



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 12/19

Predmet procjene: Poslovni prostori, kuća i dvorište u selu
Lokacija nekretnine: - zk. ul.2236, k.o. Bošnjaci, k.č.br.677/3 površine 92 m², k.č.br. 677/4, površine 110 m², k.č.br. 677/5 površine 333 m²
Naručitelj procjene: JELEN d.d. u stečaju, Županja, J.J. Storssmayera 2 po stečajnom upravitelju Kati Rašić, Vinkovci S.S.Kranjčevića 31



TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

kč.br. 677/3, k.o. Bošnjaci– 87.000,00 kn, odnosno 11.731,00 €
kč.br. 677/4,k.č.br. 677/5, k.o. Bošnjaci– 355.000,00 kn, odnosno 47.868,00 €

U Vinkovcima, 25. ožujka 2019. godine



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

SADRŽAJ:

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA.....	2
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	3
3. ZADATAK	6
4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE	6
5. ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUN OBUJMA	7
6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	10
7. MIŠLJENJE	28
8. FOTODOKUMENTACIJA.....	30
9. ORTOFOTOKARTA.....	30
10. KATASTARSKI PLAN	36
11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	36
12. IZVADAK IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE	39



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-398/13. -3

Datum: 27. rujna 2013.

RJEŠENJE

Na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine", broj: 28/13.), članka 8. stavak 2. točka 6. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 158/09, 3/11, 34/11, 100/11, 123/11, 138/11, 38/12, 111/12, 39/13, 48/13, 59/13 i 91/13), te članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12),

rješavam

Odobrava su obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine „Centru za vještačenja i procjene“ d.o.o. Vinkovci, A. Mihanovića 4.

Vještačenja će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u tvrtci „Centar za vještačenja i procjene“ d.o.o. Vinkovci.

Obrazloženje

„Centar za vještačenja i procjene“ d.o.o. Vinkovci dana 23. rujna 2013. godine obratio se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru s molbom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom.

Budući da „Centar za vještačenja i procjene“ d.o.o. kao pravna osoba ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka riješeno je kao u izreci.



DOSTAVA:

1. „Centar za vještačenja i procjene“ d.o.o., Vinkovci, A. Mihanovića 4
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Općinski sud u Županji
5. Ministarstvo pravosuđa
6. Arhiva

32000 Vukovar, Županijska 33

P.P. 66

032 45 25 14

032 45 25 13

<http://www.zupsudvu.hr>

berislav.matanovic@zupsudvu.hr



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Zr.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-461/15 -7

Datum: 23. rujna 2015.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Berislavu Matanoviću, u postupku proširenja područja vještačenja Iva Čaćića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 37/14, 49/14, 8/15 i 35/15), te članka 10. stavak 1. i članka 12. stavak 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina Ivo Čaćić ing. građevine iz Županje, Mladena Čaćića 24, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivo Čaćić, ing. građevine iz Županje dana 15. studenog 2012. godine imenovan je ponovno stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i arhitekture rješenjem broj 4-Su-461/12.

Gore imenovani vještak 28. rujna 2015. godine obratio se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru s molbom za proširenjem područja vještačenja na procjenu nekretnina.

Budući da Ivo Čaćić ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, riješeno je kao u izreci.

DOSTAVA:

1. Ivo Čaćić, Županja, Mladena Čaćića 24
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Arhiva



PREDSJEDNIK SUDA
Berislav Matanović

32000 Vukovar, Županijska 33

P.P. 86



032 45 25 14



032 45 25 13



<http://www.zupsudvu.hr>



berislav.matanovic@zupsudvu.hr



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-428/16-2

Datum: 04. studenog 2016.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Berislavu Matanoviću, u postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom ing. građ. Ive Čačića iz Županje, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 37/14, 49/14, 8/15, 35/15 i 123/15), te članka 12. stavak 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i arhitekturu ing. građ. Ivo Čačić iz Županje, Mladena Čatića 24, rođen 01. svibnja 1962., OIB: 80330311391, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivo Čačić dana 14. listopada 2016. godine obratio se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i arhitekturu.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-461/12-4 od 15. studenog 2012., presliku domovnice, presliku uvjerenja o zdravstvenoj sposobnosti, presliku diplome, presliku police osiguranja, uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak, presliku izvataka iz sudskog registra za tvrtku Fulgor d.o.o. Županja, presliku osobne iskaznice.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da Ivo Čačić ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova vještaka za graditeljstvo i arhitekturu, te je riješeno kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA
Berislav Matanović

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u dva primjerka sa dva preslika rješenja.

DOSTAVA:

1. Ivo Čačić, Županja, M. Čatića 24
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Arhiva

32000 Vukovar, Županijska 33

P.P. 86



032 45 25 14



032 45 25 13



<http://www.zupsud.hr>



berislav.matanovic@zupsud.hr



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

z.f.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Građevinski propisi

1. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
2. Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17)
3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12,143/13)

Propisi o vrednovanju

4. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnine (NN br.74/14)
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN br. 105/2015)
6. Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN br. 59/10)
7. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12)
8. Bilten, Standardna kalkulacija radova visokogradnje, Instituta građevinarstva Hrvatske

Propisi o načinu obračuna površine i obujma

9. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06,135/10,55/12)
10. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10,76/2011,19/12,83/15)
11. Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14)
12. Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10, 111/10 i 55/12)
13. HRN U.C2.100 i ISO 9836.2002 za izračun površina i volumena zgrada

Propisi o vlasništvu

14. Zakona 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, 38/093, 153/09, 143/12, 152/14)
15. 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)
16. Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

17. Registar prostornih planova Brodsko-posavske županije
18. Evidencije cijena komunalnih usluga u jedinicama lokalne samouprave na području grada Županje i okolice
19. Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

z.f.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

3. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručiitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na dan procjene u Vinkovcima, 25. ožujka 2019. godine.

