

NEKRETNINE ŽDERIĆ d.o.o.  
SLAVONSKI BROD  
NASELJE A. HEBRANG bl. 7/6

## **ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI**

### **NEKRETNINA**



Građevina : Tavanski prostor u stambeno poslovnoj zgradi

Lokacija : Slavonski Kobaš, ugao Savske ceste i Markovog trga

Tržna vrijednost : 3 259,00 € ili 23 468,80 kn

Naručitelj : Jasinje d.d. Slavonski Brod, Košarevac 1

U Slavonskom Brodu, 10. prosinac. 2008.

## 1. OPĆENITO

Na temelju ugovora, izvršena je procjena vrijednosti tavanškog prostora, koji se nalazi na adresi u Slav. Kobašu, ugao Savske ulice i Markova trga, a koji je u vlasništvu Jasinja d.d. iz Slavonskog Broda.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići u vrijeme procjene.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom. Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim naputcima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to osobito :

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( N.N. br. 91/96.)**
- **Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropirani objekata ( N.N. br.52/84.)**
- **Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena**

**Standardna kalkulacija Građevinskog instituta.**

- podatke gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere daje se slijedeći nalaz i mišljenje.

## **2. P O D A C I O V L A S N I Š T V U**

**Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 17.07.2008. godine upisan je tavanski prostor k.č.br. 545/2 zgrada i dvorište selo sa 172 čhv (618 m<sup>2</sup>) zk. uložak broj 1756 k.o. Slavonski Kobaš.**

**6.Etaža 37/100**

1. Tavanski prostor sa pristupom iz stubišnog dijela u pov. 204,75 m<sup>2</sup> koji se nalazi u stambeno poslovnoj građevini sagrađenoj na k.č.br. 545/2 označen u etažnom nacrtu brojem 7.

**Uknjiženo je pravo vlasništva u korist Jasinja d.d. u stečaju Slavonski Brod, Košarevac 1.**

### **3. IZRAČUN GEOMETRIJSKI PODATAKA**

**Neto građevinska površina ( NGP )**

$$\text{NGP} = 204,75 \text{ m}^2$$

**Bruto građevinska površina ( BGP )**

$$\text{BGP} = 245,70 \text{ m}^2$$

**Volumen ( V )**

$$\text{V} = 294,84 \text{ m}^3$$

### **REKAPITULACIJA**

#### **GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA**

$$\text{NGP} = 204,75 \text{ m}^2$$

$$\text{BGP} = 245,70 \text{ m}^2$$

$$\text{V} = 294,84 \text{ m}^3$$

### **4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA**

#### **Građevinsko zemljište**

Stambena zgrada u kojoj se nalazi tavanski prostor izrađena je na uređenom građevinskom zemljištu.

## **Priključci**

Zgrada u kojoj se nalazi tavanski prostor priključena je na slijedeće komunalne sustave:

- telefon
- električna struja

## **Objekt stambeno poslovna zgrada u Slavonskom Kobašu**

Stambena zgrada ima prizemlje, kat i tavanski prostor.

U zgradi ima 3 stana i 2 poslovna prostora.

Nosiva konstrukcija zgrade je opeka i drvo

Strop je izveden od - drvenog grednika sa gornjom i donjom oplatom

Podovi su izvedeni od parketa i keramike

Iznutra su zidovi ožbukani i oličeni

Fasada je ožbukana i ošpricana hirofom

Krov je drveni dvostrešni pokriven crijepom

Tavanski prostor sa pristupom sa stubišta površine 204,75 m<sup>2</sup>

Zgrada ima instalacije – vodovoda iz bunara preko hidrofora, odvodnja u septičku jamu, telefon i električna struja

Grijanje stana pećima na drva.

Instalacije nisu dovedene na tavan nego završavaju na I katu

### **Vanjsko uređenje**

Zgrada je izgrađena na uređenoj parceli.

