



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl. inž. građ.
HR – 31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB: 62402223153
mail: vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mob: +385 98 909 909 4
+385 98 182 376 7

Naručitelj:

Stečajna masa iz MIREA d.o.o.,
Antuna Padovanskog 5A, 32100 Vinkovci
OIB: 73521614909

Naziv građevine/nekretnine:

Stan (u zgradi stambeno-poslovne namjene)

Lokacija građevine/nekretnine:

HR - 31400 Đakovo, Ivana Pavla II br. 9, 2.kat
kč.br. 7311/1(7369/1) zk.ul. 8081 PU 34 ko Đakovo

Svrha elaborata:

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja stečajne mase)**

Oznaka /broj elaborata:

2022/27020

Mjesto i vrijeme:

Osijek, veljača/2022.

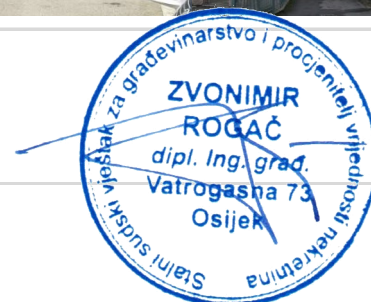


Stalni sudski vještak:
Broj: 4Su-676/2020-3

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.

Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.





SAŽETAK PROCJENE													
Naručitelj:		Stečajna masa iza MIREA d.o.o., Antuna Padovanskog 5A, 32100 Vinkovci											
Broj elaborata			2022/27020										
Datum očevida										09.02.		2022god.	
Datum kakvoće										10.02.		2022god.	
Datum vrednovanja										10.02.		2022god.	
Adresa nekretnine	Županija		OBŽ										
	Grad i poštanski broj												
	Naziv ulica i k.b.		HR - 31400 Đakovo, Ivana Pavla II br. 9, 2.kat										
	Gradska četvrt												
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :								48.648,56		€			
								366.000,00		HRK			
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		<div>**pozitivna zabilješka:</div> <div>Zaprimljeno 17.01.2012. broj Z-184/12</div> <div>Na temelju čl. 268. a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), dopušta se zabilješka da je za građevinu sagrađenu na kč. br. 711/1 priložena pravomoćna uporabna dozvola Kl. UP/II-361-05/03-01/46 Ur. br. 2158-13-03/5-03-7 od 23. svibnja 2003.g. izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ispostava Đakovo original uložen u ovosudnu zbirku isprava pod br. Z-2550/03.</div>										
	dozvole:			15/2/1968.g		L.D.		G.D.	+	UP.D.		ET-V	
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		<div>Primljeno: 4. prosinca 2003. broj Z-3757/03</div> <div>Na temelju očitovanja Đakovštine d.d. Đakovo od 3. prosinca 2001. zabilježuje se da je upis u ul. 7832 uknjiženo pravo prolaza i provoza preko kč. br. 715/10 u korist kč. br. 711/1 u A.</div> <div>2.1Primljeno: 30. siječnja 2004. broj Z-299/04</div> <div>Na temelju izjave od 30. siječnja 2004. i kopije plana od 20. siječnja 2004. zabilježuje se da je u ul. 7928 uknjiženo pravo služnosti prolaza preko kč.br. 711/5 u korist kč.br. 711/1 u A.</div> <div>***Identifikacija čestica za potrebe usklađenja katastra i grutnovnice.</div>										
ZK (KPU)	Općinski sud		Đakovo										
	Katastarska općina		Đakovo										
	Katastarska čestica		711/1 (7369/1)										
	Zk uložak / poduložak		8081					34					
	Površina zemljišta (m2)		-										
Vrsta nekretnine			Stan (u zgradi stambeno-poslovne namjene)										
Utrživost		Alternativa namjene		**dobra/u određeno vrijeme					***bez ulaganja/NE				
Klasifikacija nekretnine			2		2 - nekretnina koju zauzima vlasnik								
Kategorija lokacije / tip lokacije				I		D					EC		-
Godina gradnje / rekonstrukcije								2003		0			
Indeska razvijenosti mjesta			Đakovo		%		-						
Površina objekta		NKP (m2)		52,95									
		netto (m2)		52,95									
Cijena/ m2 objekta (EUR)			918,83										
Cijena/ m2 zemljišta			-										
Metoda procjene tržišne vrijednosti			POREDBENA METODA										
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija										
	Procjenu izvršio:		Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.										