Na zahtjev naručiitelja potrebno je utvrditi vrijednost prema zk.ul. br. 2236, k.o. Bošnjaci, k.č.br. 677/3 površine 92m², k.č.br. 677/4 površine 110 m², k.č.br. 677/5 površine 333m² u vlasničkom udjelu 1/1 Jelen d.d. za ugostiteljstvo, turizam i trgovinu, Županja, J.J. Strossmayera 2.

4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

IDENTIFIKACIJA



adresa: J.J. Strossmayera 2, Bošnjaci
Katastarska općina: Bošnjaci
Broj zk. uložka: 2236
kč. br. 677/3
površina čestice: 92 m²

OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina je smještena u Bošnjacima na navedenoj adresi. Na predmetnoj čestici nalazi se kuća sa poslovnim prostorima. Pristup na javnu površinu osiguran je preko ulične strane čestice sa dvije strane. Čestica nije ograđena. Prema prostornom planu uređenja grada Vinkovaca, građevinska područja, Gradsko naselje stalnog stanovanja Vinkovci. Broj kartografskog prikaza 4.A, list 2. Mjerilo kartografskog prikaza 1:5000 građevina se nalazi u građevinskom području.

Prema izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja općine Bošnjaci (usklađenje sa zakonom), prostori za razvoj i uređenje, broj kartografskog prikaza 1.A, mjerilo kartografskog prikaza 1: 25000.



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

IDENTIFIKACIJA



adresa: J.J. Strossmayera 2, Bošnjaci
Katastarska općina: Bošnjaci
Broj zk. uložka: 2236
kč. br. 677/4
površina čestice: 110 m²

OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina je smještena u Bošnjacima na navedenoj adresi. Na predmetnoj čestici nalazi se kuća sa poslovnim prostorima. Pristup na javnu površinu osiguran je preko ulične strane čestice. Čestica nije ograđena. Prema prostornom planu uređenja grada Vinkovaca, građevinska područja, Gradsko naselje stalnog stanovanja Vinkovci. Broj kartografskog prikaza 4.A, list 2. Mjerilo kartografskog prikaza 1:5000 građevina se nalazi u građevinskom području.

Prema izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja općine Bošnjaci(usklađenje sa zakonom),prostori za razvoj i uređenje, broj kartografskog prikaza 1.A, mjerilo kartografskog prikaza 1: 25000.

IDENTIFIKACIJA



adresa: J.J. Strossmayera 2, Bošnjaci
Katastarska općina: Bošnjaci
Broj zk. uložka: 2236
kč. br. 677/45
površina čestice: 333 m²

OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina je smještena u Bošnjacima na navedenoj adresi. Na predmetnoj čestici nalazi se kuća sa poslovnim prostorima. Pristup na javnu površinu osiguran je preko ulične strane čestice. Čestica nije ograđena. Prema prostornom planu uređenja grada Vinkovaca, građevinska područja, Gradsko naselje stalnog stanovanja Vinkovci. Broj kartografskog prikaza 4.A, list 2. Mjerilo kartografskog prikaza 1:5000 građevina se nalazi u građevinskom području.

Prema izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja općine Bošnjaci(usklađenje sa zakonom),prostori za razvoj i uređenje, broj kartografskog prikaza 1.A, mjerilo kartografskog prikaza 1: 25000.

5. ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUN OBUJMA

ZGRADA	tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
					kb= 1,25		
Poslovni prostor							
Pekara							
Prostor pekare	33,00	1,00	33,00	1,00	41,25	3,00	123,75
Wc	1,80	1,00	1,80	1,00	2,25	3,00	6,75
UKUPNO PEKARA :	34,80		34,80		43,50		130,50
Lokal pored pekare							
Lokal	50,14	1,00	50,14	1,00	62,67	3,40	213,09
UKUPNO KATA:	50,14		50,14		62,67		213,09
UKUPNO ZGRADE :	84,94		84,94		106,17		343,59

- **katnost:** stambena: Pri
- **godina izgradnje:** stambena: 1945 g.
- **temelji:** stambena: trakasti betonski temelji
- **nosiva konstrukcija:** stambena: zidovi cigla,
- **pregradni zidovi:** stambena: montazni elementi, opeka
- **krov i pokrov :** stambena: dvostrešno, crijep
- **pročelje:** stambena: ožbukano, obojano
- **obrada podova:** stambena: betonska ploča, kupatilo – keramičke pločice
- **obrada unutrašnjih zidova:** stambena: ožbukano, obojano
- **obrada unutrašnjih stropova:** stambena: ožbukano, obojano
- **fasadni otvori:** stambena: drvena stolarija
- **ventilacija:** stambena: prirodna
- **sanitarna oprema:** stambena: kupatilo- uređeno
- **stanje:** **stambena zgrada – ispunjava uvjete stabilnosti, pogodno za stanovanje, prije stanovanja preporučuje se obrada podova, stropova i zidova, od kućnih priključaka struja i voda u funkciji, ostalo nepoznato**



