OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.
31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB:62402223153
www.R2vjestak.eu
info@R2vjestak.eu
vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mobitel: +385 98 909 9094

Naručitelj:	***APUS d.o.o. u stečaju,*** *HR 31000 Osijek, Ivana Zajca br.38* *OIB: 37411354749*
Naziv građevine/nekretnine:	*Neizgrađeno građevinsko zemljište*
Lokacija građevine/nekretnine:	*HR - 32000 Vukovar, dr.Franje Tuđmana ulica br. 24* *kč.br. 2130, zk.ul. 3829 ko Vukovar*
Svrha elaborata/izrade:	***ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI*** ***N E K R E T N I N A*** ***(prodaja stečajne mase)***
Oznaka /broj elaborata:	***2021/26263***
Mjesto i vrijeme:	*Osijek, rujan 2021.god.*

Stalni sudski vještak: **Broj: 4-Su-676/2020-3**	*Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.*
Suradnik:	*Rogač Roman, bacc.ing.aedif.*

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina
ZVONIMIR ROGAČ
dipl. ing. građ.
Vatrogasna 73
Osijek

OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.
31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB:62402223153
www.R2vjestak.eu
info@R2vjestak.eu
vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mobitel: +385 98 909 9094

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj:		APUS d.o.o. u stečaju, HR 31000 Osijek, Ivana Zajca br.38						
Broj elaborata		2021/26263						
Datum očevida							21.09.	2021god.
Datum kakvoće							01.06.	2021god.
Datum vrednovanja							23.09.	2021god.
Adresa nekretnine	Županija	VSŽ						
	Grad i poštanski broj	HR - 32000 Vukovar, dr.Franje Tuđmana ulica br. 24						
	Naziv ulica i k.b.							
	Gradska četvrt							
Procjenjena vrijednost predmetne nekretine iznosi :							**11.178,82**	**EURA**
							83.700,00	**HRK**
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	**** Neizgrađeno građevinsko zemljište						
	dozvole:		1968g	LOK	GD		UPD	RIS
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Postojeće stanje na terenu ne odgovara upisu u gruntovnicu i katastarski operat.(zabilježena je izgrađenost građevina prema povijesnom ZK izvatku)						
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša	Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje						
		Zbog prometne frekventnosti uočeni vanjski izvori buke						
		Nekretnina nije u funkciji.						
ZK (KPU)	Općinski sud	Vukovar					ZKO Vukovar	
	Katastarska općina	Vukovar						
	Katastarska čestica	2130						
	Zk uložak / poduložak	3829					-	
	Površina zemljišta (m2)	367						
Vrsta nekretnine		Neizgrađeno građevinsko zemljište						
Utrživost:	Alternativna uporaba:	**slaba/u određenom vremenu					**sa manjim ulaganjima	
Klasifikacija nekretnine		2	-					
Kategorija lokacije / tip lokacije		I	C				EC	-
Godina gradnje / rekonstrukcije								
RS JLS / Indeska razvijenosti mjesta		%						
Površina zemljišta	BRP(m2)	367						
	NKP(m2)	367						
Cijena/ m2 objekta		0,00						
Cijena/ m2 zemljišta		30,46						
Metoda procjene tržne vrijednosti		POREDBENA METODA						
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija						
	Procjenu izvršili:	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 podatcima
Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti
* U iznosu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

9. RJEŠENJE - IMENOVANJE PROCJENITELJA

1. OPĆENITO

Nekretnina: Neizgrađeno građevinsko zemljište

Lokacija: HR - 32000 Vukovar, dr.Franje Tuđmana ulica br. 24
kč.br. 2130, zk.ul. 3829 ko Vukovar

Naručitelj: APUS d.o.o. u stečaju,
HR 31000 Osijek, Ivana Zajca br.38

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida:	21.09.	2021god.
Datum kakvoće:	01.06.	2021.god
Datum vrednovanja:	23.09.	2021god.

Svrha procjene

Prema zahtjevu, te prihvaćenoj ponudi 2021/26235 od kolovoza 2021.god, po predstavniku APUS d.o.o. u stečaju, Osijeki, potrebito je izraditi procjenjenu tržišnu vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, a sve za potrebe prodaje stečajne mase.
Procjena tržne vrijednost se provodi na zemljištu kao uređeno građevinsko zemljište (povijesno postojanje građevina), a sve na promatranoj čestici.
Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

Primjena propisa, literaturre 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 (studeni 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o cijenama nekretnina, - eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2015 - 2019god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2014" (Troškovi gradnje 2014), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. 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 Exel. 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 Vukovar	ZKO Vukovar
Katastarska općina:		Vukovar	
Uložak broj:		3829	
Čestica:	1 parcele	2130	