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

RJEŠENJE - IMENOVANJE PROCJENITELJA

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-676/2020-3.
Osijek, 27. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16, i 61/19), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogaća iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Vatrogasna 73, OIB: 62402223153, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 5. veljače 2021.

Obrazloženje

Zvonimir Rogać iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-44/2017-4, od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

2

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrban, v.r.



Za točnost prijeka
Joso Jovanović

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogać
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

1. OPĆENITO

Nekretnina: Stan (u zgradi stambeno-poslovne namjene)
Lokacija: HR - 31400 Đakovo, Ivana Pavla II br. 9, 2.kat

Naručitelj: Stečajna masa iza MIREA d.o.o.,
Antuna Padovanskog 5A, 32100 Vinkovci

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida:	09.02.	2022god.
Datum kakvoće:	10.02.	2022god.
Datum vrednovanja:	10.02.	2022god.

Svrha procjene

Prema zahtjevu, te prihvaćenoj ponudi 2022/27020 od siječnja, 2022.god, po predstavniku MIREA d.o.o. u stečaju, Vinkovci, potrebno je izraditi procjenjenu tržišnu vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, a sve za potrebe prodaje stečajne mase.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

O upisanim teretima neće se posebno provoditi osvrt sa opisima i komentarima.

Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2016)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- 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)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Posebni ZAKONI, PRAVILNICI I UREDBE, kojima je dozvoljena uporaba i korištenje po: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a sve temeljem odabrane metode ili više metoda korištenih u predmetnom elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine/a.

LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2017 - 2021god.)
- 2. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 3. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Excel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e - izvadak Općinski Sud Đakovo

Katastarska općina: Đakovo

Uložak broj: 8081

PUložak broj: 34

Čestica: 1 parcela 711/1 (7369/1)

Opis nekretnina: STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA U ĐAKOVU

34. Suvlasnički dio: 1732/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34)

STAN B 3 - na 2. katu

koji se sastoji od: ulaznog prostora sa 7,86 m², dnevnog boravka sa 16,38 m², sobe sa 11,87 m², kuhinje sa 7,44 m², kupaonice sa 6,12 m², izbe sa 2,44 m², balkona sa 1,67 m² ukupne površine 53,78 m²

Površina (m²) : 1.841,00 m² (korisna veličina 31,89 m²)

Vlasnik: MIREA doo, Đakovo 1/1 dijela

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nedostupan

Teret: NE, sukladno upisu u ZK

Legalnost:

****pozitivna zabilježba:**

Zaprimljeno 17.01.2012. broj Z-184/12

Na temelju čl. 268. a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), dopušta se zabilježba da je za građevinu sagrađenu na kč. br. 711/1 priložena pravomoćna uporabna dozvola Kl. UP/I-361-05/03-01/46 Ur. br. 2158-13-03/5-03-7 od 23. svibnja 2003.g. izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ispostava Đakovo original uložen u ovosudnu zbirku isprava pod br. Z-2550/03.

Napomena:

Primljeno: 4. prosinca 2003. broj Z-3757/03

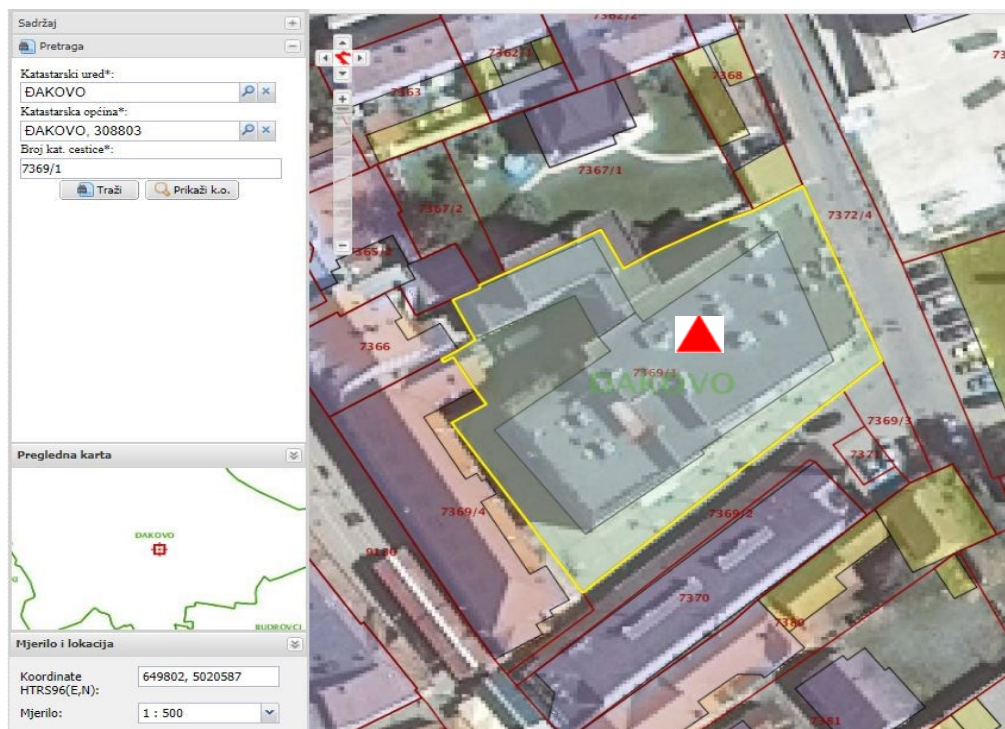
Na temelju očitovanja Đakovštine d.d. Đakovo od 3. prosinca 2001. zabilježuje se da je upis u ul. 7832 uknjiženo pravo prolaza i provoza preko kč. br. 715/10 u korist kč. br. 711/1 u A.