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

z.f.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

ZGRADA	tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
					kb= 1,25		
Caffe bar sa popratnim prostorijama							
Terasa(ulaz)	53,04	0,20	10,61	1,00	13,26	0,00	0,00
Predulaz	5,75	1,00	5,75	1,00	7,19	3,50	25,16
Prostorija 1	43,26	1,00	43,26	1,00	54,08	3,50	189,28
Hodnik 1	4,63	0,90	4,16	1,00	5,20	2,50	13,01
Hodnik 2	5,22	0,90	4,70	1,00	5,87	2,50	14,68
Wc 1	6,83	0,90	6,14	1,00	7,68	2,40	18,43
Wc 2	6,13	0,90	5,51	1,00	6,89	2,40	16,54
Prostorija za spremačicu	2,63	0,90	2,36	1,00	2,95	2,50	7,38
Wc 3	2,19	1,00	2,19	1,00	2,74	3,10	8,49
Prostorija 2	18,90	0,90	17,01	1,00	21,26	2,50	53,16
Hodnik 3	10,08	1,00	10,08	1,00	12,60	3,10	39,06
Prostorija spojena s hodnikom	32,24	1,00	32,24	1,00	40,30	3,10	124,93
Soba	18,81	1,00	18,81	1,00	23,51	3,10	72,89
Kuhinja	8,75	0,90	7,88	1,00	9,84	2,50	24,61
Ostava	42,30	0,90	38,07	1,00	47,58	2,50	118,96
Prostorija 3	10,55	1,00	10,55	1,00	13,18	3,10	40,87
Caffe bar (1.dio)	64,78	1,00	64,78	1,00	80,98	3,00	242,93
Caffe bar (2.dio)	18,17	0,90	16,35	1,00	20,44	2,40	49,06
Caffe bar (3.dio)	61,86	1,00	61,86	1,00	77,33	3,00	231,98
Izlaz na terasu	13,00	0,75	9,75	1,00	12,19	0,00	0,00
Terasa (stražnja strana)	9,89	0,20	1,98	1,00	2,47	0,00	0,00
Natkrivena terasa	37,05	0,20	7,41	1,00	9,26	0,00	0,00
Dvorište uređeno	68,34	0,20	13,67	1,00	17,08	0,00	0,00
UKUPNO :	544,37		395,12		493,90		1291,39
SVEUKUPNO ZGRADE :	544,37		395,12		493,90		1291,39

- **katnost:** stambena: Pri
- **godina izgradnje:** stambena: 1945 g.
- **temelji:** stambena: trakasti betonski temelji
- **nosiva konstrukcija:** stambena: zidovi cigla,
- **pregradni zidovi:** stambena: opeka, montažni elementi
- **krov i pokrov :** stambena: dvostrešno, crijep
- **pročelje:** stambena: ožbukano, obojano
- **obrada podova:** stambena: betonska ploča, pločice
- **obrada unutrašnjih zidova:** stambena: ožbukano, obojano
- **obrada unutrašnjih stropova:** stambena: ožbukano, obojano
- **fasadni otvori:** stambena: drvena stolarija
- **ventilacija:** stambena: prirodna
- **stanje:** **stambena zgrada – ispunjava uvjete stabilnosti, prije korištenja preporučuje se obnova podova po pojedinim prostorijama, čišćenje te novo bojanje zidova i stropova**

6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom da postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnine i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine propisuje, a to su

približne vrijednosti zemljišta
približna vrijednost nekretnine,
pregledi tržišta nekretnine.
poredbeni pokazatelji,
koeficijent za prilagodbu,
koeficijent za preračunavanje,
indeksni nazivi.

Kod procjene ovih nekretnina ćemo se služiti s dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina, podacima porezne uprave i oglasima o prodaji nekretnine na tom području.

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji o procjenama nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su iste iskoristivosti glede mogućnosti građenja u odnosu na jedinici površine zemljišta, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korekciju s procijenjenim zemljištem.

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz osobne baze podataka.

S obzirom na sve unaprijed navedeno, a sukladno Uredbi i Pravilniku izabire se poredbena metoda procjene za utvrđivanje vrijednosti zemljišta.

Procjena zgrada provest će se troškovnom metodom, a podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odredit će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:

1. **Vrijednost tržišta (Cz)**
2. **Vrijednost komunalnog doprinosa (Kd)**
3. **Vrijednost vodnog doprinosa (Vd)**
4. **Vrijednost priključka (P)**
5. **Sadašnja vrijednost građevine (Svg)**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)

Vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom.

Vrijednost promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zone, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine zemljišta.

KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

Komunalni doprinosom se financira izgradnja i korištenje javne površine, nerazvrstanih cesta, groblja, krematorija i javne rasvjete.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave odnosno odluku o komunalnom doprinosu kojom se obvezno utvrđuje područje zone u gradu, odnosno općine, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objekta i uređajima komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtna površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS (Vd)

Izračun vodnog doprinosa vrši se prema pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u # zone:

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora,
 Zonu B čini ostala područja republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C,
 Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	16,73 kn	10,05 kn	5,03 kn
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje:				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	8,44 kn	5,63 kn	2,10 kn
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	11,81 kn	7,88 kn	2,96 kn
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	15,75 kn	9,86 kn	4,95 kn
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn
5.	Proizvodne građevine	m ³	3,00 kn	1,80 kn	0,60 kn
6.	Prometne građevine	m ²	1,39 kn	0,41 kn	0,23 kn
7.	Produktovodi	m	2,96 kn	1,99 kn	0,98 kn
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93 kn	3,94 kn	1,99 kn
9.	Otvorene poslovne građevine	m ²	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn

Za gradnju stambenih građevina za stalno stanovanje na otoku, koju poduzimaju investitori koji su trajno nastanjeni ili se namjeravaju trajno nastaniti na tom otoku, primijenit će se visina vodnog doprinosa koja važi u Zoni C.



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

PRIKLJUČCI (P)

Odlukom o priključivanju na objekt i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanje na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda gradovi/općine odredili su visinu naknade za priključke.

