesetšesetkuna dvadesetšestliza) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 30.07.2016. god. do isplate i eventualne troškove prisilne naplate, za korist: VUKOVIĆ LJUBA, OIB: 92616047694, TRG GRIGORA VITEZA 8, 35400 NOVA GRADIŠKA	501.867,26 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

04.11.2019. 17:56:30

Stranica: 1

2. TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetna nekretnina se nalazi na adresi ulica Ljudevita Gaja 87 i 89, Nova Gradiška, točnije na k.č. 2088, k.o. Nova Gradiška.

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

Što se tiče mikrolokacije predmetna parcela se nalazi u zapadnom dijelu grada.

Pristup vozilima do parcele i pristup pješacima omogućen sa sjeverne strane.

Prema prostornom planu predmetna parcela se nalazi unutar građevinskog područja naselja.

Parcela je nepravilnog oblika, izgrađena te u postupnosti uređena, parkiranje je omogućeno u dvorištu.

Na zemljištu se nalazi poslovni objekt koji se sastoji od uredskog i proizvodnog dijela te jedan manji stambeni objekt.

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.

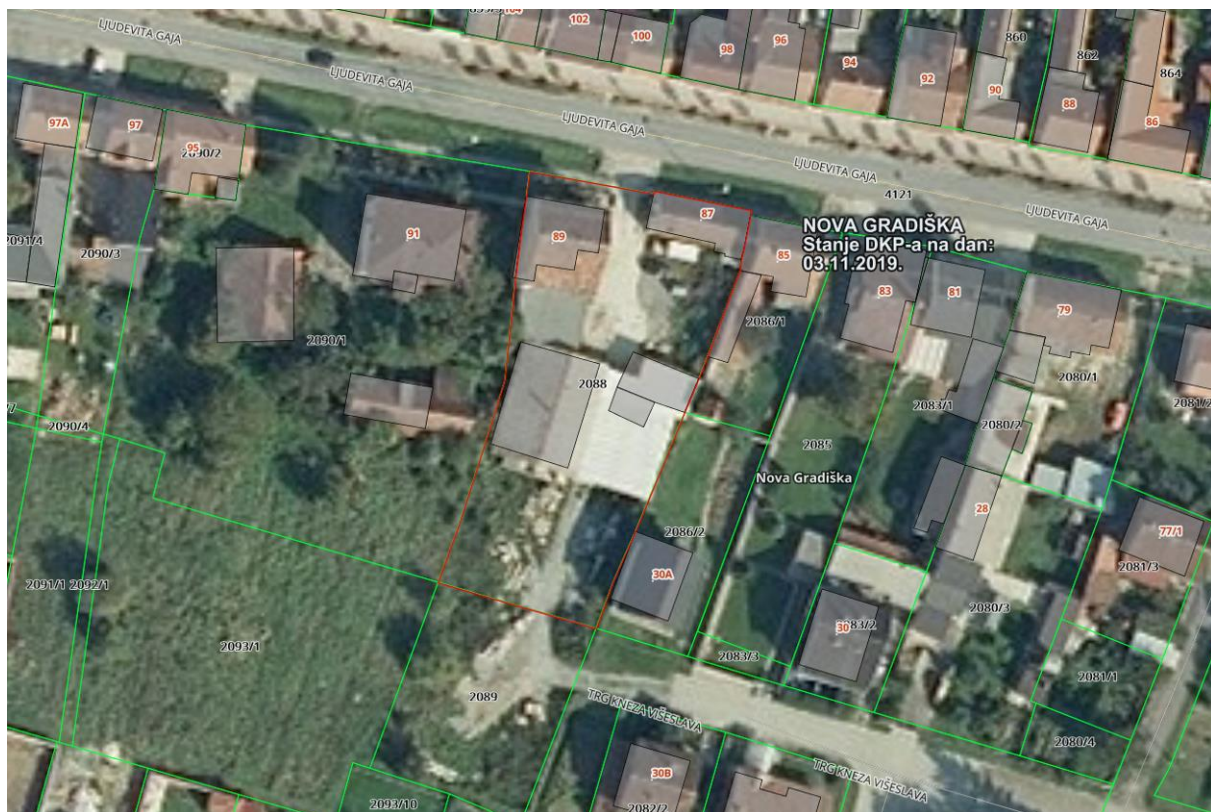
POSLOVNI OBJEKT

NKP:	585,15 m ²
Namjena:	Poslovna
Godina izgradnje:	Cca 1985.
Katnost:	S+Pr+1
Prometne veze:	Cestovna motorna vozila