2.1 Primljeno: 30. siječnja 2004. broj Z-299/04

Na temelju izjave od 30. siječnja 2004. i kopije plana od 20. siječnja 2004. zabilježuje se da je u ul. 7928 uknjiženo pravo služnosti prolaza preko kč.br. 711/5 u korist kč.br. 711/1 u A.

***Identifikacija čestica za potrebe usklađenja katastra i grtnovnice.

Današnje stanje po DKP-u



OPIS LOKACIJE

Procjenjivana nekretnina - STAN :

Izgrađena zgrada u ulici Ivana Pavla II br.9, na pogodnoj lokaciji sa svim sadržajima stambeno-poslovne zone, održavana. Pješački pristup zgradi je uređen. Pristup automobilom do ulaza je osiguran, parking mjesta javna. Zgrada je smještena uz sporednu prometnicu u gradskom naselju, centar grada, frekventna prometnica, sa svim potrebitim sadržajima, sa normalnim profilom ulice - urbana lokacija.

Stambeni prostor - STAN se nalazi na 2.katu stambeno-poslovne zgrade, za vrijeme očevida primjećeno je da slabo održavan od strane korisnika/vlasnika, te obzirom na zatečeno stanje, ulaganja po potrebi jer isti nije u funkciji(ne koristi se).

Katnost zgrade je Pr+4, orijentacije - istok - zapad. Okoliš je uređen - JP održavana od strane javne komunalne tvrtke.

