

Naručitelji: TRAST NEKRETNINE d.d. u stečaju
Novaki, Vojvodići 11
OIB: 93225891495

Predmet: STAN U PRIZEMLJU
Slavonski Brod, Naselje Lutvinka 1/3

Identifikacija: k.o. Slavonski Brod
zk.ul.br. 7990
86. Suvlasnički dio: 1/86 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86)

Površina stana: KVP = 50,42 m²

REVIZIJA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U IV/2020.G.



Tržišna vrijednost: 256.000,00 kn = 33.564,99 EUR



izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 10.04.2020. g.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

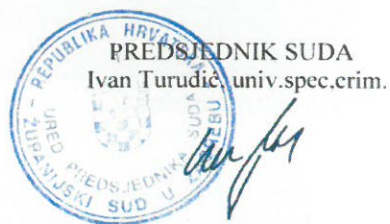
riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 06.06.2017.g. sljedeći elaborat:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U VI/2017.G.

Predmet: STAN U PRIZEMLJU
Slavonski Brod, Naselje Lutvinka 1/3

Identifikacija: k.o. Slavonski Brod
zk.ul.br. 7990
86. Suvlasnički dio: 1/86 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86)

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi reviziju prethodno navedenog elaborata procjene.

Dan kakvoće: 10.04.2020.

Dan vrednovanja: 10.04.2020.

Vještak za potrebe revizije prethodno navedenog elaborata procjene NIJE izvršio očevid nekretnine, već usvaja kao ispravne i nepromijenjene podatke u elaboratu koji je predmet revizije. Predstavnik vlasnika usmeno je izjavio da na predmetnoj nekretnini nisu vršeni građevinski radovi koji bi značajnije utjecali na vrijednost.

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

- Vještaku nije predočen etažni elaborat zgrade ili plan posebnih dijelova. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih 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.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.
- Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju i glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. **Slavonski Brod**
zk.ul.br. **7990**
zk.č.br. **2935/2**

Suvlasnički dio	Nekretnina
86. Suvlasnički dio: 1/86 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86)	stan u prizemlju

Vlasnik: **TRAST NEKRETNINE D.D. U STEČAJU**
Sveta Nedelja, Novaki, Vojvodići 11
OIB: **93225891495**

b. Katastarsko stanje

k.o. **Slavonski Brod**
k.č.br. **2935/2**



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.06.2017.g.

Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom dijelu Slavenskog Broda. Lokacija nekretnine udaljena je ca. 2 km od centra grada. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno je višeetažnim stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, te obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su komunalno opremljene i uređene. U neposrednoj blizini predmetne nekretnine nalaze se brojni objekti javne, društvene i komercijalne namjene. Javni gradski prijevoz - autobus.

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna energija, plinoopskrba, telefonija.

2.2.2. Zgrada

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.06.2017.g.

Predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena je ca. 1975. g. Katnost zgrade je suteren + prizemlje + 5 katova. Temelji su armirano betonski. Nosivi zidovi su armirano betonski i od blok opeke. Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče. Stubište je unutarne, armirano betonsko, završno obrađeno. Pročelja su ožbukana i obojena. Krov je ravan. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električna energija, kanalizacija, plin i telefonija. Parkiranje je moguće na javnim vanjskim parkirališnim mjestima neposredno uz zgradu.

2.2.3. Stan u prizemlju

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.06.2017.g.

Ulazna vrata stana su drvena. Podovi su završno obrađeni sukladno namjeni prostora: keramičke pločice, parket (na dijelovima uništen). Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni, djelomice obloženi keramičkim pločicama. Vanjska stolarija je drvena, ostakljena ravnim staklom. Unutarnja vrata su drvena. Sanitarna oprema je keramička. Grijanje je centralno s priključkom na toplinsku podstanicu zgrade. Grijanje se vrši željeznim lijevanim rebrastim radiatorima. Radijatori su opskrbljeni kalorimetrima. Instalacije su položene podžbučno, osim cijevnog razvoda grijanja. Stan ima vlastito brojilo za potrošnju električne energije. Predmetni stan nije održavan. Prema usmenoj izjavi predstavnika Naručitelja elaborata, predmetni stan nije u uporabi više od 5 godina.