Opis nekretnina: **KUĆA BR. 24 I DVOR. U UL. DR. FRANJE TUĐMANA 367**

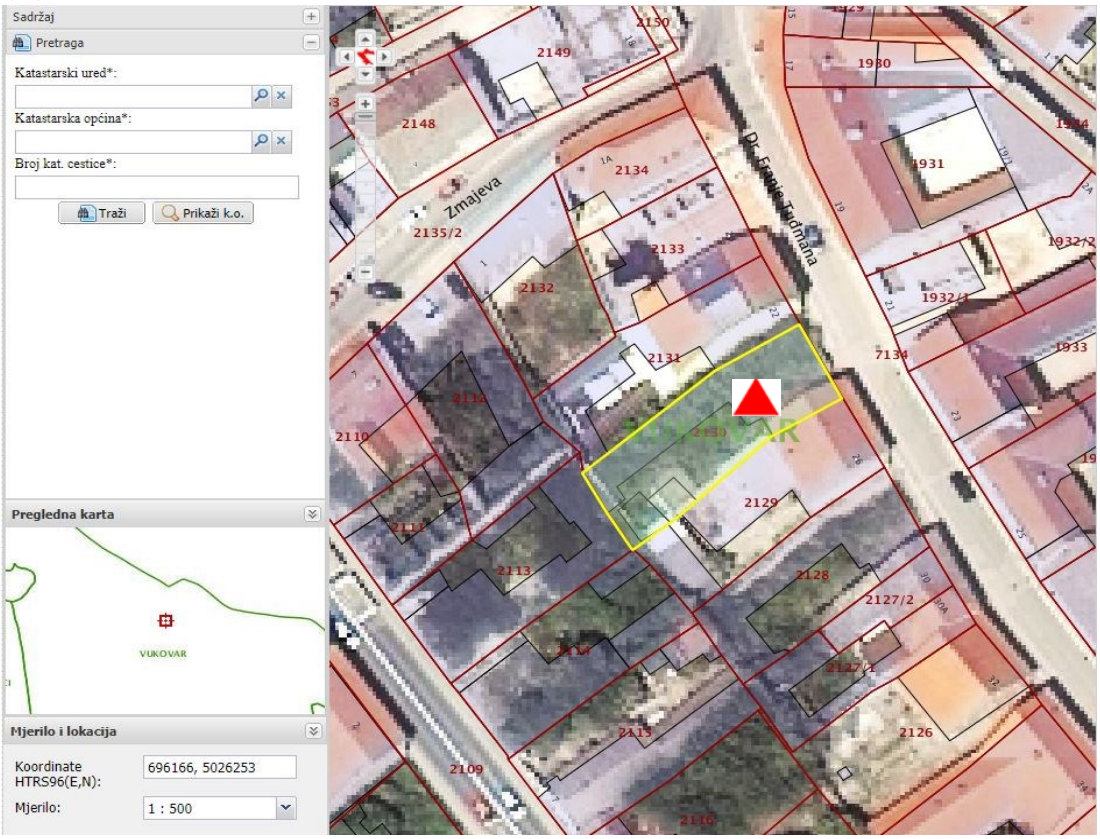
Površina (m2) :	m2	367	0	367	m2)
Vlasnik:		APUS D.O.O. U STEČAJU, OSIJEK		1/1	dijela

Teret: Sukladno zapisima, dok ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja, a sve temeljem javno dostupne, priležeće dokumentacije.

Legalnost: **** Neizgrađeno građevinsko zemljište

Napomena: ***gruntovnica i katastarski operat - usklađeno. (potrebno uskladiti stvarno stanje sa registrima.

Današnje stanje po DKP-u



OPIS LOKACIJE

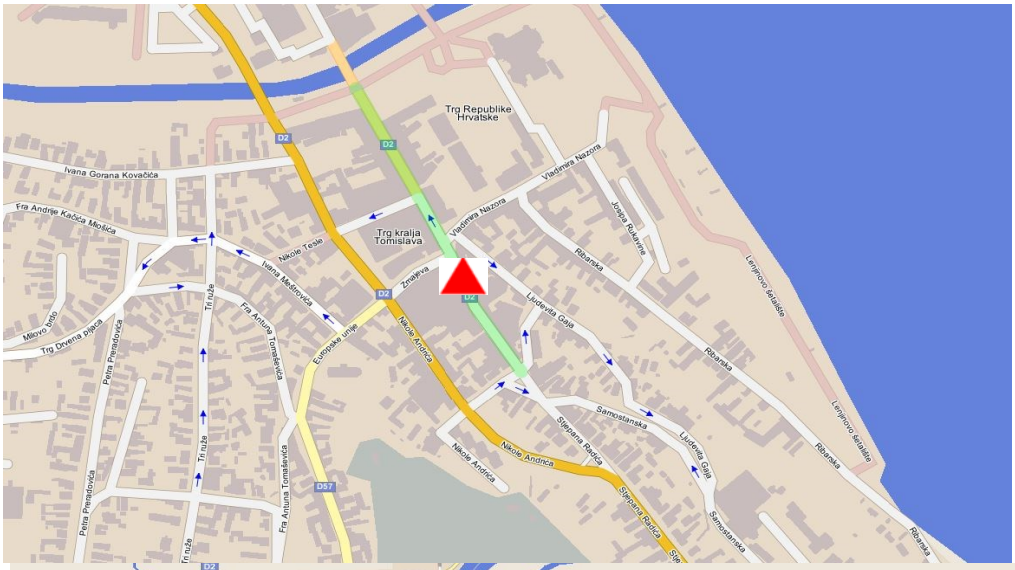
Procjenjivana nekretnina - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:

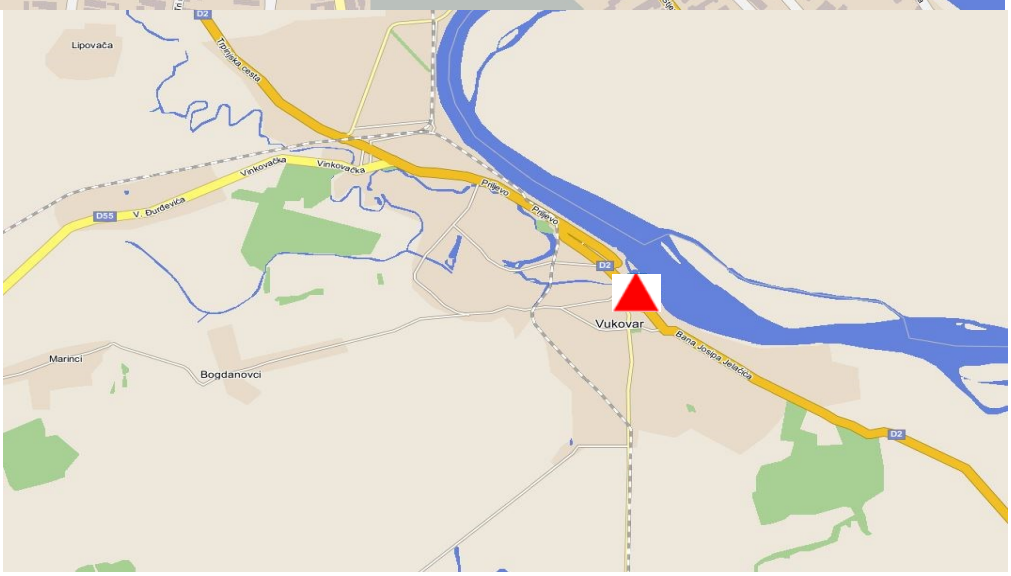
Parcela se nalazi u zoni mješovite namjene u gradu Vukovaru u blizni centra grada.
Ista ima izlaz na javnu površinu, izravan pristup parceli osiguran je preko ulice - javne površine. Pravilan tlocrtni oblik, ima parcela geometrijskih povoljnih omjera cca 1:3.

Orjentacija ulice je sjever-jug. Parcela je uređena i neodržavana.
U neposrednoj blizini se nalazi državna cesta D2 sa južne strane na udaljenosti cca 0,2km.

Instalacija nema na parceli niti ispred iste.
Godina izgradnje : zabilježeno povijesno izgrađenih građevina koje su srušene ili legalno uklonjene.

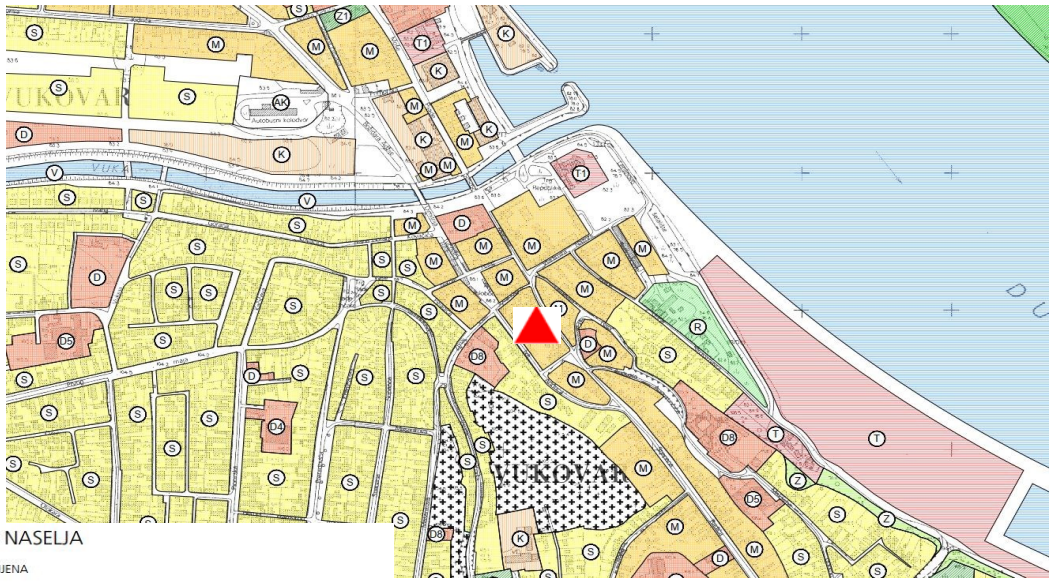
Grafički pregled lokacije - makrolokacija/mikrolokacija