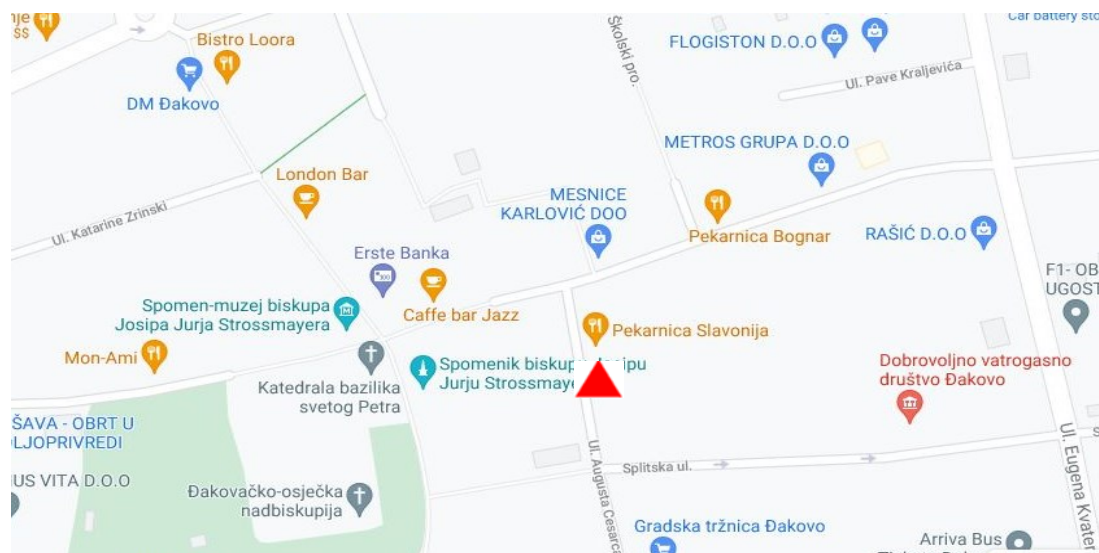
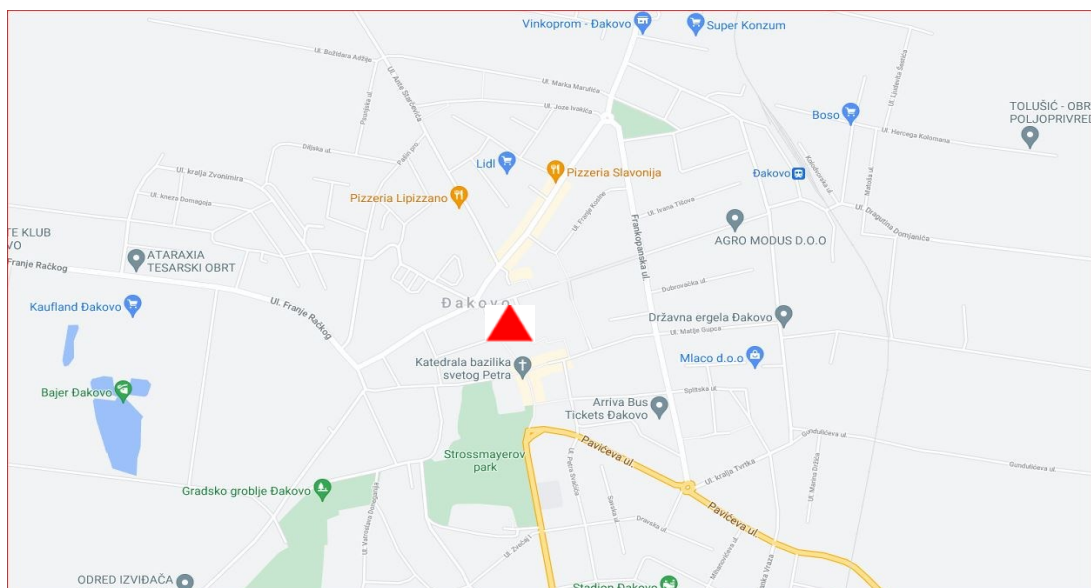
Orijentacija ulice je sjever-jug. Cijela ulična zgrada je stambene namjene. Izgrađena od standardnih materijala.

Predmetna lokacija je tržišno zanimljiva, obzirom da se nalazi u urbanom dijelu grada(uži centar) sa svom infrastrukturom i dobrom prometnom povezanošću, sa ostalim dijelovima grada Đakova.

U neposrednoj blizini se nalazi centar grada i katedrala, dok se na zapadnoj stranici nalazi državna cesta D7 i autocesta A5.

Godina izgradnje : 2003.god.

Grafički pregled lokacije - makrolokacija/mikrolokacija



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su izračunate temeljem posebnih propisa o izračunu površina

STAN				etaža	2
R.br.	Opis	vel/m ²	koef.	NKP (m2)	
1	ulazni prostor	7,86	1,00	7,86	
2	dnevni boravak	16,38	1,00	16,38	
3	soba	5,94	1,00	5,94	
4	soba	5,94	1,00	5,94	
5	kuhinja	7,44	1,00	7,44	
6	kupaonica	6,12	1,00	6,12	
7	izba	2,44	1,00	2,44	
8	balkon natkriven ab pločom	1,67	0,50	0,84	
		53,78		52,95	
UKUPNO		53,78		(m ²)	52,95
SVEUKUPNO				(m ²)	52,95

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Stan (u zgradi stambeno-poslovne namjene)
HR - 31400 Đakovo, Ivana Pavla II br. 9, 2.kat

Netto korisna površina stana (KP) KP = 52,95 m²

Brutto građevinska površina stambenog dijela (BGP)

BGP = NGP × k k= 1,25 = 66,18 m²

Volumen (V) = BGV × h h= 2,80 m = 185,31 m³

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod - gradski/vlastito	+
kanalizacija - gradska/septik	+
telefon	+
plin	+
gradsko grijanje - toplana	-

