

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 16/20

**Predmet procjene:** vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br.6572  
**Lokacija nekretnine:** Mate Topalovića 12A, 31400 Đakovo, k.č.br.4560/90, k.o. Đakovo  
**Naručitelj procjene:** GLOBAL SHIPBUILDING d.o.o. u stečaju, OIB: 60990481536, Školska 91, 32270 Štitar po stečajnom upravitelju Kati Rašić



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA IZNOSI:**  
**kč.br. 4560/90 k.o. Đakovo – 276.000 kn, odnosno 36.514,00 €**

U Vinkovcima, 30. lipnja 2020. godine



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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## SADRŽAJ:

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA .....	2
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
3. ZADATAK .....	6
4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE .....	7
5. ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUN OBUJMA .....	8
6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	9
7. MIŠLJENJE .....	19
8. IZJAVA .....	20
9. ORTOFOTOKARTA .....	21
10. KATASTARSKI PLAN .....	22
11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	23
12. IZVADAK IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE .....	25
13. FOTO DOKUMENTACIJA .....	26



# CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Žr.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## 1. OVLAŠTENJE RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Vukovaru  
Vukovar, Županijska 33  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-400/2019-2

Datum: 10. listopada 2019.

### RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom molbe Centra za vještačenja i procjene d.o.o. Vinkovci, A. Mihanovića 4 za izmjenom rješenja ovoga suda 4-Su-406/17-2 od 04. listopada 2017., na temelju članka 126. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika (Narodne novine broj: 37/14, 49/14, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18 i 81/19) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)

### riješio je

mijenja se rješenje ovoga suda 4-Su-406/17-2 od 04. listopada 2017. na način da se u drugom stavku izreke umjesto vještaka Krešimira Kršula navodi vještak Josip Damjanović te izreka sada glasi:

"Vještačenja će obavljati stalni sudski vještaci imenovani od strane ovoga suda: Davor Savić, Pavao Dragičević, Anto Blažanović, Josip Damjanović i Davorin Peti.

### Obrazloženje

Pravna osoba Centar za vještačenja i procjene d.o.o. Vinkovci kojoj je rješenjem ovoga suda broj 4-Su-406/17-2 od 04. listopada 2017. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja je dana 09. listopada 2019. podnijela molbu za izmjenom navedenog rješenja u dijelu koji se odnosi na vještace koji za nju obavljaju poslove vještačenja na način da se umjesto vještaka Krešimira Kršula u popis uvrsti stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina mag.ing.aedif. Josip Damjanović imenovan rješenjem ovoga suda 4-Su-336/2018-5 od 26. srpnja 2019.



PREDSEDNIK SUDA  
Nikola Bešenski

### DOSTAVA:

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

32000 Vukovar, Županijska 33

032 492 696



032 492 259



032 492 259



<http://www.cvp.hr>



[info@centar-zavjestacenja.hr](mailto:info@centar-zavjestacenja.hr)





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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU  
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-428/16-2

Datum: 04. studenog 2016.

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

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

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

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

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

DOSTAVA:

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



PREDSEDNIK SUDA  
Berislav Matanović



# CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Žr.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

02.10.2019.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Vukovaru  
Vukovar, Županijska 33  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-358/2019 -3

Datum: 25. rujna 2019.

## RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom zahtjeva Ive Čaćića iz Županje za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), članka 5. i 12. a vezano za članak 12.b stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina ing. građ. Ivo Čaćić iz Županje, Mladena Čatića 24, OIB:80330311391, rođen 01. svibnja 1962., do isteka imenovanja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i arhitekturu po rješenju 4-Su-428/16 od 04. studenog 2016., odnosno do 04. studenog 2020.

## Obrazloženje

Ing. građevine Ivo Čaćić iz Županje obratio se dana 04. rujna 2019. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina. Naime, stalni sudski vještak je zatražio 28. kolovoza 2015. proširenje područja vještačenja, nakon što je zahtjev prihvaćen imenovan je vještakom za procjenu nekretnina rješenjem ovoga suda 4-Su-461/12 od 23. rujna 2015. na vrijeme od četiri godine. Navedeno imenovanje je isteklo, a vještak je zahtjev podnio nakon krajnjeg roka određenog člankom 12. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te se ovo imenovanje provodi temeljem članka 5. vezano za članak 12.a Pravilnika.