2.4. Površine

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.06.2017.g.

a. Stan u prizemlju

Prostorije	NGP m ²	k	KVP m ²
Hodnik	7,27	1,00	7,27
Soba 1	16,40	1,00	16,40
Soba 2	10,09	1,00	10,09
Soba 3	12,00	1,00	12,00
Kupaonica	2,47	1,00	2,47
WC	2,19	1,00	2,19
Ukupno:	50,42		50,42

2.5. Legalitet

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.06.2017.g.

Uvidom u pribavljeni prikaz z.k. uloška nekretnine evidentirana je pozitivna zabilježba o priloženoj dozvoli za upotrebu od 02.09.1977.g. za građevinu sagrađenu na k.č.br. 2935/2, zgrada u Naselju Lutvinka.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak usvaja da je predmetna stambeno-poslovna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2020. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevni čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrst i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>)



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1



Podaci o nekretnini		
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1252794	
Datum pregleda	8.4.2020.	
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN	
ID PN (PU)	4231428	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	67,92	
Vrijednost nekretnine (KN)	371.685,40	
Datum ugovora	26.11.2019	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	LUTVINKA - MJEŠOVITO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA	

POREDBENA NEKRETNINA 2



Podaci o nekretnini		
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1129218	
Datum pregleda	8.4.2020.	
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN	
ID PN (PU)	4068086	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	67,72	
Vrijednost nekretnine (KN)	327.098,11	
Datum ugovora	08.04.2019	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	LUTVINKA - MJEŠOVITO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA	

POREDBENA NEKRETNINA 3



The screenshot shows a map on the left with a yellow location pin and a red triangle marker. The map is labeled 'KO Slavonski Brod' and '2935/2'. To the right is a window titled 'Podaci o nekretnini' (Property Data) with a table of attributes and values.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1060123
Datum pregleda	8.4.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3985233
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	66,80
Vrijednost nekretnine (KN)	359.611,54
Datum ugovora	23.02.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUTVINKA - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbere nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m2)
1	Slavonski Brod	2935/2	stan	67,92
2	Slavonski Brod	2935/2	stan	67,72
3	Slavonski Brod	2935/2	stan	66,80

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1	26.11.2019.	371.685,40	5.472,40
2	08.04.2019.	327.098,11	4.830,16
3	23.02.2019.	359.611,54	5.383,41

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1	26.11.2019.	5.472,40	103,98	103,98	1,000	5.472,40	2,9%
2	08.04.2019.	4.830,16	102,24	103,98	1,017	4.912,36	-7,6%
3	23.02.2019.	5.383,41	100,59	103,98	1,034	5.564,84	4,7%
Prosječna vrijednost:						5.316,53	

Godina	Tramjesecje	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾						Tramjesecne stope promjene, % (prethodno tramjesecje = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
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
	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
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	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
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
	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
	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
	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
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
	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
	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
	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
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
	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
	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
	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
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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vješta ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	k _p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:	1,00	0,92	1,08	1,00	0,75	0,9754
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
2	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
3	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K_b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (kn/m ²)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c 2 (kn/m ²)
1	5.472,40	1,0224	0,00	0,00	1,0224	5.352,50
2	4.912,36	1,0224	0,00	0,00	1,0224	4.804,73
3	5.564,84	1,0224	0,00	0,00	1,0224	5.442,92

PROSJEČNA CIJENA STANA:	5.200,05
--------------------------------	-----------------

4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1	5.352,50	2,9%
2	4.804,73	-7,6%
3	5.442,92	4,7%
5.200,05		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 5.200,05 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 681,80 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcionog koeficijenta za predmetni stan:

K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}
0,9754	0,00	0,00	0,9754

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcionni koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana iznosi:

$$c \text{ STAN} = 0,9754 * 5.200,05 = 5.072,13$$

c STAN =	5.072,13 kn/m² KVP =	665,02 EUR/m² KVP
-----------------	--	-------------------------------------