4.2. Nekretnina - Stan (u zgradi stambeno-poslovne namjene)

Godina gradnje:	2003 god.	procjena	rekonstrukcija:
Katnost:	2.kat/Pr+4		
Položaj:	pješačka zona, uži centar grada		
Temelji:	ab - trakasti		
Nosiva konstrukcija:	masivni zidovi od bloke opeke + ab ukrute		
Međukatna konstrukcija:	ab ploča		
Krovna kon. + pokrov:	ravan krov + izo lim		
Limarija:	bakar		
Pročelje:	kamen+boja/TH		
Vanjska stolarija:	ALU - izo staklo		
Pregradni zidovi:	opeka		
Obrada zidova:	žbuka+boja / tapete/ ker.pločice		
Obrada podova:	parket / ker. Pločice		
Unutarnja stolarija:	drvena - furnir		
Grijanje:	etažno plinsko / peć na kruto gorivo		
Dodatne instalacije:	klima		
Stanje:	Zgrada procjenjene starosti 19 godina. Stan je prosječno održavan od strane korisnika. Stan je građen od materijala standardne kvalitete, te nema vidljivih oštećenja koja bi mogla utjecati na funkcionalnost i vrijednost nekretnine, te isti se ne koristi. - zgrada ima 5 etaža		
Ostalo:			

PREGLED TRŽIŠTA - METODE PROCJENE - ODABIR METODE PROCJENE

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvodi iz drugih publikacija/procjenitelja - NBH - sektor nekretnina :

Izvori: www.dzs.hr, <https://ec.europa.eu/eurostat/>

Prema podacima DZS-a, hrvatsko gospodarstvo nastavilo je svoj dugogodišnji rast i u 3. tromjesečju 2019., što je 21. uzastopni kvartal rasta BDP-a. Stopa rasta veća je za 2,9 % u odnosu na isto razdoblje u 2018., a najveći pozitivni doprinos BDP-u 3. tromjesečju 2019. ostvaren je rastom izvoza roba i usluga te potrošnje kućanstava.

Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama.

Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr, www.hnb.hr, www.dzs.hr, www.eizg.hr, Ministarstvo financija – Porezna Uprava Dugogodišnji rast gospodarstva pogodio je tržištu nekretnina koje je u većem dijelu države u pozitivnom zamahu, što jasno pokazuju svi tržišni parametri. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola porastao je u 2017. za 17,5% u odnosu na 2016., u 2018. se zadržao na podjednakoj razini, a u razdoblju od siječnja do listopada 2019. broj izdanih građevinskih dozvola veći je za 5,9% u odnosu na isto razdoblje 2018.

Stopa nezaposlenosti rekordno je niska, a zbog manjka građevinskih radnika i povećanog obima izgradnje došlo je do značajnog porasta troškova građenja. Vrijednost izvršenih građevinskih radova u prva tri tromjesjeća 2019. porasla je za 17,9% u odnosu na isto razdoblje 2018.

Ukupan broj kupoprodajnih transakcija nekretnina u 2018. veći je za 5,2% u odnosu na 2017. U istom razdoblju zabilježen je nešto veći porast broja kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta (10%) i znatno veća vrijednost prodanih građevinskih zemljišta, koja je uz godišnji rast od 38,1% u 2018. iznosila oko 7,6 milijardi kuna. Osim povećanog broja transakcija, do porasta vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta došlo je i zbog rasta cijena građevinskih zemljišta.

Od 1. siječnja 2019. snižena je stopa poreza na promet nekretnina te sada iznosi 3%.

Kretanje cijena stambenih nekretnina

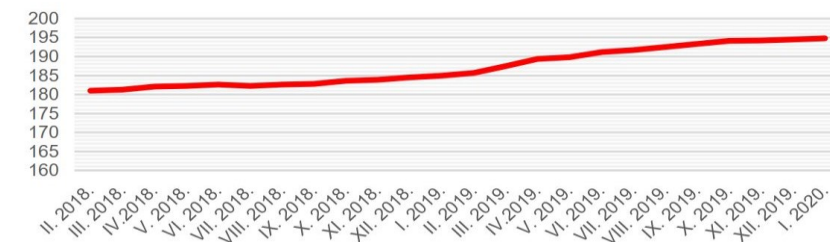
Izvori: www.dzs.hr, www.hgk.hr, burza-nekretnina.net.hr/statistike, ZANE istraživanja

Prema podacima DZS-a, cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u 2019. godini bilježe rast. Glavni generator rasta je Grad Zagreb, u kojem je u 2. i 3. kvartalu 2019. zabilježen godišnji rast od 14,5%, odnosno 12,2%, što su najviše stope rasta u proteklom desetljeću. Rekordna stopa rasta u 2. kvartalu 2019. zabilježena je i na Jadranu (9,1%), no rast se u 3. kvartalu spustio na umjerenih 5,2%. Unatoč ukupnom rastu gospodarstva i tržišta nekretnina, tržište i dalje stagnira u slabije razvijenim područjima, posebno u Lici i u slavonskim županijama, što je registrirano stopom promjene u rubrici ostalo: stopa rasta u 2019. je blago pozitivna, no u prethodnih desetak godina bilježila je padove i stagnaciju, uz iznimku svega nekoliko kvartala blagog rasta.