Parkiranje:	U dvorištu
Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od šuplje blok opeke
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Pregradni zidovi:	Šuplja blok opeka
Krovna konstrukcija:	Drvena dvostrešna pokrivena crijepom
Pročelje:	Ožbukano
Obrada podova:	Parket, keramika, tepison, cem. glazura
Obrada zidova:	Ožbukani i oličeni, keramika u sanitarnim prostorima
Unutarnja stolarija:	Drvena
Vanjska stolarija:	Drvena
Električne instalacije:	Provedene
Vodovod:	Bunar
Kanalizacija:	Provedena
Telefon:	Proveden
Plin:	Proveden
Grijanje:	Centralno na prirodni plin
Klimatizacija:	-
Održavanje:	Prosječno uređeno i održavano

STAMBENI OBJEKT

NKP:	85,75 m ²
Namjena:	Stambena
Godina izgradnje:	Cca 1965.
Katnost:	Pr
Prometne veze:	Cestovna motorna vozila
Parkiranje:	U dvorištu
Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od pune opeke
Međukatna konstrukcija:	-
Pregradni zidovi:	Puna opeka
Krovna konstrukcija:	Drvena dvostrešna pokrivena crijepom
Pročelje:	Ožbukano
Obrada podova:	Beton
Obrada zidova:	Ožbukani i oličeni
Unutarnja stolarija:	Drvena
Vanjska stolarija:	Drvena
Električne instalacije:	Provedene
Vodovod:	-
Kanalizacija:	-
Telefon:	-
Plin:	-
Grijanje:	-
Klimatizacija:	-
Održavanje:	Ispod prosječno uređeno i održavano