Budući da je je člankom 12.b stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima je određeno da proširenje područja vještačenja ima učinak do isteka vremena na koje je stalni sudski vještak imenovan odnosno vremena na koje je pravnoj osobi, zavodu, ustanovi ili državnom tijelu dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja, vještak se imenuje na vrijeme do isteka rješenja 4-Su-428/16 od 04. studenog 2016.

Uz zahtjev dostavlja dokaz da ispunjava iz članka 12.b stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog riješeno je kao u izreci rješenja,



PREDSJEDNIK SUDA  
Nikola Bešenski

32000 Vukovar, Županijska 33

P.P. 86



032 45 25 14



032 45 25 13



<http://www.zupsudvu.hr>



[nikola.besenski@zsvu.pravosuđe.hr](mailto:nikola.besenski@zsvu.pravosuđe.hr)



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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

### Građevinski propisi

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

### Propisi o vrednovanju

4. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnine (NN br.74/14)
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN br. 105/2015)
6. Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN br. 59/10)
7. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12)
8. Bilten, Standardna kalkulacija radova visokogradnje, Instituta građevinarstva Hrvatske

### Propisi o načinu obračuna površine i obujma

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

### Propisi o vlasništvu

14. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/093, 153/09, 143/12, 152/14)
15. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
16. Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14)

### Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

17. Registar prostornih planova
18. Evidencije cijena komunalnih usluga u jedinicama lokalne samouprave na području grada Đakova
19. Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu



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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

### 3. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na dan procjene u Vinkovcima, 30. lipnja 2020. godine.

Potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisanu u zk.ul. br.6572, k.č.br.4560/90, k.o. Đakovo, prema B- vlastovnici:

5. suvlasnički dio: 58/1000 etažno vlasništvo (E-5),

STAMBENI PROSTOR 3 – ST3 ( u planu označen krem bojom) koji se nalazi u prizemlju lijevo, a sastoji se od:

hodnika sa 8,10 m<sup>2</sup>, kuhinje +blagovanja +dnevnog boravka sa 25,46 m<sup>2</sup>, ostave sa 1,11 m<sup>2</sup>, kupaonice sa 4,99 m<sup>2</sup>, sobe sa 8,96 m<sup>2</sup>, sobe sa 12,19 m<sup>2</sup>

ukupne površine 60,81 m<sup>2</sup>

nedvojivo povezano sa 58/1000 dijela zemljišta

5.1. Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z/251/2019

Zabilježba, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku broj St-2111/2018-9 od 10.01.2019 zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka na nekretnine u A

5.3. Zaprimljeno 17.02.2020.g. pod brojem Z-1104/2020

Zabilježba, otvaranje stečajnog postupka, rješenje trgovačkog suda u Osijeku, br. St-792/2019-52 13.02.2020





# CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## 4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

### IDENTIFIKACIJA



adresa: Mate Topalovića 12A, Đakovo  
Katastarska općina: Đakovo  
Broj zk. uložka: 6572  
kč. br. 4560/90  
površina čestice: 482 m<sup>2</sup>

### OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina se nalazi na adresi Mate Topalovića 12A u Đakovu. Na predmetnoj čestici nalazi se zgrada sa stanovima. Predmet procjene, odnosno stan upisan u etažno vlasništvo nalazi se u prizemlju zgrade. Nalazi se u stambenom, mirnom dijelu grada. U blizini se nalazi sportski objekt. Do centra grada potrebno je par minuta vožnje automobilom. Omeđen je sa stanovima sa lijeve i desne strane te stanom iznad. Dnevni boravak okrenut je prema uličnoj strani. Sobe i hodnik okrenute su jugozapadno, prema igralištu. Pročelje zgrade je dovršeno, sa fasadom. Zgrada nema lift. Ima priključak plina, vode i struje. Stan nije klimatiziran. Vanjska stolarija je izrađena od PVC-a, dok je unutarnja izrađena u drvetu i furniru. Na povodima su postavljeni parketi i pločice. Zidovi i stropovi su ravni, uredni i obojani. Stan zadovoljava uvijete nosivosti i uporabljivosti.