Osim ponude i potražnje, na kretanje tržišta u zadnjem kvartalu 2019. utjecao je i državni program subvencioniranja stambenih kredita. Novi val dodjele sredstava iz POS programa najavljen je za proljeće i jesen 2020. pa se očekuje rast traženih cijena u tim razdobljima.

BN indeks koji prati kretanje

cijena stambenih nekretnina na području RH pokazuje nastavak trenda rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. U prosincu 2019. godine BN indeks veći je za 5,42% u odnosu na prosinac 2018., a rast cijena nekretnina od početka do kraja 2019. godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.



Kretanje BN indeksa objavljeno na burza-nekretnina.net.hr

Obzirom na vrstu stambene nekretnine, ukupan broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih stanova više nego dvostruko premašuju broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća, no promet obiteljskim kućama u 2018. pokazivao je intenzivniji rast – izvršeno je 11.329, odnosno 58,63% više transakcija kuća u odnosu na 2017., a ukupna vrijednost prodanih obiteljskih kuća uz godišnji porast od 38,86% iznosila je 5.74 milijarde kuna.

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: kupoprodajni/najam i ostali ugovorni oblici, aplikacije e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, javno dostupni/provjerljivi podaci.

Ova metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju, od 4 godine, temeljem Pravilnika.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste/prometnica, pristup komunikacijama/infrastrukturi

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene.

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVI GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova gradnje, tj. voljan kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje temeljenjem na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Odabrana metoda procjene je POREDBENA METODA - za potrebe procjenu građevina na lokaciji.

Potporna metoda nam omogućuje pregled ekonomskog stanja-korištenja u kojem se trenutno nalazi promatrana nekretnina, temeljem svoje namjene, a druge metode nisu flexi, pa bi nekretninu podcijenili ili precijenili korištenjem ili nepostojanje dovoljno dobrih ili pouzdanih, potrebitih podataka u procjenjivanju promatranih nekretnina.

Obzirom na vrijeme - datum vrednovanja, dovoljan broj dostupnih i pouzdanih podataka, da se zadatka riješi u okvirima procjene tržišne vrijednosti.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

PROCJENA - VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - POREDBENA METODA

Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Kako u samom naselju ima podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine su u istom cjenovnom bloku ili najbližem, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u katastarskoj općini, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karateristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Veličina (m ²)
10.02.	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	STAN	52,95
UKUPNO:			52,95

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	kč.br./ID ZKC/ ID PU	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)	kč.br.
1	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	4519421	15.6.2021	51,96 M ²	426.922,13 KN	8.216,36	7279/4
2	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	4521179	1.6.2021	54,75 M ²	363.924,58 KN	6.647,02	7372/1
3	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	4488724	29.4.2021	61,75 M ²	326.728,17 KN	5.291,14	7372/1
4	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	4416028	31.12.2020	61,75 M ²	510.595,31 KN	8.268,75	7372/1
5	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	4331252	31.8.2020	64,20 M ²	360.921,26 KN	5.621,83	7372/1
6	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	4224146	24.2.2020	58,90 M ²	350.727,21 KN	5.954,62	7372/1

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

POREDBENE NEKRETNINE

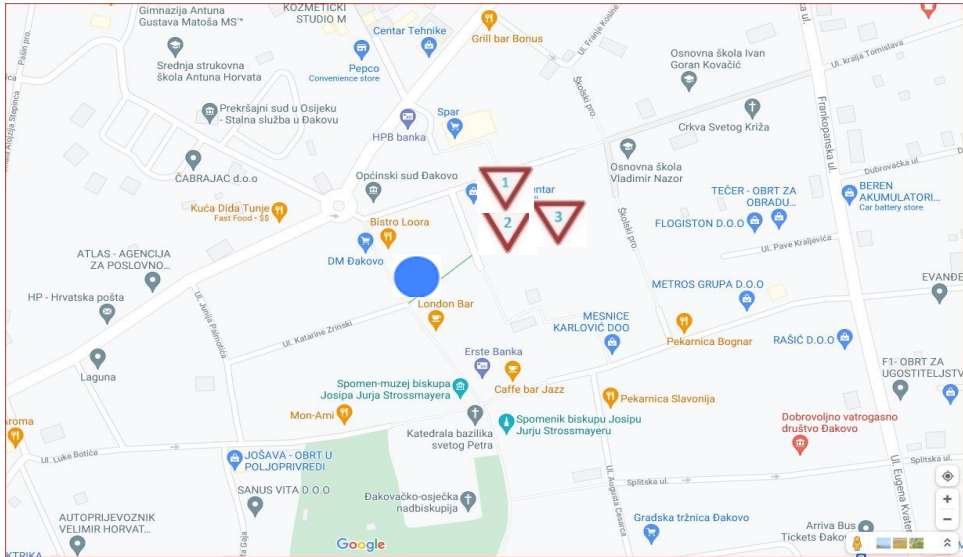
- 1 poredbena nekretnina slične cijene
- 2 poredbena nekretnina slične cijene
- 3 poredbena nekretnina niska cijena