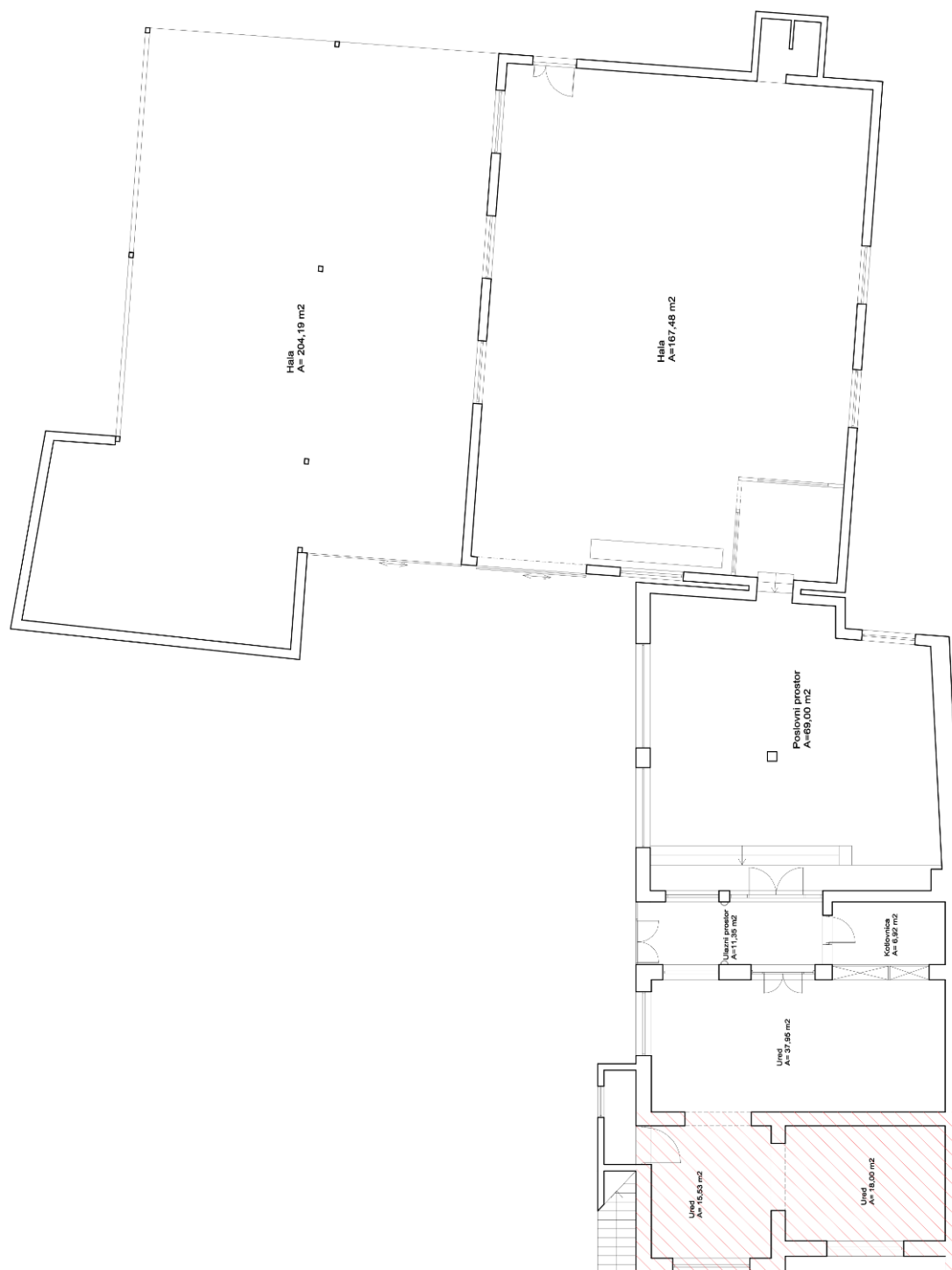
3. ISKAZ POVRŠINA



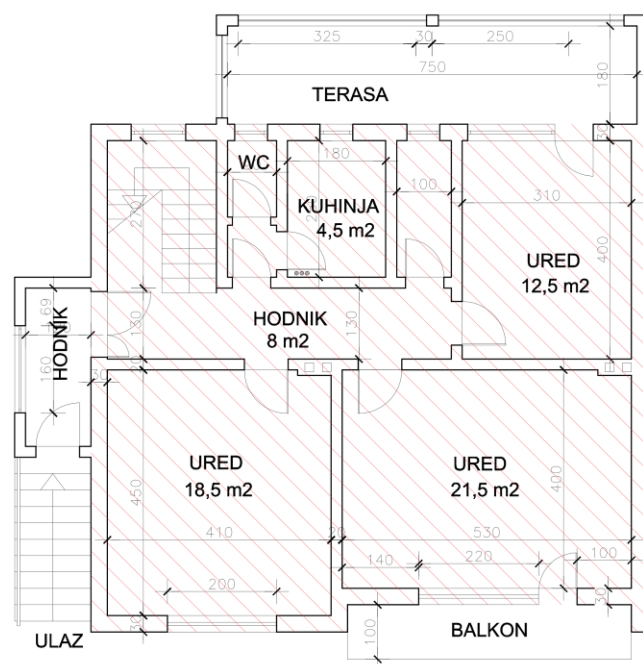
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA ČESTICE (m ²)
K.O. NOVA GRADIŠKA K.Č. 2088	1.807,00