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN jedinična cijena predmetnog stana
KVP korisna vrijednost površine stana

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana iznosi:

$$T_v = 5.072,13 \text{ kn} * 50,42 = 255.736,79$$

T_v =	256.000,00 kn	=	33.564,99 EUR
------------------------	----------------------	----------	----------------------

$$c = 5.077,35 \text{ kn /m}^2 \text{ KVP} = 665,71 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **STAN U PRIZEMLJU**
 na lokaciji: **Slavonski Brod, Naselje Lutvinka 1/3**

k.o. **Slavonski Brod**
 zk.ul.br. **7990**
 suvl. dio **86. Suvlasnički dio: 1/86 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86)**

5.2. Vlasnik

TRAST NEKRETNINE D.D. U STEČAJU
Sveta Nedelja, Novaki, Vojvodići 11
 OIB: **93225891495**

5.3. Površina

Stan u prizemlju **KVP = 50,42 m²**

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv =	256.000,00 kn	=	33.564,99 EUR
-------------	----------------------	----------	----------------------

c = 5.077,35 kn /m² KVP = 665,71 EUR/m² KVP

Tečaj HNB: **1 EUR= 7,626995 kn**

Zagreb, 10.04.2020. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 08.04.2020. 00:20

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK ulož

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 79

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11768/2019
Aktivne plombe: Z-1621/2020 (E-86)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIM

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 86 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2935/2	ZGRADA U NASELJU LUTVINKA			1599	
		UKUPNO:			1599	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 18.12.2012. broj Z-8799/12 Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 90/11), zabilježuje se da je za stambenu građevinu sagrađenu na č.k.br. 2935/2 Zgrada u Naselju Lutvinka sa 1599 m2, priložena Dozvola za upotrebu Općinskog sekretarijata za upravno pravne poslove Općine Slav. Brod od 02. rujna 1977.g. br. UP/I-02-3584/1977.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
86.	Suvlasnički dio: 1/86 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86) Stan u prizemlju koji se sastoji od hodnika (7,81 m2), kuhinje (11,96 m2), sobe (10,21 m2), sobe (16,72 m2), kupaonice (2,52 m2) i WC-a (2,24 m2). TRAST NEKRETNINE D.D. U STEČAJU, OIB: 93225891495, VOJVODIĆI 11, NOVAKI 10431 SVETA NEDELJA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 3. travnja 1990. br. Z-1483/90. Na temelju pravomoć. reješ. Općine Slav. Brod Sekretarijata za opće upravne poslove br. UP/944-17/89-17/12 i 2178-06-02/90 od 23. veljače 1990. uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i uređenja javne rasvjete na nekretninama upisanim u A I (jedan) - za korist: SIZ STANOVANJA I KOMUNALNE DJELATNOSTI SLAV. BROD		
1.	Na suvlasnički dio: 86 (1/86)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7990