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju nije postignuto, te će biti nužno dodatno pronalaziti faktore - koeficijente prilagodbe. Ovo prvenstveno obzirom da je procjenjivana nekretnina trokutnog oblika, nepovoljna za razvoj sadržaja odnosno potencijala izgradnje i sličnih zahvata.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko	ID ZKC	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
4	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	7372/1	4416028	31.12.2020	61,75 M ²	510.595,31 KN	8.268,75
5	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	7372/1	4331252	31.8.2020	64,20 M ²	360.921,26 KN	5.621,83
6	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	7372/1	4224146	24.2.2020	58,90 M ²	350.727,21 KN	5.954,62

Lokacije promatranih nekretnina:



Odabrane nekretnine za poređenje nadalje se opisuju vrijednosno po svojim pogodnostima i teretima i to: provodi se

- izračunska vrijednost po jedinici mjere, a provodi se kroz međuvremensko izjednačene putem indeksa kretanju cijena,
- zatim kroz povoljnost korištenja stana, te
- različitost usporednih nekretnina,
- potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije stana i konačno
- kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost položaja u zgradi, orijentaciji elemenata stana a sve temeljem Pravilnika

Interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom.

Procjena vrijednosti(posebna obilježja i karakteristike)

Međuvremensko (intertemporalno) i kvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

tablica osnovnih podataka usporednih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Đakovo	Đakovo	Đakovo	Đakovo
Lokacija	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18
Nekretnina	STAN	STAN	STAN	STAN
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2022	4Q2020	3Q2020	1Q2020
Površina (m2) (GZ)	0	0	0	0
Površina (m2) (NKP)	52,95 0,00	61,75 M²	64,20 M²	58,90 M²
Cijena (€)	-	67.898	47.995	46.639
Cijena po m2	-	1.099,57	747,58	791,84
međuvremensko izjednačenje - tablica podataka prilagodbe				
Protok vremena	1Q2022	4Q2020	3Q2020	1Q2020
ICSN	122,62	119,45	113,35	109,31
Vremensko usklađenje	-	2,7%	8,2%	12,2%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.129,26	808,89	888,45

interkvalitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe(trenutno nisu propisani; k - 1,0))

Starost nekretnine (-15 - 0)%	2003		-		-		-
	1,00	1,00		1,00		1,00	
Veličina - oblik (-20 - 20)%	52,95		61,75 M²		64,20 M²		58,90 M²
	1,00	1,00		1,00		1,00	
Pozicija/Kat (20 -(- 20)%	2.kat		-		-		-
	1,00	1,00		1,00		1,00	
Opće stanje prostora (-20 - 20)%	dobro						
	1,00	1,00		1,00		1,00	
Ukupno korekcija							
Ukupna korekcija (Kp)	1,00		1,00		1,00		1,00
Faktor korekcije (Fk)	1,00		1,00		1,00		1,00

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R.br.	Cjenovni blok	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja	
				PODJEDINAČNO(+/- 30)	(apsolutno)	(apsolutno)	
	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18		€/m ²				
PODATCI	1	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	1,00	1.129,26	-20%	-187	34.991
	2	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	1,00	808,89	14%	133	17.772
	3	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 18	1,00	888,45	6%	54	2.889
	POREDBENE NEKRETNINE				PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
	Prosjek		Odstupanje		Kp x Fk	Vrijednost	
	€/m ²		€/m ²			€/m ²	
	942,20		136,21		1,00		942,20

Posebna obilježja i karakteristike

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine.

Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima. Predmetni stan je u funkciji.