Br.	Vrsta prostora	Koef.	Površina (m ²)	NKP (m ²)
KORISNA POVRŠINA (KP)				
SUTEREN				
1	URED	1,00	15,53	15,53
2	URED	1,00	18,00	18,00
3	URED	1,00	35,65	35,65
4	ULAZNI PROSTOR	1,00	11,35	11,35
5	KOTLOVNICA	1,00	6,92	6,92
6	POSLOVNI PROSTOR	1,00	69,00	69,00
7	HALA	1,00	167,48	167,48
8	NADSTREŠNICA	0,50	204,15	102,08
PRIZEMLJE				
1	TERASA	0,25	13,50	3,38
2	WC	1,00	0,90	0,90
3	KUHINJA	1,00	4,50	4,50
4	HODNIK	1,00	8,00	8,00
5	URED	1,00	12,50	12,50
6	URED	1,00	18,50	18,50
7	URED	1,00	21,50	21,50
8	BALKON	0,25	3,80	0,95
KAT				
1	STUBIŠTE	1,00	4,40	4,40
2	SANITARIJE	1,00	3,00	3,00
3	HODNIK	1,00	3,25	3,25
4	PROSTORIJA 1	1,00	18,45	18,45
5	PROSTORIJA 2	1,00	21,20	21,20
6	PROSTORIJA 3	1,00	37,31	37,31
7	BALKON	0,25	5,20	1,30
SVEUKUPNO:				585,15

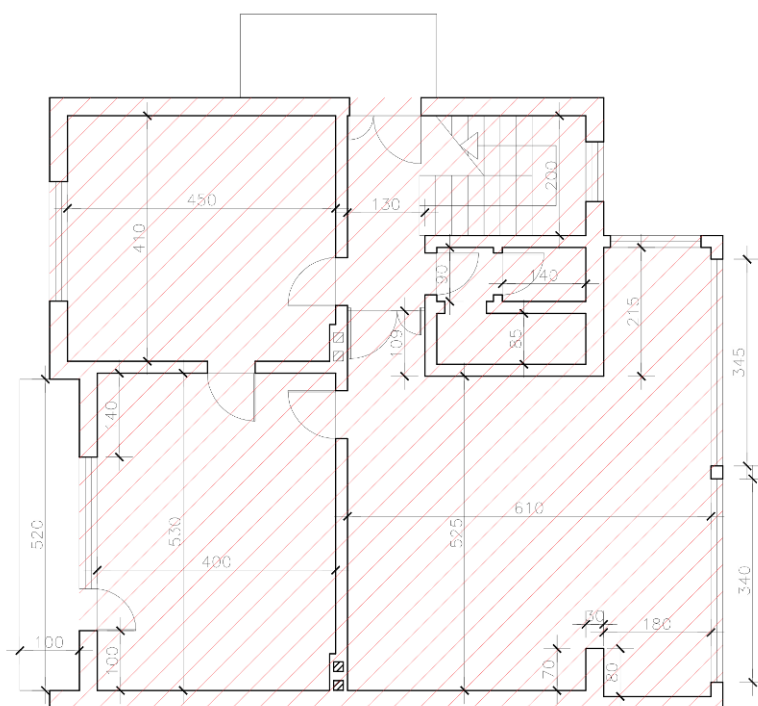
TLOCRT SUTERENA



TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT KATA



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 umanjeње 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 poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

Datum izrade elaborata, datum vrednovanja i datum kakvoće je 07.11.2019.

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 dok se za izračun tržišne vrijednosti svih objekata 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.