Prema Generalnom urbanističkom planu grada Đakova, korištenje i namjena površina, broj kartografskog prikaza 1, mjerilo kartografskog prikaza 1:5000 čestica se nalazi u građevinskom području.





# CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## 5.ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUN OBUJMA

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	*koeficijent	NKP = netto korisna površina (m <sup>2</sup> )	BGP= građevinska bruto-površina (m <sup>2</sup> )	OG= obujam građevine (m <sup>3</sup> )
<b>PRIZEMLJE</b>	<b>h=</b>	<b>3,0</b>	<b>(korisna visina prostora)</b>		
1.	Hodnik	8,10	1,00	8,10	
2.	Kuhinja + blag.+ dn.bor.	25,46	1,00	25,46	
3.	Ostava	1,11	1,00	1,11	
4.	Kupaonica	4,99	1,00	4,99	
5.	Soba 1	8,96	1,00	8,96	
	Soba 2	12,19	1,00	12,19	
<b>UKUPNO:</b>		<b>60,81</b>		<b>60,81</b>	<b>182,43</b>

- **katnost:** stambena: Višekatna zgrada/ jednoetažni stan
- **pristup** preko ulične strane
- **temelji:** stambena: trakasti betonski temelji
- **nosiva konstrukcija:** stambena: stupovi i grede, blok opeka
- **međukatna konstrukcija:** stambena: betonska ploča, fert
- **pregradni zidovi:** stambena: blok opeka
- **pročelje:** stambena: ožbukano, obojano
- **obrada podova:** stambena: betonska ploča, glazure, pločice, parketi
- **obrada unutrašnjih zidova:** stambena: ožbukano, obojano
- **obrada unutrašnjih stropova:** stambena: ožbukano, obojano, pločice
- **fasadni otvori:** stambena: drvena stolarija – unutarnja, PVC - vanjska
- **ventilacija:** stambena: prirodna
- **sanitarna oprema:** stambena: kupatilo- uređeno
- **stanje:** **stan – ispunjava sve temeljne zahtjeve za život, sanitarije provedene, ispunjava uvjete stabilnosti, kućni priključci u funkciji, pogodno za upotrebu**



## 6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

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

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

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

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

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

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

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

### PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

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

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

#### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)

Vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom.

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

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

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine zemljišta.



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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

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

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

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

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno m<sup>3</sup> građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m<sup>2</sup> tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m<sup>2</sup> površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m<sup>3</sup> građevine u predmetnoj zoni.

## VODNI DOPRINOS (Vd)

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

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora,

Zonu B čini ostala područja republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C,

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

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

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

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

## PRIKLJUČCI (P)

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

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

## SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sgv) – TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1m<sup>2</sup> netto korisne površine utvrđuje se:



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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ngv)

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1m<sup>2</sup> ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltene standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, Podatke e etalonskoj vrijednosti i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

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

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

## UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

### Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

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

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

### Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

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

Do skorog uklanjanja građevine dolazi:

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

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

### Poredbena vrijednost kod izgrađenog katastarskih čestica

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

### Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

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

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



**Kategorije zemljišta – općenito**

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

**Kategorija zemljišta**

Kategorija zemljišta prema Pravilniku su:

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

Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

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

**Prema svemu gore navedenom zemljište na čestici*****k.č.br. 5519– kategorija I*****Vrsta i mjere građevinskog korištenja**

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

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

## PROCJENA USPOREDNOM METODOM

### USPOREDBA 1

Izvor: e-nekretnine

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1082281
Datum pregleda	30.6.2020.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3831168
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	86,79
Vrijednost nekretnine (KN)	435.397,63
Datum ugovora	05.06.2018
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ĐAKOVO - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