Uvidom u kartografski prikaz GUP Grada Vukovara ("Sl. vjesnik Grada Vukovara 5/07, 4/12, 11/15 i 12/18 " grada) 1.Korištenje i namjena površina , predmetno zemljište na k.č.br.2130 k.o.Vukovar, je unutar granica izgrađenog građevinskog područja označeno je NARANČASTOM - CRTE bojom slovom i brojem "M" - MJEŠOVITA namjena.
- Za izgradnju poluugrađenih građevina minimalna širina građevne čestice je 12,0 m, a minimalna dubina 22,0 m, sa udaljenošću do susjedne čestice min. 3,0 m.
- Građevine koje se izgrađuju na poluugrađen način jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne bočne građevne čestice.
- Za izgradnju građevina u nizu (ugrađeni) minimalna širina građevne čestice je 7,0 m, a minimalna dubina 25,0 m.
Veličina čestice je cca10m1 fronte, te dubine cca30m1.

kartografski prikaz GUP Grada Vukovara
Korištenje i namjena površina



RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- S — STAMBENA NAMJENA
- M — MJEŠOVITA NAMJENA
- D — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
  D1 upravna, D2 socijalna, D3 zdravstvena, D4 predškolska, D5 školska, D6 visoko učilište, D7 kulturna, D8 vjerska
- I — GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
- K — GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
  K3 komunalno-servisna
- T — GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
  T1 hotel
- Lu — GOSPODARSKA NAMJENA - LUKA NA UNUTARNJIM VODAMA
- R — SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- Z1 — JAVNE ZELENE POVRŠINE
  Z1 javni park, Z4 uređena zelena površina, Z5 memorijalno područje
- Z — ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- OSTALE ZELENE POVRŠINE
  Š šuma, Šr šuma sportsko-rekreacijske namjene, Zk kultivirani krajobraz, Zh hobi vrt
- N — POSEBNA NAMJENA
- IS — POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
  IS1 transformatorska stanica, IS2 pročistač otpadnih voda, IS3 toplana, IS4 letjelište, AK autobusni kolodvor, ŽK željeznički kolodvor, VK višenamjenski kanal Dunav-Sava
- GROBLJA
- V — VODNE POVRŠINE - VODOTOK
- AP — VODNE POVRŠINE - PLANIRANA AKUMULACIJA
- RC — RECIKLAŽNO DVORIŠTE

– Građevine koje se izgrađuju u nizu moraju se s dvjema bočnim stranama prislanjati na granicu
susjednih građevnih čestica, uz susjedne građevine s kojima formiraju niz.
Maksimalna ukupna tlocrtna izgrađenost građevne čestice sa svim građevinama iznosi najviše 40%
za slobodnostojeće i dvojne, a maksimalno 50% za nizove. Izuzetno ako se radi o rekonstrukciji
gusto izgrađenih dijelova naselja izgrađenost može biti veća, ali ne veća od zatečene
Visina za pomoćne građevine može biti najviše podrum, prizemlje i potkrovlje bez
nadozida

Predmet procjene

Očevid na nekretnini obavio sam, bez prisustva prestavnika tvrtke

Temeljem pregleda i očevida pripremio sam, te u dobroj vjeri koristit će se geometriski podaci, te tehnički podaci o zemljištu iz dostupne dokumentacije - javno dostupne dokumentacije .
Procjenjivana nekretnina - jest uređeno građevinsko zemljište - pravilna oblika, uređena parcela u smislu prostornog plana, kao i provedbe prostornog plana i korištenje mjere moguće izgradnje.
Parcela ima direktan pristup sa lokalne prometnice koja ima izlaz na D2.
Parcela se nalazi u zoni dozvoljene izgradnje - mješovite namjene u izgrađenom dijelu naselja.
GUP-om je dozvoljena gradnja - stambene zgrade, građevina mješovite namjene, gospodarskih zgrada, uz uvjet da parcela ima minimalnu razinu komunalne opremljenosti - uređeno građevinsko zemljište.
Parcela nema prinosa - dvor, održavana.
Parcela se za potrebe - izgradnje - namjene se promatra kao jedna cjelina - po predhodnom učinku, pravilna oblika, uređena prema prostornom planu, sa mogućnosti priključenja na komunalnu infrastrukturu.
Pracela je primjerena načinu izgradnje i namjeni, geometrijom oblika , te veličine cca10x30m1 - oblik, te mogućnosti razvijanja parcele.
Traženo vještačenje će se provesti uz primjenu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN:78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN: 105/15) koji propisuju način procjene naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu.