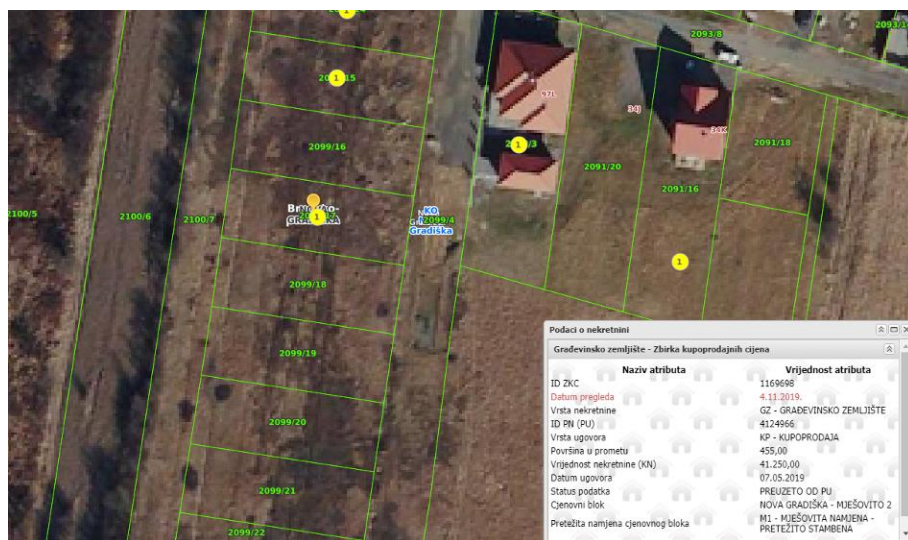
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Temeljem pribavljenog izvodka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdvojeni su tri građevinska zemljišta najslbližija 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	2099/12	NOVA GRADIŠKA	14.10.2015.	455,00	68.250,00	150,00
2	2093/16	NOVA GRADIŠKA	06.10.2015.	441,00	50.000,00	113,38
3	2099/17	NOVA GRADIŠKA	07.05.2019.	445,00	41.250,00	92,70



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.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Trimestarna stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-6,0	-2,9
	Q3	99,85	100,36	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4	-3,0	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,6
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – G

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015., = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

R.BR.	K.Č.	DATUM SKL. UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Kn/m ²)	VREMENSKI IZJEDNAČEN A CIJENA (Kn/m ²)
1	2099/12	14.10.2015.	100,59	100,16	150,00	150,64
2	2093/16	06.10.2015.	100,59	100,16	113,38	113,87
3	2099/17	07.05.2019.	100,59	100,59	92,70	92,70

Interkvalitativno izjednačenje:

osnovni podaci	predmetno	zemljiše1	zemljište2	zemljište3
prodajna cijena (kn)		68.250,00	50.000,00	41.250,00
površina (m2)	1.807,00	455,00	441,00	445,00
cijena (kn/m2)		150,64	113,87	92,70
ekonomski aspekti				
prilagodba prema tržištu		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		150,64	113,87	92,70
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)		455,00	441,00	445,00
prilagodba (0,90-1,10)		1,05	1,05	1,05
oblik; omjer stranica				
prilagodba (0,75-1,25)		0,75	0,90	0,90
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	ista	bolja	bolja
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	0,95	0,95
prometna povezanost	blizu	ista	bolja	bolja
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	0,95	0,95
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		0,7875	0,8529	0,8529
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		118,63	97,12	79,06
SREDNJA VRIJEDNOST		98,27		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (Kn/m ²)	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	118,63	-0,2072	-20,72
2	97,12	0,0117	1,17
3	79,06	-0,1955	-19,55
PROSJEČNA CIJENA	98,27		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	1.807,00		
CIJENA:	177.573,89		
CIJENA ZAOKRUŽENO:	177.000,00		

POSLOVNI OBJEKT

GEOMETRIJSKI PODACI		
NKP = 585,15 m ²	V = 2.455,35 m ³	GBP = 709,37 m ²

Troškovi izgradnje novog objekta: 3.000,00 Kn/m²

$$N_v = 585,15 \times 3.000,00 = 1.755.450,00 \text{ Kn}$$

Uzgredni troškovi:

Komunalni doprinos: $2.455,35 \times 7,00 = 17.187,45 \text{ Kn}$

Vodni doprinos: $2.455,35 \times 7,50 = 18.415,13 \text{ Kn}$

Projektiranje: $709,37 \times 100,00 = 70.937,00 \text{ Kn}$

Nadzor i konzalting: $0,02 \times N_v = 35.109,00 \text{ Kn}$

Ostali troškovi: $0,02 \times N_v = 35.109,00 \text{ Kn}$

Ukupno uzgredni troškovi: 176.757,58 Kn

Vrijednost novogradnje s uzgr. troškovima: 1.932.207,58 Kn

FK matrica

A	2,0
B	2,0
C	3,5
ODABIR	3,5

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene GP:	2019
Godina izgradnje GI:	1987
Starost građevine SG:	32
Održivi vijek korištenja OVK:	80
Preostali vijek korištenja PVK:	48
Odabrani faktor korištenja Fk:	3,5
Relativna starost $RS=SG/OVK$:	0,40
Ostatak održivog vijeka kor. $OOVK=(VT/100) \times OVK$:	33
VT-vrijednost iz tablice s predvidivim OOVK:	41
Zamjenska starost građevine $ZSG=OVK-OOVK$:	47
Linearni otpis $LO=ZSG/OVK$:	0,59
Tržišna vrijednost:	792.205,11 Kn
Trošak legalizacije:	70.000,00 Kn
Ispravljena vrijednost:	722.205,11 Kn
Tržišna vrijednost zaokruženo:	722.000,00 Kn

STAMBENI OBJEKT

GEOMETRIJSKI PODACI		
NKP = 85,75 m ²	V = 345,35 m ³	GBP = 97,25 m ²

Troškovi izgradnje novog objekta: 1.250,00 Kn/m²

$$N_v = 85,75 \times 1.250,00 = 107.187,50 \text{ Kn}$$

Uzgredni troškovi:

Komunalni doprinos: $345,35 \times 7,00 = 2.417,45 \text{ Kn}$

Vodni doprinos: $345,35 \times 7,50 = 2.509,13 \text{ Kn}$

Projektiranje: $97,25 \times 100,00 = 9.725,00 \text{ Kn}$

Nadzor i konzalting: $0,02 \times N_v = 2.143,75 \text{ Kn}$

Ostali troškovi: $0,02 \times N_v = 2.143,75 \text{ Kn}$

Ukupno uzgredni troškovi: 19.020,08 Kn

Vrijednost novogradnje s uzgr. troškovima: 126.207,58 Kn

FK matrica

A	2,0
B	2,0
C	5,0
ODABIR	5,0

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene GP:	2019
Godina izgradnje GI:	1971
Starost građevine SG:	48
Održivi vijek korištenja OVK:	90
Preostali vijek korištenja PVK:	42
Odabrani faktor korištenja Fk:	5,0
Relativna starost $RS=SG/OVK$:	0,53
Ostatak održivog vijeka kor. $OOVK=(VT/100) \times OVK$:	18
VT-vrijednost iz tablice s predvidivim OOVK:	20
Zamjenska starost građevine $ZSG=OVK-OOVK$:	72
Linearni otpis $LO=ZSG/OVK$:	0,80
Tržišna vrijednost:	25.241,52 Kn
Trošak legalizacije:	500,00 Kn
Ispravljena vrijednost:	24.741,52 Kn
Tržišna vrijednost zaokruženo:	24.700,00 Kn

REKAPITULACIJA:

- GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	179.000,00 Kn
- POSLOVNI OBJEKT	722.000,00 Kn
- STAMBENI OBJEKT	<u>24.700,00 Kn</u>
	923.700,00 Kn

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih objekata na sličnim lokacijama te koristeći opće poznate pokazatelje tržišta grada te opisana obilježja procjenjivane nekretnine određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu 0,85.

$$0,85 \times 923.700,00 = 785.145,00 \text{ Kn}$$

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST(Tv): 785.000,00 Kn

PREMA SREDNJEM TEČAJU 07.11.2019.: 105.573,47 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 imenovanje 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 podnositelju 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











7. ZAKLJUČAK

**TEMELJEM OVE PROCJENE UTVRĐUJEM DA TRŽIŠNA
VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA NA DAN
07.11.2019. GOD. IZNOSI:**

785.000,00 Kn

PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB-a NA DAN 07.11.2019.

105.573,47 EUR