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 16.06.2015. broj Z-5322/15 Temeljem Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02. lipnja 2015. br. Ov-1515/15 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za dug od 1.075.310,72 KN (jedan milijun sedamdeset pet tisuća tristo deset kuna i sedamdeset dvije lipe) uvećano za ugovorene redovne i zakonske zatezne kamate, naknade, rokove i ostale uvijete određene čl. 1 a) Sporazuma br. 47/15, sukladno čl. 16 ZZK - za korist:	1.075.310,72 KN	
1.2	Zaprimljeno 16.06.2015. broj Z-5322/15 Temeljem Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02. lipnja 2015. br. Ov-1515/15 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za dug od 5.182.000,00 EUR-a (pet milijuna sto osamdeset dvije tisuće eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR HNB-a na dan korištenja, uvećano za ugovorene redovne i zakonske zatezne kamate, naknade, rokove i ostale uvijete određene čl. 1 b) Sporazuma br. 47/15, sukladno čl. 16 ZZK - za korist:	5.182.000,00 EUR	
1.3	Zaprimljeno 16.06.2015. broj Z-5322/15 Temeljem Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02. lipnja 2015. br. Ov-1515/15 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za dug od 14.200.000,00 KN (četnaest milijuna dvijesto tisuća kuna) uvećano za ugovorene redovne i zakonske zatezne kamate, naknade, rokove i ostale uvijete određene čl. 1 c) Sporazuma br. 47/15, sukladno čl. 16 ZZK - za korist:	14.200.000,00 KN	
1.4	Zaprimljeno 16.06.2015. broj Z-5322/15 Temeljem Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02. lipnja 2015. br. Ov-1515/15 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za dug od 952.000,00 EUR-a (devetsto pedeset dvije tisuće eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR HNB-a na dan korištenja, uvećano za ugovorene redovne i zakonske zatezne kamate, naknade, rokove i ostale uvijete određene čl. 1 d) Sporazuma br. 47/15, sukladno čl. 16 ZZK - za korist:	952.000,00 EUR	
1.5	Zaprimljeno 16.06.2015. broj Z-5322/15 Zabilježuje se zajednička hipoteka z.k.ul. 5236 PU 1 k.o. Rijeka kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA
1.6	Zaprimljeno 15.10.2015.g. pod brojem Z-8448/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, BR. Z-9753/15 20.07.2015, z.k.ul.5236 PU 1 k.o. Rijeka na zalog uknjižen pod C red.br. 1.1.		na 1.1
1.8	Zaprimljeno 14.09.2017.g. pod brojem Z-9003/2017 UKNJIŽBA, PODZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 52/2017 O ZALOŽNOM PRAVU NA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA TE UPISU NADHIPOTEKE NA NEKRETNINAMA, BROJ: OV-13477/17 06.09.2017, na pravo zaloga uknjiženo u korist APS DELTA S.A. , OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350 , LUKSEMBURG, pod poslovnim brojem Z-5322/2015, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 700.000,00 EUR (slovima: sedamstotisućaeura), plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, prema uvjetima iz Ugovora o dugoročnom kreditu br. 57-40-04520-0, Sporazuma i eventualnih prolongata, za korist ŠTEDBANKA D.D., OIB: 58063088591, SLAVONSKA AVENIJA 3, 10000 ZAGREB		NADHIPOTEKA na 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.7

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Verificirani ZK ulož
Broj ZK uložka: 79
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIM

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.9	Zaprimljeno 10.11.2017.g. pod brojem Z-11110/2017 Prvenstveni red upisa: Z-5322/2015 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE BROJ: OV-7053/2017 19.07.2017, POTVRDA BROJ: OV-9810/2017 28.09.2017, GENERALNA PUNOMOĆ OVJERENA 18.05.2017. PO JAVNOM BILJEŽNIKU MARC LOESCH U MONDORF LES BAINS I 12.05.2017. PO JAVNOM BILJEŽNIKU JUDR. MILUŠE PETERKOVA U PRAGU NEK-TRA D.O.O., OIB: 24285021697, ULICA NIKOLE TESLE 3, 10000 ZAGREB		na 1.1, 1.7
19. Na suvlasnički dio: 86 (1/86)			
19.1	Zaprimljeno 13.03.2017.g. pod brojem Z-2722/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE UKNJIŽBOM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI PROTIVNIKA OSIGURANJA, BROJ: OV-6475/17 02.03.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 784.594,14 HRK (slovima: sedamstoosamdesetčetiristisuće petstodevedesetčetiri kune i četrnaestlipa), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: M SAN NEKRETNINE D.O.O., OIB: 35946743431, ZAGREB, BUZINSKI PRILAZ 10	784.594,14 HRK	vezano uz B 86 (1.1)
21. Na suvlasnički dio: 86 (1/86)			
21.1	Zaprimljeno 14.09.2017.g. pod brojem Z-9003/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 52/2017 O ZALOŽNOM PRAVU NA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA TE UPISU NADHIPOTEKE NA NEKRETNINAMA, BROJ: OV-13477/17 06.09.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 700.000,00 EUR (slovima: sedamstotisuća eura), plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, prema uvjetima iz Ugovora o dugoročnom kreditu br. 57- 40-04520-0, Sporazuma i eventualnih prolongata, za korist: ŠTEDBANKA D.D., OIB: 58063088591, SLAVONSKA AVENIJA 3, 10000 ZAGREB	700.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 86 (1.1)
21.2	Zaprimljeno 14.09.2017.g. pod brojem Z-9003/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, u podulošku 18/zk.ul. 2650 katastarske općine Gruž, kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik		ZABILJEŽBA na 21.1
22. Na suvlasnički dio: 86 (1/86)			
22.1	Zaprimljeno 14.09.2017.g. pod brojem Z-9003/2017 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM BR. 52/2017 O ZALOŽNOM PRAVU NA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA TE UPISU NADHIPOTEKE NA NEKRETNINAMA, BROJ: OV-13477/17 06.09.2017, zaloga uknjiženog pod Z- 9003/2017, koje stupa naprijed, ispred zaloga uknjiženog u korist APS DELTA S.A. , OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350 , LUKSEMBURG, pod poslovnim brojem Z-5322/2015, koje stupa natrag.		USTUP PRVENSTVENOG REDA vezano uz B 86 (1.1)
35. Na suvlasnički dio: 86 (1/86)			