Priključak na mrežne fiksne telefonije, elektroenergetsku mrežu, plinovod, toplovod i dr. plaća se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuje uslugu.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sgv) – TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1m² netto korisne površine utvrđuje se:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ngv)

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, Podatke e etalonskoj vrijednosti i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv) se računa prema izrazu:

$$Tv = (Cz + Kd + Vd + P + Svg) * Tf \text{ (koeficijent prilagodbe tržištu)}$$

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjiva nekretnina ne nalazi dovoljna broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina. Iznimno, postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive. Očekuje li se uskoro uklanjanje građevine vrijednost zemljišta umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevine dolazi:

1. Ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodnu vrijednost koja se utvrđuje u prihodovnom postupku

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivost putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

Zr.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

Poredbena vrijednost kod izgrađenog katastarskih čestica

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređenja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu. Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelj prihoda i pokazatelj zgrade). U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjive nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalni izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

U slučaju kada se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja se predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden „kvalificirani ponudbeni postupak” ,
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu i
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

Kategorije zemljišta – općenito

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuje za lokalno tržište nekretnine primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjiva nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzme u obzir vrijeme čekanja. Ako u tom slučaju nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio Pravilnika.



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBŠ: 2555624 OIB: 36373996398

Žr.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta prema Pravilniku su:

KATEGORIJA	OPIS
I	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:	
1	Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodo zaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2	Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj Može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
3	Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- blizina područja koja se već urbanistički uređena,
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- naročito privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- način korištenja nije vezan za poljodjelstvo

Prema svemu gore navedenom zemljišta na česticama

k.č.br. 677/3 – kategorija I

k.č.br. 677/4 – kategorija I

k.č.br. 677/5 – kategorija I

Vrsta i mjere građevinskog korištenja

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana su prostorno-planskoj dokumentaciji.

Zbog nedostupnih podataka o postignutoj cijeni prodanog zemljišta, za usporedbu će se koristiti podaci iz minimalno 3 oglasa o prodaji zemljišta iz e-nekretnine na području **Bošnjaka i okolice.**

PROCJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA USPOREDNOM METODOM

USPOREDBA 1

Izvor: e-nekretnine
 25. ožujka 2019. godine

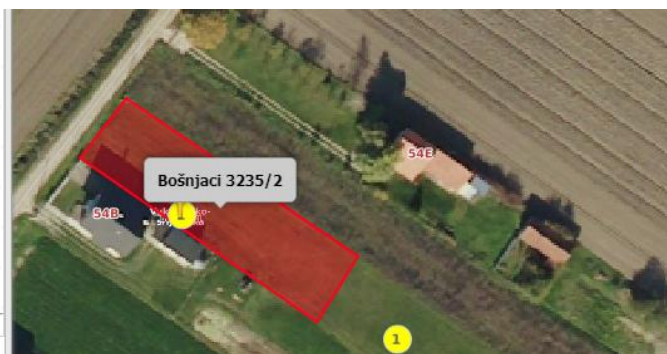
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	871961	
Datum pregleda	26.3.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3756405	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	217,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	7.000,00	
Datum ugovora	22.02.2018	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	BOŠNJACI - GRAĐEVINSKA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PODRUČJA NASELJA 2	
	GP - MJEŠOVITA NAMJENA	



USPOREDBA 2

Izvor: e-nekretnine
 25. ožujka 2019. godine

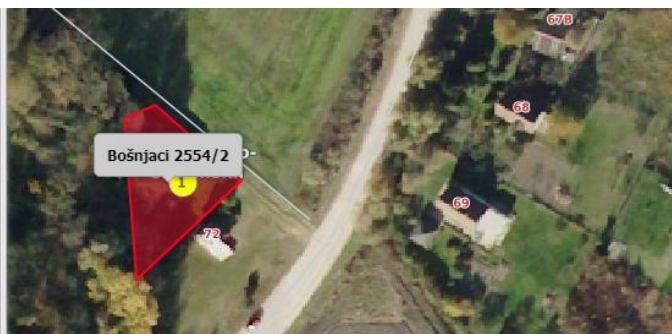
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	627083	
Datum pregleda	26.3.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3469583	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	1.674,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	37.522,77	
Datum ugovora	23.09.2016	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	BOŠNJACI - GRAĐEVINSKA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PODRUČJA NASELJA 2	
	GP - MJEŠOVITA NAMJENA	



USPOREDBA 3

Izvor: e-nekretnine
 25. ožujka 2019. godine

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	942979	
Datum pregleda	26.3.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3828921	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	597,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00	
Datum ugovora	12.06.2018	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	BOŠNJACI - GRAĐEVINSKA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PODRUČJA NASELJA 1	
	GP - MJEŠOVITA NAMJENA	





URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting


Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51

Zk.ul. 2236, k.č.br. 677/3, k.o. Bošnjaci

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	O pćina/ lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Kupoprodajna cijena	Datum	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan v rednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1	0,00	Bošnjaci	217	32,26	7.000,00	22.2.2018	99,57	100,51	1,00944059	32,56
2	0,00	Bošnjaci	1674	22,42	37.522,77	23.9.2018	97,74	100,51	1,0283405	23,05
3	0,00	Bošnjaci	597	33,50	20.000,00	12.6.2018	98,94	100,51	1,0158682	34,03