OPIS ZEMLJIŠTA I VANJSKOG UREĐENJA

Zemljište je pravokutnog oblika, proteže se u smjeru približno sjever-jug, površine - raspodjele predočenih u tablici izražene u m2, a ista se sastoji se od jedne katastarske čestice.

Teren je ravan. Parcela je sa sjeverne strane oslonjena na izlaz na prometnicu, a s ostalih strana uz susjedna ne/izgrađena zemljišta. Na parceli se povijesno nalazila kuća pozicionirana uz sjevernu i zapadnu među. Na parceli nema drugih građevina. Izgrađenost parcele je cca 0 %

Parcela je ograđena - metalnom ogradom prostor do prometnice. Ostale strane - ograđene sa susjednim građevinama, samom kućom i zidanom ogradom.
Kolni i pješački ulaz je na istočnoj strani.

Parkiranje je moguće na parceli.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZEMLJIŠTA/OBJEKTA

POPIS PARCELA				Namjena	Namjena		namjena
k.o.		zk.ul.	kč.br.	m2	m2	3,5967	
Vukovar		3829	2130	0	0		
				0	0		građevina
				367	0		dvor
	IZGRAĐENOST		0%	367			
	JZ - zelenilo				0		
			UKUPNO :		367		

Ostala zapažanja

Lokacija je dovršena i prosječno održavana. Parkiralište osigurano na parceli. Prema namjeni uređenje lokacije je dovoljno uređeno. Naseljena lokacija. Pristup sa prometnice neograničen, dovoljnih gabarita - pristupačno.

Parcela se nalazi u izgrađenom dijelu grada/naselja, mješovite namjene u zoni dozvoljene gradnje. Oblika pravilna - neizlomljenih granica, prema prostornom planu nije atraktivna i učinkovita za prostorni potencijal - izgradnja.

Rizik zagađenje iz okoliša

Prema dostupnim podacima na dan vredovanja ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

Ostalo

Prema dostupnoj dokumentaciji, parcela se ne nalazi na pravcu ograničenja gradnje ili izgradnje pod nadzorom, temeljem upisa :

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Neizgrađeno građevinsko zemljište

Čestica se nalazi na centralnom dijelu naselja/katastarske općine.
Čestica je pravilnog oblika, te se provodi procjena na potpuno prodaju/izvlaštenje obzirom da je vlasnik u mogućnosti koristiti nekretninu.
Zemljište koje se nalazi na k.č.br.nove oznake 2130, površine 367m2 k.o. Vukovar, sukladno upisu u zemljišne knjige i katastar kao građevinsko zemljište sa povijesnim prikazom izgrađenosti građevina.
Katastarska čestica kako je navedeno je pravilnog oblika i primjerena za stambenu namjenu, te izgradnju stambenih i gospodarskih građevina, što je sukladno prostornom planu.
Prostorni planovi:
Sukladno uvidu u GUP Grada Vukovara, utvrđuje se da je predmetna oznake k.č.br. 2130 ko Vukovar UNUTAR granica građevinskog izgrađenog područja naselja Vukovar.
Temeljem navedenog dio predmetnog zemljišta ima status ZEMLJIŠTA UNUTAR GRANICA IZGRAĐENOG GRAVĐINSKO PODRUČJA GRADA VUKOVARA.
Obrada se izvodi sa predmetnom česticom koja prema povijesnom nalazu bilo građevina ili koje su ne/legalno uklonjene. Neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište.
Prema prilozima razvidno je:
a/ prikaz parcele u vrijeme prvobitna prikaza, važećeg prostornog plana
b/ prikaz parcele u vrijeme IZMJENA I DOPUNA, važećeg prostornog plana
Prometna povezanost parcele, sa lokalnim cestama i putevima

POPIS PARCELA							namjena
k.o.		zk.ul.	kč.br.	m2	m2	3,5967	
Vukovar		3829	2130	367	0		građ. parcela
	građevina			367	0		
				0	0		
	JZ - zelenilo			0	0		
		UKUPNO :			367		

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZEMLJIŠTA/OBJEKTA

ETAŽA							Korisna površina (KP) - (m^2)	Namjena "" - (m^2)	Namjena "" - (m2)
GZ			k_B=	1,00	h=	1,00 m	367	367	0
									0
Ostali dio			k_B=	0			0	0	0
						SVEUKUPNO:	367	367	0

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Općenito

Parcela se nalazi u izgrađenom dijelu grada/naselja, građevinske namjene u zoni dozvoljene gradnje. Oblika pravilna - granica, prema prostornom planu atraktivna i učinkovita za prostorni potencijal - izgradnja.

Na parceli su povijesno postoje/postojale građevine - porušene ili legalno uklonjene.
U naravi parcele se proteže uz lokalnu - gradsku prometnicu, uređena, pravilnog oblika.