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 7990
 Broj ZK uložka: 7990
 Broj ZK uložka: 7990

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7990

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
35.1	Zaprimljeno 15.11.2019.g. pod brojem Z-11768/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, POSL. BR. OVR-676/2019 13.11.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 13.353.379,25 KN sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 11.368.850,63 kn teče od 12.09.2019. po stopi od 6,30%, kao i za troškove ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom, a sve kako je određeno u čl. I Rješenja o osiguranju br. Ovr-676/2019 za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREBAČKA ŽUPANIJA, ZAGREB	13.353.379,25 KN	vezano uz B 86 (1.1)
35.2	Zaprimljeno 15.11.2019.g. pod brojem Z-11768/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, POSL. BR. OVR-676/2019 13.11.2019		na 35.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.04.2020.

POREDNI ULOŽAK
 vezano uz B 86 (1.1)

ZABILJEŽBA
 a 21.1

POSTUPAK
 PRVENSTVENOG
 REDA
 vezano uz B 86 (1.1)

FOTODOKUMENTACIJA IZ 2017.G.



Slavonski Brod,
Naselje Lutvinka 1

Predmetna stambeno-poslovna
zgrada



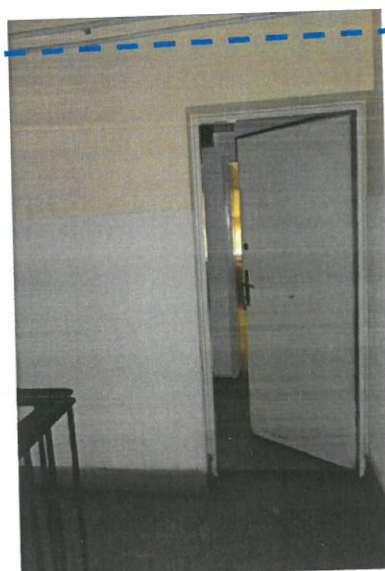
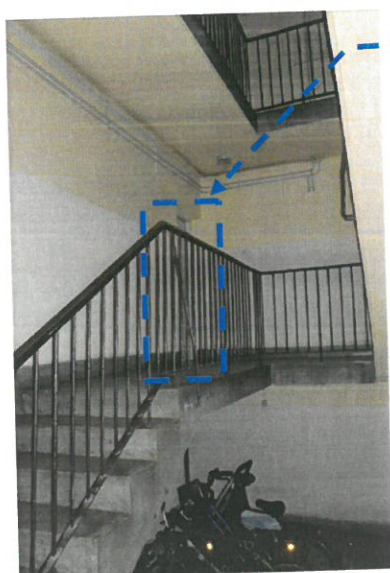


Predmetna stambeno-poslovska zgrada



Ulaz - Lutvinka 1/3

Uređenje zajedničkih dijelova zgrade



Ulaz u predmetni stan

eno-posl



Uređenje predmetnog stana

1/3

ničkih dijel



tni stan