	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Prodajna cijena	7.000,00	37.522,77	20.000,00
Površina/ Netto korisna površina	217	1.674,00	597,00
Cijena po m ²	32,26	22,42	33,50
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba	1,0094	1,0283	1,0159
Prilagođena prodajna cijena	7.066,08	38.586,18	20.317,36
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	23,05	34,03
Datum transakcije	22.2.2018	23.9.2018	12.6.2018
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,15	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	26,51	32,33
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	26,51	32,33
FIZIČKI ASPEKTI			
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,563	26,508	32,331
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba	1	1,05	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	27,83	32,33
Izgradivost (kig)	1	1	1
Prilagodba	1	1,2	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Veličina m ²	217	1674	597
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Mikrolokacija	Građevinska zona	Građevinska zona	Građevinska zona
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Indikator vrijednosti po m ²	32,56	33,40	33,95



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

STATISTIKA									
Prosjeck:								33,30	
Odstupanja od prosjeka:								-0,74	0,10 0,64
Kvadrat odstupanja:								0,55	0,01 0,41
suma								0,97	
Standardno odstupanje:								0,57	0,02
Pravilo dva-sigma (±)								1,14	
Odstupanja od prosjeka:								-2,22%	0,29% 1,93%
Odstupanja od dva-sigma:								ne	ne ne
PREDMET PROCJENE: 92m ²									
Prosječna vrijednost (kn/m ²):								33,30	
Prosječna vrijednost (€/m ²):								4,49	
Vrijednost nekretnine (kn)								3.063,90	
Vrijednost nekretnine (eur)								413,14	

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	O pćina/ lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Kupoprodajna cijena	Datum	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan v rednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1	0,00	Bošnjaci	217	32,26	7.000,00	22.2.2018	99,57	100,51	1,00944059	32,56
2	0,00	Bošnjaci	1674	22,42	37.522,77	23.9.2018	97,74	100,51	1,0283405	23,05
3	0,00	Bošnjaci	597	33,50	20.000,00	12.6.2018	98,94	100,51	1,0158682	34,03

	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Prodajna cijena	7.000,00	37.522,77	20.000,00
Površina/ Netto korisna površina	217	1.674,00	597,00
Cijena po m ²	32,26	22,42	33,50
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba	1,0094	1,0283	1,0159
Prilagođena prodajna cijena	7.066,08	38.586,18	20.317,36
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	23,05	34,03
Datum transakcije	22.2.2018	23.9.2018	12.6.2018
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,15	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	26,51	32,33
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	26,51	32,33
FIZIČKI ASPEKTI			
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,563	26,508	32,331
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba	1	1,05	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	27,83	32,33
Izgradivost (kg)	1	1	1
Prilagodba	1	1,2	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Veličina m ²	217	1674	597
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Mikrolokacija	Građevinska zona	Građevinska zona	Građevinska zona
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Indikator vrijednosti po m ²	32,56	33,40	33,95

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

Z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

STATISTIKA									
Prosjeck:								33,30	
Odstupanja od prosjeka:								-0,74	0,10 0,64
Kvadrat odstupanja:								0,55	0,01 0,41
suma								0,97	
Standardno odstupanje:								0,57	0,02
Pravilo dva-sigma (\pm)								1,14	
Odstupanja od prosjeka:								-2,22%	0,29% 1,93%
Odstupanja od dva-sigma:								ne	ne ne
PREDMET PROCJENE: 110m ²									
Prosječna vrijednost (kn/m ²):								33,30	
Prosječna vrijednost (€/m ²):								4,49	
Vrijednost nekretnine (kn)								3.663,36	
Vrijednost nekretnine (eur)								493,97	



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci
MBŠ: 2555824 OIB: 36373996398
Zr.: HR2424020061100558783
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	Općina/ lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Kupoprodajna cijena	Datum	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan v rednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1	0,00	Bošnjaci	217	32,26	7.000,00	22.2.2018	99,57	100,51	1,00944059	32,56
2	0,00	Bošnjaci	1674	22,42	37.522,77	23.9.2018	97,74	100,51	1,0283405	23,05
3	0,00	Bošnjaci	597	33,50	20.000,00	12.6.2018	98,94	100,51	1,0158682	34,03

	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Prodajna cijena	7.000,00	37.522,77	20.000,00
Površina/ Netto korisna površina	217	1.674,00	597,00
Cijena po m ²	32,26	22,42	33,50
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba	1,0094	1,0283	1,0159
Prilagođena prodajna cijena	7.066,08	38.586,18	20.317,36
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	23,05	34,03
Datum transakcije	22.2.2018	23.9.2018	12.6.2018
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,15	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	26,51	32,33
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	26,51	32,33
FIZIČKI ASPEKTI			
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,563	26,508	32,331
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba	1	1,05	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	27,83	32,33
Izgradivost (kg)	1	1	1
Prilagodba	1	1,2	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Veličina m ²	217	1674	597
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Mikrolokacija	Građevinska zona	Građevinska zona	Građevinska zona
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Orijentacija/osvjetljenje	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	32,56	33,40	33,95
Indikator vrijednosti po m ²	32,56	33,40	33,95

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

Z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

STATISTIKA									
Prosjeck:								33,30	
Odstupanja od prosjeka:								-0,74	0,10 0,64
Kvadrat odstupanja:								0,55	0,01 0,41
suma								0,97	
Standardno odstupanje:								0,57	0,02
Pravilo dva-sigma (\pm)								1,14	
Odstupanja od prosjeka:								-2,22%	0,29% 1,93%
Odstupanja od dva-sigma:								ne	ne ne
PREDMET PROCJENE: 333m ²									
Prosječna vrijednost (kn/m ²):								33,30	
Prosječna vrijednost (€/m ²):								4,49	
Vrijednost nekretnine (kn)								11.089,99	
Vrijednost nekretnine (eur)								1.495,39	



