

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

JASINJE d.d
u stečaju
SLAVONSKI BROD
Broj 762/193
Dana 16.12.2008. x4

ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI

NEKRETNINA



Gradevina : Trosobni stan na I katu u stambeno poslovnoj zgradi

Lokacija : Slavonski Kobaš, ugao Savske ceste i Markovog trga

Tržna vrijednost : 11 149,00 € ili 80 272,80 kn

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

U Slavonskom Brodu, 10. prosinac. 2008.

I. OPĆENITO

Na temelju ugovora, izvršena je procjena vrijednosti trosobnog stana na I katu stana, koji se nalazi na adresi u Slav. Kobašu, ugao Savske ulice i Markova trga, a koji je u vlasništvu Jasinja d.d. iz Slav 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. PODACIO VLASNIŠTVU

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 17.07.2008. godine u zk. uložak broj 1756 k.o. Slavonski Kobaš k.č.br. 545/2 zgrada i dvorište selo sa 172 čhv (618 m²) upisano je kao etažno vlasništvo i to:

5.Etaža 17/100

Stambeni prostor – trosobni stan na katu sa ulazom sa stubišnog dijela u zapadnom dijelu objekta koji se sastoji od hola u površini od 13,42 m², ostave pov. 1,50 m², ostave pov. 3,18 m², degažmana pov. 2,60 m², kupaone pov. 5,06 m², kuhinje pov. 10,66 m², sobe pov. 15,60 m², sobe pov. 15,80 m², sobe pov. 9,87 m², lođe pov. 5,13 m², lođe pov. 5,13 m², lođe pov. 3,25 m², koji se nalazi u stambeno poslovnoj građevini sagrađenoj na k.č.br. 545/2 označen u etažnom nacrtu žutom bojom ukupne površine 91,20 m².

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

3. IZRAČUN GEOMETRIJSKI PODATAKA

Neto građevinska površina (NGP)

$$\text{NGP} = 91,20 \text{ m}^2$$

Bruto građevinska površina (BGP)

$$\text{BGP} = 109,44 \text{ m}^2$$

Volumen (V)

$$\text{V} = 262,65 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA

GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

$$\text{NGP} = 91,20 \text{ m}^2$$

$$\text{BGP} = 109,44 \text{ m}^2$$

$$\text{V} = 262,65 \text{ m}^3$$

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Građevinsko zemljište

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

Prikljucci

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

- telefon
- električna struja

Objekt stambeno poslovna zgrada u Šlavonskom Kobašu

Stambena zgrada ima prizemlje i kat, a stan se nalazi na I katu

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

Stan se sastoji od : hola 13.42 m², ostava 1,50 m², ostave 3.18 m²,

degažman 2.60 m², kupaonice 5.06 m², kuhinje 10.66 m², soba

15.60 m², soba 15.80 m², soba 9,87 m², lođa 5.13 m², lođa 5,13 m² i

lođa 3,25 m²

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

Grijanje stana pećima na drva.

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 €/m² parcele

$$C = 105,06 \text{ m}^2 \times 5,67 \text{ EUR/ m}^2 = 595,00 \text{ EUR}$$

Ukupno vrijednost zemljišta iznosi – 595,00 EUR

5.2. Priključci

Vrijednost priključaka **procijenjena** prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture **po 1 m³ V** zgrade.

$$V = 262,65 \text{ m}^3$$

Jedinična cijena komunalnog i vodnog doprinosa je 5,67 EUR / m³ V

$$K1 = 262,65 \text{ m}^3 \text{ V} \times 5,67 \text{ EUR/ m}^3 \text{ V} = 1 489,00 \text{ EUR}$$

Cijena priključka na zgradu

$$K2 = 1 200,00 \text{ EUR}$$

$$k = K1 + K2 = 1 489,00 \text{ EUR} + 1 200,00 \text{ EUR} = 2 689,00 \text{ EUR}$$

Ukupna vrijednost izgradnje priključka iznosi 2 689,00 EUR

5.3. Trosobni stan

Netto građevinska površina **NGP = 91,20 m²**

Brutto građevinska površina **BGP = 109,44 m²**

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta 350,00 EUR /m² NGP

Nova vrijednost objekta :

$$NV = 91,20 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP} = 31 920,00 \text{ EUR}$$

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

Grad vrijed objekta	Vrste radova	Učešće radova u cijeni %	Cijena radova	Vijek trajanj radova	Postotak umanjeња	Iznos umanjeња	Sadašnja vrijednost
350,00	konstrukcija	48	168,00	100	33	55,88	112,12
350,00	obrtnički radovi	20	70,00	80	45	31,66	38,34
350,00	završni radovi	18	63,00	70	55	34,44	28,56
350,00	instalacije	14	49,00	60	68	33,52	15,48
UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG OBJEKTA							194,51

U = umanjeње

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

$$SV = 91,20 \text{ m}^2 \text{ NGP} \times 194,51 \text{ EUR/m}^2 = 17\,739,00 \text{ EUR}$$

$$SV = 17\,739,00 \text{ EUR}$$

5.4. Projekti, nadzor i sl.

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

$$Pr = 31\,920,00 \text{ EUR} \times 0,04 = 1\,276,00 \text{ EUR}$$

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA

VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. Zemljište	595,00 EUR
2. Priklučci	2 689,00 EUR
3. Trosobni stan	17 739,00 EUR
4. Projekti, nadzor i sl.	1 276,00 EUR

SVEUKUPNO: 22 299,00 EUR

NGP = 91,20 m²

SV/NGP = 244,58 EUR/m²

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	-0,20
d.	Pov	ukupna korisna površina	-0,00
e.	Os	opće stanje objekta	-0,20
f.	Pos	posebni elementi	-0,10
g.	Fu	faktor useljenosti	+1,00

Tržišna vrijednost:

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

$$TV = 22\,299,00 \times 0,50 \times 1,00 = 11\,149,00 \text{ EUR}$$

$$TV = 11\,149,00 \text{ €}$$

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon pregleda izračuna vrijednosti trosobnog stana na I katu, a koje je u vlasništvu Jasinja d.d. iz Slavonskog Broda utvrđuje se da tržna vrijednost stana na lokaciji u Slavonskom Kobašu, ugao Savske ceste i Markovog trga koja iznosi:

11 149,00 EUR

ili

80 272,80 kuna

(1 : 7,20)

NGP = 91,20 m²

PV/NGP = 122,25 EUR/m²NGP

ELABORAT IZRADIO:

Tomislav Žderić, ing. građ.

Stalni sudski vještak

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Tomislav Žderić ing. građ.
SLAV. BROD, A. Hebrang 60 12/1
Tel. (035) 451 - 352

U Slavonskom Brodu, 10. prosinac. 2008.