### USPOREDBA 2

Izvor: e-nekretnine

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1110501
Datum pregleda	30.6.2020.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3911948
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	87,93
Vrijednost nekretnine (KN)	444.779,70
Datum ugovora	11.10.2018
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ĐAKOVO - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



### USPOREDBA 3

Izvor: e-nekretnine

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1243712
Datum pregleda	30.6.2020.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4216209
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	42,90
Vrijednost nekretnine (KN)	208.084,18
Datum ugovora	24.01.2020
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ĐAKOVO - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA





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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## Indeksi cijena stambenih objekata prema Državnom zavodu za statistiku Republike Hrvatske

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

## Izračun vrijednosti zemljišta preko hedonističkih indeksa HNB-a.

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	Općina/ lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup>	Kupoprodajna cijena	Datum	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1	Đakovo	Đakovo	87	5016,68	435.397,63	5.6.2018	98,94	109,64	1,10814635	5559,22
2	Đakovo	Đakovo	88	5058,34	444.779,70	11.10.2019	109,64	109,64	1	5058,34
3	Đakovo	Đakovo	43	4850,45	208.084,18	24.1.2020	109,64	109,64	1	4850,45



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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Prodajna cijena	435.397,63	444.779,70	208.084,18
Površina/ Netto korisna površina	86,79	87,93	42,90
Cijena po m <sup>2</sup>	5016,68	5058,34	4850,45
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba	1,1081	1,0000	1,0000
Prilagođena prodajna cijena	482.484,30	444.779,70	208.084,18
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	5559,22	5058,34	4850,45
Datum transakcije	5.6.2018	11.10.2019	24.1.2020
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	5559,22	5058,34	4850,45
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	5559,22	5058,34	4850,45
FIZIČKI ASPEKTI			
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	5559,215	5058,338	4850,447
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	5559,22	5058,34	4850,45
Izgradivost ( kg)	1	1	1
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	5559,22	5058,34	4850,45
Veličina m <sup>2</sup>	86,79	87,93	42,9
Prilagodba	0,975	0,975	1,015
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	5420,23	4931,88	4923,20
Mikrolokacija	Građevinska zona	Građevinska zona	Građevinska zona
Prilagodba	0,915	0,915	0,915
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4959,51	4512,67	4504,73
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4959,51	4512,67	4504,73
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4959,51	4512,67	4504,73
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4959,51	4512,67	4504,73
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	0,975	0,975	0,975
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4835,53	4399,85	4392,11
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4835,53	4399,85	4392,11
Indikator vrijednosti po m <sup>2</sup>	4835,53	4399,85	4392,11

Procjena vrijednosti nekretnine: Global shipbuilding d.o.o. u stečaju

Lokacija: zk.ul.br.6572, k.č.br.4560/90,k.o. Đakovo





STATISTIKA			
Prosjek:	4.542,50		
Odstupanja od prosjeka:	293,03	-142,64	-150,38
Kvadrat odstupanja:	85.866,10	20.347,44	22.615,56
suma	128.829,10		
Standardno odstupanje:	207,23	0,05	
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ )	414,45		
Odstupanja od prosjeka:	6,45%	-3,14%	-3,31%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE: 60,81 m <sup>2</sup>	
Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	<b>4.542,50</b>
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	<b>600,95</b>
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>276.229,30</b>
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>36.543,98</b>



# CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

### Pokazatelji troškova građenja

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

Nova građevinska vrijednost :

Neto korisna površina - NKP	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta - JC	Nova građevinska vrijednost -Ngv
60,81 m <sup>2</sup>	3.200,00 kn/m <sup>2</sup>	194.592,00 kn

Procjena vrijednosti nekretnine: Global shipbuilding d.o.o. u stečaju

Lokacija: zk.ul.br.6572, k.č.br.4560/90,k.o. Đakovo



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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

### 1. zk.ul.br. 2351, k.č.br. 5519 k.o. Vinkovci II

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS
1.	Stambena zgrada – stan	
	Sadašnja vrijednost građevine (Svg):	276.229,30 kn
	UKUPNO:	<b>276.229,30 kn</b>

### KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

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

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina, koristeći opće pokazatelje tržišta na području Vinkovaca, dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivanje nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe (Tf) troškovne metode tržištu u iznosu od **1,00**.