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI: k.č.br. 677/3 - TROŠKOVNA METODA

Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Brutto korisna površina (BKP)	=	106,17	m ²
Obujam građevine (OG)	=	343,59	m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ² ekvivalentnog objekta (JC)	=	3.000,00	kn/m ²

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P):

jedinična cijena priključka	Obujam građevine (OG)	Priključci (P)
3.000,00 kn/m ²	343,59 m ³	12.000,00 kn
UKUPNO:		12.000,00kn

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI: k.č.br. 677/4, k.č.br. 677/5 - TROŠKOVNA METODA

Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Brutto korisna površina (BKP)	=	493,90	m ²
Obujam građevine (OG)	=	1.291,39	m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ² ekvivalentnog objekta (JC)	=	3.000,00	kn/m ²

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P):

jedinična cijena priključka	Obujam građevine (OG)	Priključci (P)
3.000,00 kn/m ²	1.291,39 m ³	12.000,00 kn
UKUPNO:		12.000,00kn



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBŠ: 2555824 OIB: 36373996398

Zr.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

Vrsta zgrade			Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
Troškovi														
Konstrukcija														
građevna jama			1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje			8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi			25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi			14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi			12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi			9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje			0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.			3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
ukupno konstr.			76,3%	70,6%	76,7%	70,7%	78,6%	77,2%	85,9%	80,1%	79,3%	68,8%	68,2%	75,2%
Instalacije														
odvodnja, voda, plin			3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje			5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka			2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja			7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika			3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji			0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje			0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade			0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije			0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
ukupno instalacije			23,7%	29,4%	23,3%	29,3%	21,4%	22,8%	14,1%	19,9%	20,7%	31,2%	31,8%	24,8%
Sveukupno			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)		od	604	705	651	611	692	712	403	416	430	530	718	376
		sred.	779	873	792	779	833	859	436	463	504	611	846	457
		do	1.088	1.007	966	1.007	980	1.014	463	510	624	712	1.162	504
1 Eur= 7,45 Kn														
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)		od	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	5.350	2.800
		sred.	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	6.300	3.400
		do	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	8.650	3.750
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)		(€)							403					
		(Kn)							3.000					

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOSTI : 3.000,00 x 343,59 x 1,0 = 318.517,50 kn



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

Zr.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

UMANJENA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U):

NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA

Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F. J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost 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	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće 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

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1945
Starost objekta	73
Tip nekretnine	Pekara i lokal
Održivi vijek korištenja (granice)	80-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	4,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	4,0
Relativna starost	91,25%
OOVK (%)	30
OOVK (god)	24,00
Zamjenska starost zgrade	56,00
Linearno umanjene vrijednosti zgrade	70,00%

UMANJENA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE :

$$U = 318.517,50 \text{ kn} \times (1 - 0,80) = 63.703,50 \text{ kn}$$

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

zr.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

Vrsta zgrade			Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
Troškovi														
Konstrukcija														
građevna jama			1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje			8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi			25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi			14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi			12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi			9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje			0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.			3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
ukupno konstr.			76,3%	70,6%	76,7%	70,7%	78,6%	77,2%	85,9%	80,1%	79,3%	68,8%	68,2%	75,2%
Instalacije														
odvodnja, voda, plin			3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje			5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka			2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja			7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika			3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji			0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje			0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade			0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije			0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
ukupno instalacije			23,7%	29,4%	23,3%	29,3%	21,4%	22,8%	14,1%	19,9%	20,7%	31,2%	31,8%	24,8%
Sveukupno			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	od		604	705	651	611	692	712	403	416	430	530	718	376
	sred.		779	873	792	779	833	859	436	463	504	611	846	457
	do		1.088	1.007	966	1.007	980	1.014	463	510	624	712	1.162	504
1 Eur= 7,45 Kn														
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	od		4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	5.350	2.800
	sred.		5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	6.300	3.400
	do		8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	8.650	3.750
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(€)								403					
	(Kn)								3.000					

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOSTI : 3.000,00 x 1.291,39 x 1,0 = 1.481.690,55 kn

UMANJENA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U):

NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA

Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F. J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost 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	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće 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

PODACI O NEKRETNINI		
Godina izgradnje objekta		1945
Starost objekta		73
Tip nekretnine		Caffe bar
Održivi vijek korištenja (granice)		80-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)		80
Faktor korištenja zgrade:		
A - lokacija / tržište		4,0
B - zgrada općenito		3,0
C - stanje zgrade		2,0
FK odabrano:		4,0
Relativna starost		91,25%
OOVK (%)		30
OOVK (god)		24,00
Zamjenska starost zgrade		56,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		70,00%

UMANJENA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE :

$$U = 1.481.690,55 \text{ kn} \times (1 - 0,80) = 296.338,11 \text{ kn}$$

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

1. zk.ul.br. 2236, k.č.br. 677/3, k.o. Bošnjaci

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS
1.	Vrijednost zemljišta – k.č.br. 677/3 – građevinska zona	3.063,90 kn
2.	Vrijednost objekta	63.703,50 kn
3.	Troškovi komunalnog priključka	12.000,00 kn
	UKUPNO:	78.767,40 kn

1. zk.ul.br. 2236, k.č.br. 677/4, k.č.br. 677/5 k.o. Bošnjaci

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS
1.	Vrijednost zemljišta – k.č.br. 677/4 – građevinska zona	3.663,36 kn
2.	Vrijednost zemljišta – k.č.br. 677/5 – građevinska zona	11.089,99 kn
3.	Vrijednost objekta	296.338,11 kn
4.	Troškovi komunalnog priključka	12.000,00 kn
	UKUPNO:	323.091,46 kn