Izvidom na terenu ustanovljeno je da parcele/a nema ograničenja, pravilan oblik, dostupne infrastrukturne za sadržaje za uređena zemljišta.

Zemljište

Parcela ima izlaz na prometnicu, te privremeni priključak bez signalizacije na jednu lokanu prometnicu, koja je ujedno D2 - frekventna prometnica.

Priključci

Parceli je dostupna potrebita infrastruktura - priključke ispred parcele.

Zagađenje okoliša

Prema dostupnim podacima na dan vredovanja ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

Vanjsko uređenje

Lokacija nema posebni naznaka - uređenja okoliša. Zapuštena lokacija - upis u zemljišne knjige odogovara kulturi - u naravi.

Ostalo

Prema dostupnoj dokumentaciji, parcela se ne nalazi na pravcu ograničenja gradnje ili izgradnje pod nadzorom, temeljem upisa :

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina - kategorije zemljišta čl.10 Pravilnika

Kategorija zemljišta

I - KAT Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

II - KAT Druga kategorija zemljišta 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 - KAT Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

IV - KAT Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

1. kategorija

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

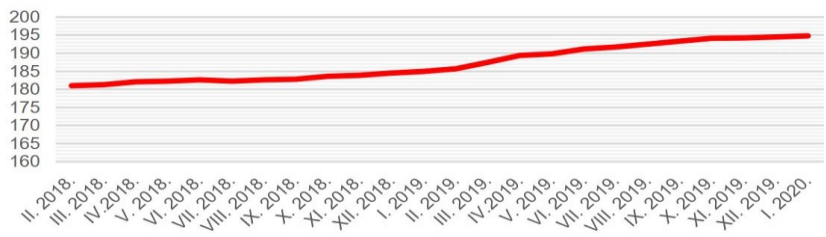
PREGLED TRŽIŠTA - METODE PROCJENE - ODABIR METODE PROCJENE

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 emografskim 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 pogodovao 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 tromjesečja 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.

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENA NEKRETNINA

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/prometrnica, 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 umanjenih 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.

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)

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

Obzirom u vrijeme izrade - dan vrednovanja, nema dovoljan broj dostupnih i pouzdanih podataka, da se zadatka riješi u okvirima procjene tržišne vrijednosti, u promatranje će se obuhvatiti šire područje - susjednih naselja.

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 uvijeti 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 nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekrenine su u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.
Izabrano je po tri(3) nekretnine slićnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karateeristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Zemljište (m^2)
23.09.	VUKOVAR - MJEŠOVITO 3 - UPU 1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	367
		UKUPNO:	367

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

POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	*Lokacija*	*ID ZKC kčbr.*		*Datum kupoprodaje*	*Zemljišta u prom.(m2)*	*Kupoprodajna cijena (Kn)*	*Kupoprodajna JC (Kn/m^2)*
1	VUKOVAR - STAMBENO 15	4551127	2257	23.07.21.	163,00 M²	37.614,07 KN	230,76
2	VUKOVAR - MJESOVITO 3 - UPU - 1	4330660	1918	26.08.20.	425,00 M²	75.273,53 KN	177,11
3	VUKOVAR - MJESOVITO 4 - UPU - 1	4306404	1095/2	20.07.20.	356,00 M²	95.100,00 KN	267,13
4	VUKOVAR - STAMBENO 15	4456101	3350/3	04.02.21.	348,00 M²	37.884,71 KN	108,86
5	VUKOVAR - STAMBENO 12	4418429	3777/2	21.12.20.	471,00 M²	47.100,00 KN	100,00
6	VUKOVAR - STAMBENO 12	4100339	3777/2	20.05.19.	471,00 M²	47.100,00 KN	100,00

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

4 poredbena nekretnina ..... preniska cijena
5 poredbena nekretnina ..... preniska cijena
6 poredbena nekretnina ..... preniska cijena

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

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	*Lokacija*	*ID ZKC*	*Br.kčbr. ko Vukovar I*	*Datum kupoprodaje*	*Zemljišta u prom.(m2)*	*Kupoprodajna cijena (Kn)*	*Kupoprodajna JC (Kn/m^2)*
1	VUKOVAR - STAMBENO 15	4551127	2257	23.7.2021	163,00 M²	37.614,07 KN	230,76
2	VUKOVAR - MJEŠOVITO 3 -	4330660	1918	26.8.2020	425,00 M²	75.273,53 KN	177,11
3	VUKOVAR - MJEŠOVITO 4 -	4306404	1095/2	20.7.2020	356,00 M²	95.100,00 KN	267,13

PRIKAZ LOKACIJE - ODABRANIH POREDBENIH 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 zemljišta, te
- različitost mjera korištenja temeljem prostornom planu,
- potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije zemljišta i konačno
- kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost tereta - služnosti puta - služnost prolaza vodova (infrastruktura)