Tablica pokazatelja vrijednosti nekretnine

	površina	kupoprodaja (€/m2)		vrijednost	učešće
stan	52,95	942,20		49.885,72	100%
UKUPNO	52,95	52,95 m2		49.885,72	

VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)				49.885,72
NGP =	52,95	m2	TV / NGP =	942,20 €/m2

Tablica izračuna (obilježja i karakteristike nekretnine - stana)

PARAMETAR					VRIJEDNOST
stan		m ²	eur/m ²		eur
ukupno NKP	52,95	52,95			
Ostvariva cijena prodaje po m ²			942,20		
Ostvariva cijena prodaje stana					49.885,72
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana				a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana				b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (dn. boravka)				c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša				d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja				e	0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :					1,00
Koeficijent katnosti stana				kk	1,00
Koeficijent orijentacije stana				ko	0,92
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)				kgps	0,92
Koeficijent utjecaja okoliša				kuo	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja				ksks	1,00
Koficijent povoljnosti stambenog prostora:					0,98
Kp = a × kk + b × ko + c × kgps + d × kuo + e × ksks					
VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)					48.648,56
NGP = 52,95 m ²					TV / NGP = 918,83 €/m ²

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih nekretnina, te posebnih okolnosti isključivo prema pravilniku, temeljem matematičkih izračuna. Posebna pozornost posvećena je lokaciji u mjeri dozvoljenoj regulativom, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.

Izražena vrijednost nekretnine je na okolnost zatečenog stanja, obzirom na starost nekretnine, očividom nisu utvrđena oštećenja ili druge vidljive nedostatke, koje utječu na vrijednost.

*Na okolnost utrživosti - nekretninu smatram - **utrživu u određenom vremenu.***

Navedeni iznos procjenjene vrijednosti ne uključuje davanja pri transakciji nekretnina.

PDV obračunat u procjenjenoj vrijednosti.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Stan (u zgradi stambeno-poslovne namjene)

na adresi: HR - 31400 Đakovo, Ivana Pavla II br. 9, 2.kat

naručitelja: Stečajna masa iza MIREA d.o.o.,
Antuna Padovanskog 5A, 32100 Vinkovci

OIB: 73521614909

utvrđuje se vrijednost:

- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:

48.648,56 €	ili	366.000,00 kn
Na dan, 10.02. 2022god.	srednji tečaj NBH	1 € = 7,52 kn

Vrijednost stana

48.648,56 €	ili	366.000,00 kn
--------------------	-----	----------------------

Osijek, 10.02. 2022god.



Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjemenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.

U procjemenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjemenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

- Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.



ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-676/2020-3

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- ostali prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐAKOVO
Stanje na dan: 02.01.2022. 22:47

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 308803, ĐAKOVO

Broj ZK uložka: 8081

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25644/2016
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 34 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	711/1	STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA U ĐAKOVU		512	1841	
		UKUPNO:		512	1841	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 4. prosinca 2003. broj Z-3757/03 Na temelju očitovanja Đakovštine d.d. Đakovo od 3. prosinca 2001. zabilježuje se da je upis u ul. 7832 uknjiženo pravo prolaza i provoza preko kč. br. 715/10 u korist kč. br. 711/1 u A.	SLUŽNOST
2.1	Primljeno: 30. siječnja 2004. broj Z-299/04 Na temelju izjave od 30. siječnja 2004. i kopije plana od 20. siječnja 2004. zabilježuje se da je u ul. 7928 uknjiženo pravo služnosti prolaza preko kč.br. 711/5 u korist kč.br. 711/1 u A.	SLUŽNOST
3.1	Zaprimljeno 17.01.2012. broj Z-184/12 Na temelju čl. 268. a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), dopušta se zabilježba da je za građevinu sagrađenu na kč. br. 711/1 priložena pravomoćna uporabna dozvola KI. UP/I-361-05/03-01/46 Ur. br. 2158-13-03/5-03-7 od 23. svibnja 2003.g. izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ispostava Đakovo original uložen u ovisudnu zbirku isprava pod br. Z-2550/03.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
34.	Suvlasnički dio: 1732/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34) STAN B 3 - na 2. katu koji se sastoji od: - ulaznog prostora sa 7,86 m2 - dnevnog boravka sa 16,38 m2 - sobe sa 11,87 m2 - kuhinje sa 7,44 m2 - kupaonice sa 6,12 m2 - izbe sa 2,44 m2 - balkona sa 1,67 m2 ukupne površine 53,78 m2 upisan u PU 48 MIREA D.O.O., ĐAKOVO, PAPE IVANA PAVLA II	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 308803, ĐAKOVO

Broj ZK uložka: 8081

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.01.2022.