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Kako ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti prilagodbe. Za potrebe ove procjene koristit će se procjenitelju poznat tržišni pokazatelj.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina, koristeći opće pokazatelje tržišta na području Slavonskog Borda, dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivanje nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe (Tf) troškovne metode tržištu u iznosu od **1,1**.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv)

$$Tv1 = 78.767,40 \text{ kn} \times 1,1 = 86.644,14 \text{ kn}$$

$$Tv1 = 323.091,46 \text{ kn} \times 1,1 = 355.400,61 \text{ kn}$$



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

7. MIŠLJENJE

1. Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost nekretnine upisana u zemljišnoj knjizi br. 2236 na kč.br. 677/3 k.o. Bošnjaci iznosi:

87.000,00 kn

odnosno

11.731,00 €

Sadašnji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke na dan

25. ožujka 2019. godine iznosi 7,416215 kn = 1,00€

1. Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost nekretnine upisana u zemljišnoj knjizi br. 2236 na kč.br. 677/4, k.č.br. 677/5 k.o. Bošnjaci iznosi:

355.000,00 kn

odnosno

47.868,00 €

Sadašnji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke na dan

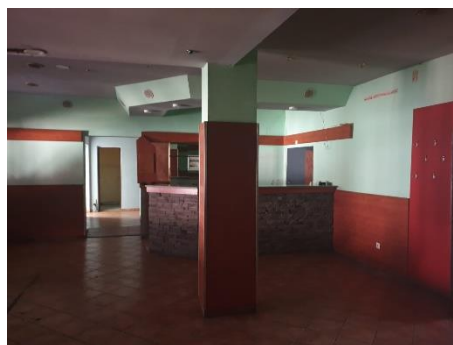
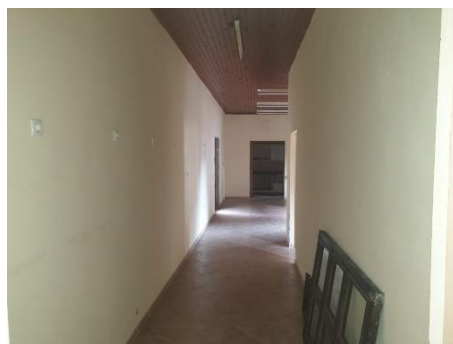
25. ožujka 2019. godine iznosi 7,416215 kn = 1,00€

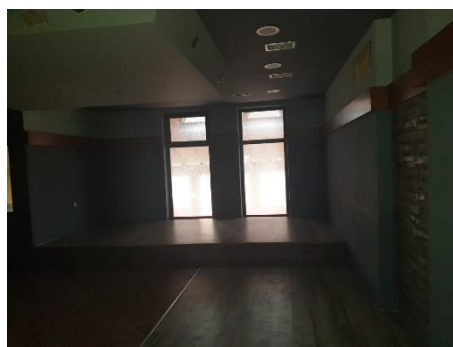
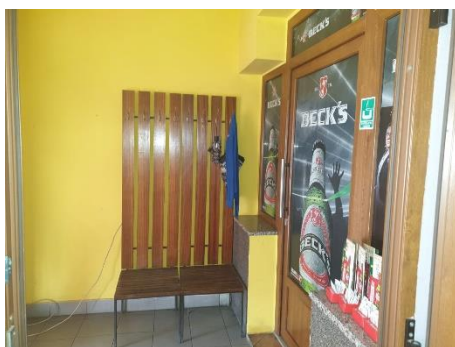
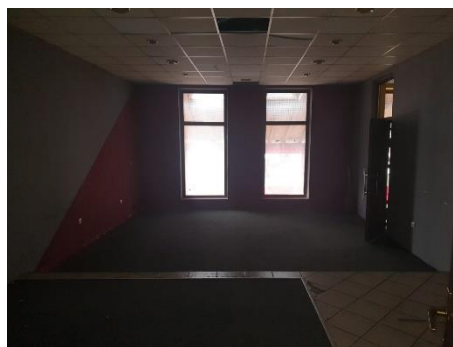
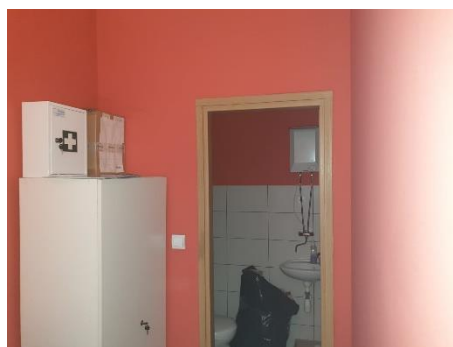
Direktor:
Branimir Peti, dipl.lur

Stalni sudski vještak:
Ivo Ćaćić ing.građ.

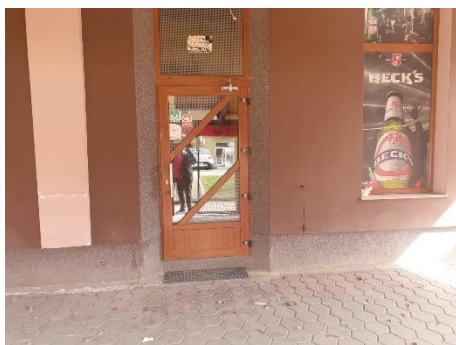
U Vinkovcima, 25. ožujka 2019. godine.