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

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Vukovar	Vukovar	Vukovar	Vukovar
Lokacija	VUKOVAR - MJEŠOVITO 3 -	VUKOVAR - STAMBENO 15	VUKOVAR - MJEŠOVITO 3	VUKOVAR - MJEŠOVITO 4
Nekretnina	građ. Zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Vrsta podatka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Datum transakcije	2Q2021	3Q2021	3Q2020	3Q2020
Površina (m2) (GZ)	367 367 0	163,00 M²	425,00 M²	356,00 M²
Površina (m2) (NKP)	-	0	0	0
Cijena (€)	-	5.022	10.050	12696,93
Cijena po m2	-	30,81	23,65	35,67
međuvremensko - privremeno izjednjačenje - tablica podataka prilagodbe				
Protok vremena	2Q2021	3Q2021	3Q2020	3Q2020
ICSN	115,71	115,71	113,35	113,35
Vremensko usklađenje	-	0,0%	2,1%	2,1%
Korigirana vrijednost po/m2	-	30,81	24,15	36,42

interkavlitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe(trenutno nisu propisani;k - 1,0))								
OPIS	CJENOVNI BLOK - VUKOVAR - MJEŠOVITO 3 - UPU 1							
	koeficijenti povoljnosti - K_p							
ZEMLJIŠTE								
veličina (-0,2-0,2)	mala	1,00	srednja	1,00	normal	1,00	srednja	1,00
oblik (-0,2-0,2)	nepravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00	nepravilan	1,00
pristup (-0,1-0,1)	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
mikrolokacija(-0,2-0,2)	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00
Konfig. terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
Komunalna infra. (-0,2-0,2)	dostupna	1,00	dostaupna	1,00	dostupna	1,00	posjeduje	1,00
orjentacija (-0,1-0,1)	-	1,00	-	1,00	-	1,00	-	1,00
zagađenje(-0,15 -0,0)	nepoznato	1,00	nepoznato	1,00	nepoznato	1,00	nepoznato	1,00
buka (-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00

Izračunski koeficijenti po povoljnosti karakteristika zemljišta i različitih mjera korištena - poredbenih nekretnina.

Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. korekcije (po kis)	1,00	1,00	1,00	1,00

Po vremenskom izjednačavanju i kontroli, provodi se interkavlitativno izjednačavanje - izračuni na ogled, kategorije zemljišta, mjera korišenja i dr.. Kvalitativni podatci koji navedeni, a nisu definirani koeficijeti regulativom, vrijednosti su =1,0.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Kp) - 1								
OPIS	CJENOVNI BLOK - VUKOVAR - MJEŠOVITO 3 - UPU 1							
	koeficijenti povoljnosti - K_p							
KATEGORIJA	100%	1.	100%	1.	100%	1.	100%	1.
prilog 4. Pravilnika(NN105/15)	prilagodba	1,00	1,00	30,81	1,00	24,15	1,00	36,42
MJERA KORIŠTENJA	S	0,8		0,8		0,8		0,8
prilog 11. Pravilnika(NN105/15)	KP (k - S)	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90
	(k - O) K/PNn		1,00		1,00		1,00	
prilagodba	€/m²			30,81		24,15		36,42
ARONDIRANA POVRŠINA	MODEL "C"	1,00	ista	1,00	ista	1,00	ista	1,00
	prilagodba		1,00	30,81	1,00	24,15	1,00	36,42
LOKACIJA		1,00	slična	1,00	slična	1,00	slična	1,00
	prilagodba		1,00	30,81	1,00	24,15	1,00	36,42
PRILAGODBA - I	€/m²			30,81		24,15		36,42

Mjere različita korištenja zemljišta (Kis) **prilog 11. Pravilnika** (NN105/15)

A/ Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - STAMBENA NAMJENA.....(k - S):

$$KP = 0{,}6 \times \sqrt{ki} + 0{,}2 \times ki + 0{,}2$$

B/ Koeficijenti za preračunavanje ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - OSTALA NAMJENA.....(k - M):

(koeficijent linearne raspodjele) kf = PN(ki)/UN(ki)

PODATCI	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	VUKOVAR -	€/m²		€/m²	poj. odstup. <30%	(apsolutno)	(apsolutno)
1	KOVAR - STAMBENO	30,81	1,00	**30,81**	-1%	-0,35	0,12
2	AR - MJEŠOVITO 3 -	24,15	1,00	**24,15**	21%	6,31	39,82
3	AR - MJEŠOVITO 4 -	36,42	1,00	**36,42**	-20%	-5,96	35,52

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjek	Odstupanje od sredine		Kp x Fk	Vrijednost
€/m²	€/m²	%		€/m²
30,46	5,02	16%	1,00	**30,46**

Prolazom vodova kroz čestice, proizvodi okrnjenost istih sa većim ili manjim utjecajem temeljem PRILOGA 2 i 3, Pravilnika.