### **Projekti, nadzor i sl.**

Izračunava se u postotku prema NV ( 4 % )

## **5.PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

### **5.1.Vrijednost zemljišta**

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je na temelju cijena propisanih od strane komisije za procjenu nekretnina **Županije Brodsko-posavske.**

### **Cijena građevinskog zemljišta**

Cijena za građevinsko zemljište iznosi 5,67 €/m<sup>2</sup> parcele

$$C = 228,66 \text{ m}^2 \times 5,67 \text{ EUR/ m}^2 = 1 852,00 \text{ EUR}$$

**Ukupno vrijednost zemljišta iznosi – 1 852,00 EUR**

### **5.2.Priključci**

Vrijednost priključaka **procijenjena** prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture **po 1 m<sup>3</sup> V** zgrade.

$$V = 294,84 \text{ m}^3$$

Jedinična cijena komunalnog i vodnog doprinosa je 1,35 EUR / m<sup>3</sup> V

$$K1 = 294,84 \text{ m}^3 V \times 1,35 \text{ EUR/ m}^3 V = 398,00 \text{ EUR}$$

Cijena priključka na zgradu

$$K2 = 0,00 \text{ EUR}$$

$$k = K1 + K2 = 398,00 \text{ EUR} + 0,00 \text{ EUR} = 398,00 \text{ EUR}$$

**Ukupna vrijednost izgradnje priključka iznosi 398,00 EUR**

### **5.3. Tavanski prostor**

Netto građevinska površina                      **NGP = 204,75 m<sup>2</sup>**

Brutto građevinska površina                      **BGP = 245,70 m<sup>2</sup>**

**Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta 350,00 EUR /m<sup>2</sup> NGP x**

$$0,10 = 35 \text{ €/m}^2 \text{NGP}$$

Nova vrijednost objekta :

$$NV = 204,75 \text{ m}^2 \times 35,00 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP} = 7 \text{ 166,00 EUR}$$

Proračun sadašnje vrijednosti SV uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje 1954

n = 54 godina

Vjerojatni vijek trajanja

N = 100 godina

Građ vrijed objekta	Vrste radova	Učešće radova u cijeni %	Cijena radova	Vijek trajanj radova	Postotak umanjenja	Iznos umanjenja	Sadašnja vrijednost
35,00	konstrukcija	48	16,80	100	33	5,59	11,21
35,00	obrtnički radovi	20	7,00	80	45	3,17	3,83
35,00	završni radovi	18	6,30	70	55	3,44	2,86
35,00	instalacije	14	4,90	60	68	3,35	1,55
<b>UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG OBJEKTA</b>							<b>19,45</b>

U = umanjenje

$$U = 0.80 \times n/N \times n + N/2N =$$

$$SV = 204,75 \text{ m}^2 \text{ NGP} \times 19,45 \text{ EUR/m}^2 = 3\,982,00 \text{ EUR}$$

$$SV = 3\,982,00 \text{ EUR}$$

#### 5.4. Projekti, nadzor i sl.

$$Pr = NV \times 4 \%$$

$$Pr = 7\,166,00 \text{ EUR} \times 0,04 = 286,00 \text{ EUR}$$

# **SVEUKUPNA REKAPITULACIJA**

## **VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

1. Zemljište	1 852,00 EUR
2. Priklučci	398,00 EUR
3. Tavanski prostor	3 982,00 EUR
4. Projekti, nadzor i sl.	286,00 EUR

---

**SVEUKUPNO: 6 518,00 EUR**

NGP = 204,75 m<sup>2</sup>

SV/NGP = 31,83 EUR/m<sup>2</sup>

## **5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

$$TV = SV \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Fu$$

a.	Ob	dodatak za stambeni objekt	+0,00
b.	Z	zona lokacije	+0,00
c.	St	starost objekta	+0,00
d.	Pov	ukupna korisna površina	-0,20
e.	Os	opće stanje objekta	-0,20
f.	Pos	posebni elementi	-0,10
g.	Fu	faktor useljenosti	+1,00

**Tržišna vrijednost:**

$$TV = SV \times (1 + 0,00 + 0,00 + 0,00 - 0,20 - 0,20 - 0,10) \times 1,00$$

$$TV = 6\,518,00 \times 0,50 \times 1,00 = 3\,259,00 \text{ EUR}$$

$$TV = 3\,259,00 \text{ €}$$

## **6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK**

Nakon pregleda izračuna vrijednosti tavanskog prostora, a koje je u vlasništvu Jasinja d.d. iz Slavenskog Broda utvrđuje se da tržišna vrijednost stana na lokaciji u Slavenskom Kobašu, ugao Savske ceste i Markovog trga koja iznosi:

**3 259,00 EUR**

**ili**

**23 468,80 kuna**

( 1 : 7,20 )

NGP = 204,75 m<sup>2</sup>

PV/NGP = 15,91 EUR/m<sup>2</sup>NGP

**ELABORAT IZRADIO:**

**Tomislav Žderić, ing građ**

**Stalni sudski vještak**

**U Slavenskom Brodu, 10. prosinac. 2008.**