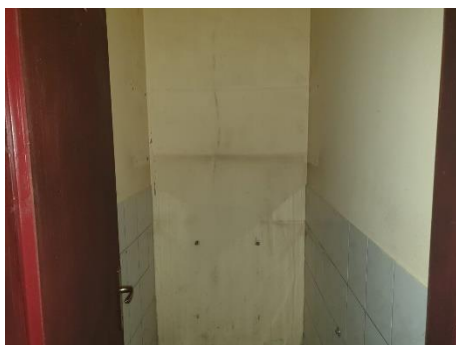
8. FOTODOKUMENTACIJA













CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

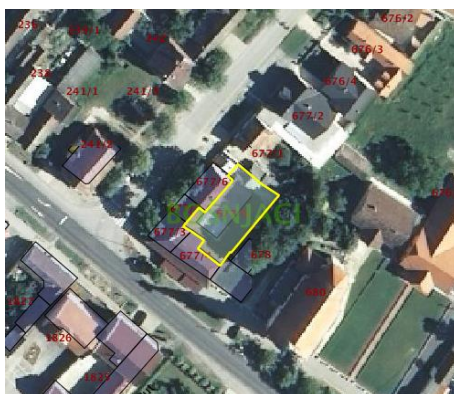
9. ORTOFOTOKARTA



zk.ul. br. 2236 k.č.br. 677/3, k.o. Bošnjaci



zk.ul. br. 2236 k.č.br. 677/4, k.o. Bošnjaci



zk.ul. br. 2236 k.č.br. 677/5, k.o. Bošnjaci



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

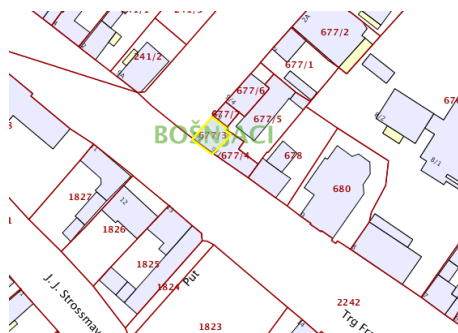
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373096398

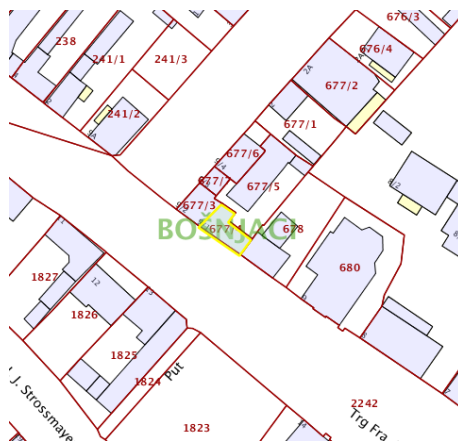
z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

10. KATASTARSKI PLAN



zk.ul. br. 2236 k.č.br. 677/3, k.o. Bošnjaci



zk.ul. br. 2236 k.č.br. 677/4, k.o. Bošnjaci



zk.ul. br. 2236 k.č.br. 677/5, k.o. Bošnjaci



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

Zr.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ŽUPANJA

Stanje na dan: 26.03.2019. 00:55

Katastarska općina: 336238, BOŠNJACI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-479/2018

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2236

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	677/3	POSLOVNI PROSTOR			92	
2.	677/4	POSLOVNI PROSTOR			110	
3.	677/5	KUĆA I DVORIŠTE U SELU			333	
		UKUPNO:			535	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	JELEN D.D.ZA UGOSTITELJSTVO, TURIZAM I TRGOVINU, ŽUPANJA „J.J.STROSSMAYERA 2	
1.2	Zaprimljeno 22.11.2016.g. pod brojem Z-9689/2016	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Posl. broj: 6 St-1786/16-13 od 18.11.2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A, u stečajnom postupku nad dužnikom Jelen d.d., Županja, J. J. Strossmayera 2, OIB 62809225042.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 16.06.2006. broj Z-2318/06-2		
	Na temelju rješenja Općinskog suda u Županji, broj Ovr-558/06-8, od 29.05.2006. godine, te rješenja Općinskog suda u Županji, broj Ovr-558/06-9, od 07.06.2006. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A, za glavnice od 1.736.886,60 kuna s zakonskom zateznom kamatom počev od 31.12.2005. godine, pa do isplate, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 26.055,00 kuna, za korist,		
	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, PODRUČNI URED VUKOVAR		
2.2	Zabilježuje se da je ova tražbina ovršna.		
3.			



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555624 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 336238, BOŠNJACI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2236

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 04.01.2011. broj Z-11/11-3 Na temelju odgovora na tužbu i protutužbe od 03.01.2011. godine, koja je zaprimljena kod Općinskog suda u Županji dana 04.01.2011. godine na posl. broj P-636/10, teretno se zabilježuje spor na nekretninama u A, u pravnoj stvari tužitelja Jelen d.d. Županja, Josipa Jurja Strossmayera 2, protiv tuženika Niki Reberski, Županja, Josipa Jurja Strossmayera 131, radi utvrđivanja prava vlasništva.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.01.2011. broj Z-189/11-3 Na temelju Sporazuma radi osiguranja, novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 20.01.2011. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, za iznos od 98.000,00 KN (slovima: devedesetosamstisuća kuna) zajedno sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za sedam postotnih poena, koja na navedeni novčani iznos teče od 13.01.2011. godine pa do isplate, za korist: DUGEČ DINKO, IVICIN, VLASNIK PRILJEVOZNIČKOG OBRTA "IN TRUCK", OIB: 34734477386, ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 35	98.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.03.2019.

12. IZVADAK IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prema izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja općine Bošnjaci (usklađenje sa zakonom), prostori za razvoj i uređenje, broj kartografskog prikaza 1.A, mjerilo kartografskog prikaza 1: 25000.