Za potrebe umanjenja koriste se tehnički pravilinici o održavanju i izgradnji pojednih vrsta vodova(infrastrukture), odnosno njihovo "zauzeće u prostoru", a temeljem ocjene iz priloga izračunava se ukupna suma umanjenja (vrijednost oknjenjosti).
Kvalitativna prilagodba razmatrana je za slučaj spajanja svih čestica, promatrano kao jedinstvena cjelina.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - 2 (Pravilnik čl. 8)							
Opis	Procjenjivana nekretnina	Veličina u prometu		KONTROLA			
Lokacija	VUKOVAR - MJEŠOVITO 3 - UPU 1	367	(m2)	367		0	(m2)
koeficijenti povoljnosti - K_p							
Privremeno izjednačenje	€/m^2		30,46				
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA				prilog 2 - 3. Pravilnika (NN105/15)			
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)		koeficijent utjecaja		VELIČINA (m2)		vrijednost okrnjenosti	
	nema utjecaj	0,00		0,00		0,00	
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)		koeficijent utjecaja		VELIČINA (m2)		vrijednost okrnjenosti	
	nema utjecaj	0,00		0,00		0,00	
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI							
Interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja		UKUPNA VRIJEDNOST			€/m^2	0,00	
PRIVREMENA VRIJEDNOST		367	m^2	30,46		11.178,82	

Konačno izjednačena cijena			€/m^2	30,46
ZEMLJIŠTE -(GZ) - NAMJENA	367	×	30,46	11.178,82 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE	367		30,46	11.178,82 €

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe korišteni su temeljem zakonske regulative, i to iz iste ili navedenih, dopuštena uporaba podataka institucija kao što su DZS.

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - NAMJENE - M:

ZEMLJIŠTE (NAMJENA "S/M")		367	x	30,460	11.178,82 €
ZEMLJIŠTE - (GZ) (oranica i sl.)	0%	0	×	30,460	0,00 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE		367	m2		11.178,82 €

kontrola

ili po jedinici mjere €/m2 odnosno kn/m2

Pz =	367	m2
TVz / Pz =	30,46	€/m2
	228,15	kn/m2

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaborata.
Primjenjene metode izračuna su sukladene 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 točnosti.
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 čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.

Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa razvijanjem dodatnih - sadžaja.
Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijma nekretnine, smatram istu -
utrživu u određenom vremenu.

Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.
PDV nije obračunat u strukturi vrijednosti.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

	Neizgrađeno građevinsko zemljište
na adresi:	HR - 32000 Vukovar, dr.Franje Tuđmana ulica br. 24
naručitelja	APUS d.o.o. u stečaju, HR 31000 Osijek, Ivana Zajca br.38 OIB: 37411354749

utvrđuje se vrijednost:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (poredbena metoda)

11.178,82 €	ili	83.700,00 kn

Na dan, 27. rujan 2021. prema tečaju NBH 1 € = 7,49 kn

kčbr. 2130 ko Vukovar

11.178,82 €	ili	83.700,00 kn

ili po jedinici mjere €/m2 odnosno kn/m2

Pz =	367	m2
TVz / Pz =	30,46	€/m2
	228,15	kn/m2

Osijek, 27. rujan 2021. godine

ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
Broj: 4-Su-676/2020-3

7. IZJAVA PROCJENITELJA

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 procjembenog 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 procjembenom 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 procjembenom 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 snosnim nikakvu odgovrnost za iste.

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

Ovaj eleborat - 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.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina
ZVONIMIR ROGAČ
dipl. ing. građ.
Vatrogasna 73
Osijek

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
Broj: 4Su-676/2020-3

8. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka

FOTOGRAFIJE

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: 26.08.2021. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Broj ZK uloška: 3829

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4143/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2130	KUĆA BR. 24 I DVOR. U UL. DR. FRANJE TUĐMANA			367	
		UKUPNO:			367	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 06. lipnja 2006. godine Broj: Z- 2204/06 Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 23. rujna 2004. godine, zabilježuje svojstvo kulturnog dobra na kč.br. 2130	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
APUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37411354749, ULICA IVANA ZAJCA 38, 31000 OSIJEK		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 16.04.2021.g. pod brojem Z-1927/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL.BROJ: ST-278/2021-15 16.04.2021, otvaranja stečajnog postupka na nekretnine u A.	na 2 (2.3)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			
7.1	Zaprimljeno 13.02.2020.g. pod brojem Z-794/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U VUKOVARU POSL.BROJ: OVR-7/20 07.02.2020, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 1.442.338,98 kn, troškova postupka osiguranja, te svih ostalih troškova, kamata, naknada, rokova i uvjeta određenih točkom I. citiranog Rješenja, uz zabilježbu ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona), za korist:	0,00 KN	

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 ZA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK, OIB: 18683136487		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.08.2021.

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 Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

R J E Š E N J E

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 Rogač 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 otpravka
Josip Jovanović

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