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv)

$$Tv1 = 276.229,30 \text{ kn} \times 1,00 = 276.229,30 \text{ kn}$$



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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## 7. MIŠLJENJE

1. Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost nekretnine upisana u zk.ul.br. 6572, na k.č.br. 4560/90 k.o. Đakovo, 5.Suvlasnički dio: 58/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) iznosi :

**276.000,00 kn**

odnosno

**36.514,00 €**

Sadašnji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke na dan  
30.lipnja 2020. godine iznosi 7,558818 kn = 1,00€

\*u cijenu nije uračunat porez

Direktor:

Davor Savić,dipl.ing.stroj.

Sudski vještak za građevinu i arhitekturu:

Ivo Ćaćić, ing. Građ.

U Vinkovcima, 30. lipnja 2020. godine.





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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## 8. IZJAVA

Temeljem članka 9. stavka 2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) dajem

# IZJAVU

BR. 16-2020

o nepristranosti i neovisnosti prilikom izrade procjembenog elaborata za

Predmet procjene: STAN U ZGRADI

Lokacija nekretnine: OSIJEČKO – BARANJSKA ŽUPANIJA  
ĐAKOVO, k.č.br. 4560/90, k.o. Đakovo, Mate Topalovića 12a  
Stan (E-5) površine 60,81 m<sup>2</sup>

Naručitelj procjene: GLOBAL SHIPBUILDING d.o.o. u stečaju, OIB: 60990481536, Školska  
91, 32270 Štitar po stečajnom upravitelju Kati Rašić

Vlasništvo nekretnine: GLOBAL SHIPBUILDING d.o.o. u stečaju, OIB: 60990481536

Sudski vještak za građevinu i arhitekturu:  
Ivo Ćaćić, ing. Građ.



# CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## 9. ORTOFOTOKARTA



k.č.br.4560/90, k.o. Đakovo





## 11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ĐAKOVO

Stanje na dan: 30.06.2020. 23:57

Katastarska općina: 308803, ĐAKOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1104/2020

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6572

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4560/90	ZGRADA I DVORIŠTE U MJESTU		134	482	
		UKUPNO:		134	482	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 58/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) STAMBENI PROSTOR 3 - ST3 (u planu označeno krem bojom) koji se nalazi u prizemlju lijevo, a sastoji se od: hodnika sa 8,10 m2, kuhinje+blagovanja+dnevnog boravka sa 25,46 m2, ostave sa 1,11 m2, kupaoalice sa 4,99 m2, sobe sa 8,96 m2, sobe sa 12,19 m2 ukupne površine 60,81 m2 neodvojivo povezano sa 58/1000 dijela zemljišta GLOBAL SHIPBUILDING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60990481536, ŠKOLSKA 91, ŠTITAR 32270 ŽUPANJA	
5.1	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-251/2019  ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku broj St-2111/2018-9 od 10.01.2019. zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka na nekretnine u A.	na 5 (1.1)
5.3	Zaprimljeno 17.02.2020.g. pod brojem Z-1104/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BR. ST-792/2019-52 13.02.2020	na 5 (1.1)

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	Na suvlasnički dio: 5 (58/1000)		
3.1	Zaprimljeno 04.12.2015.g. pod brojem Z-9548/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 02.12.2015 uknjižba prava zaloga na gore navednim nekretninama za iznos od 300.000,00 HRK uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske za korist:	300.000,00 HRK	





# CVP

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

## Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

Katastarska općina: 308803, ĐAKOVO

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6572

### ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

#### POSEBNI IZVADAK

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.06.2020.



# CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

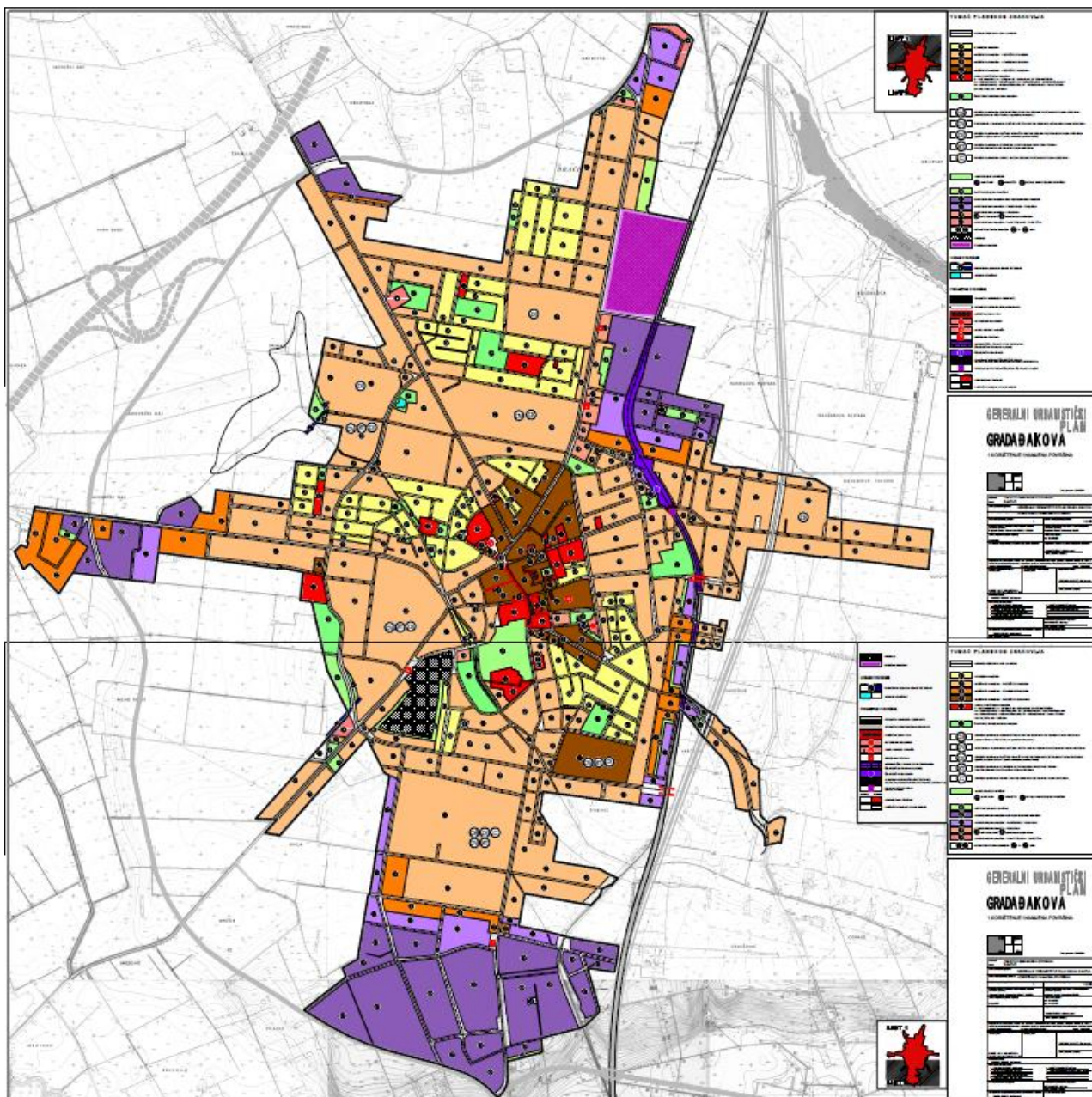
MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## 12. IZVADAK IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prema Generalnom urbanističkom planu grada Đakova, korištenje i namjena površina, broj kartografskog prikaza 1, mjerilo kartografskog prikaza 1:5000 čestica se nalazi u građevinskom području.





# CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

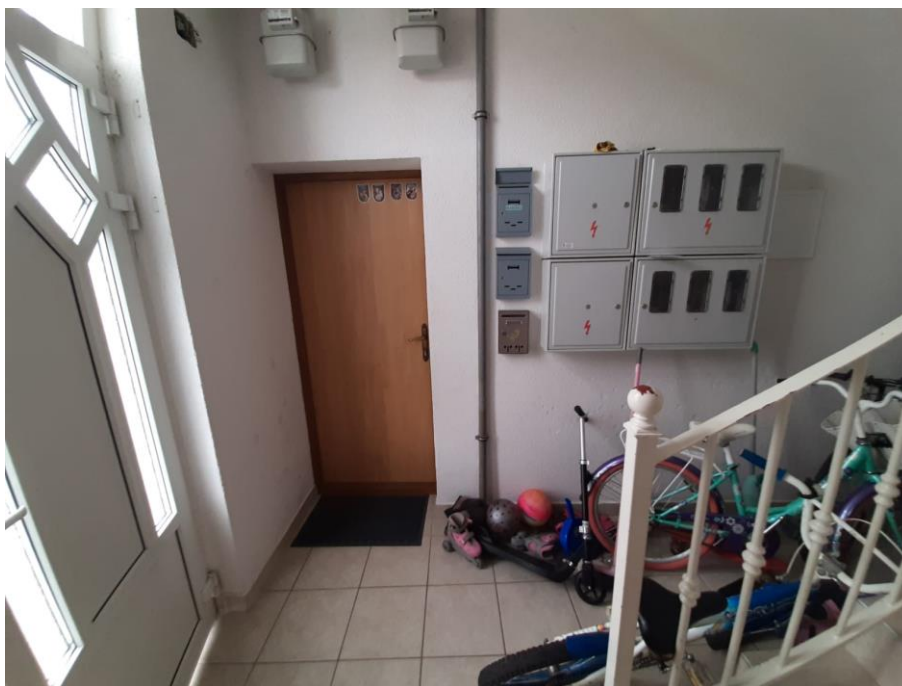
Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

## 13. FOTO DOKUMENTACIJA







# CVP

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

## Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

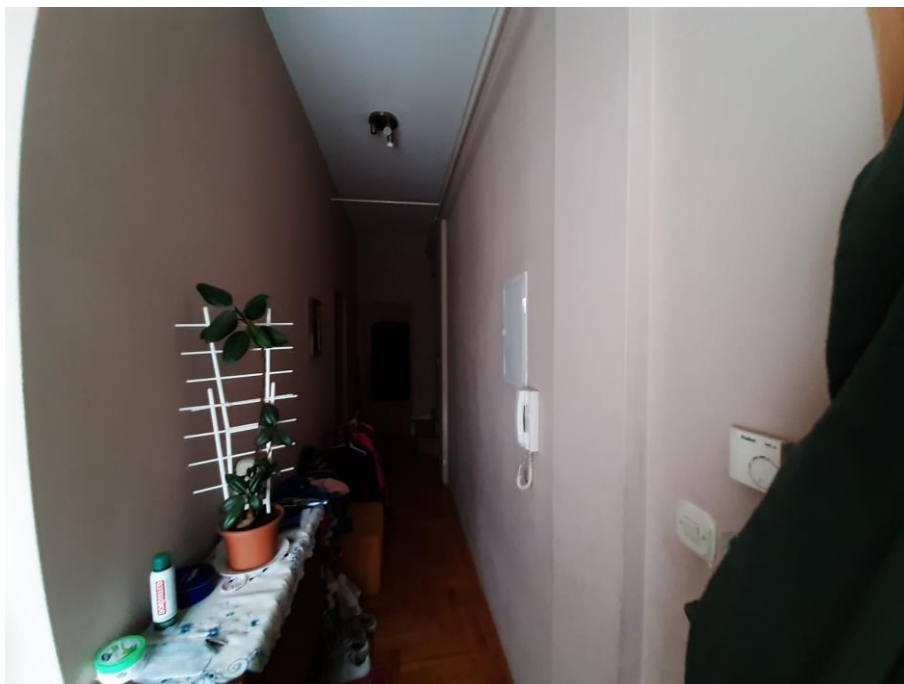
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591





# CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

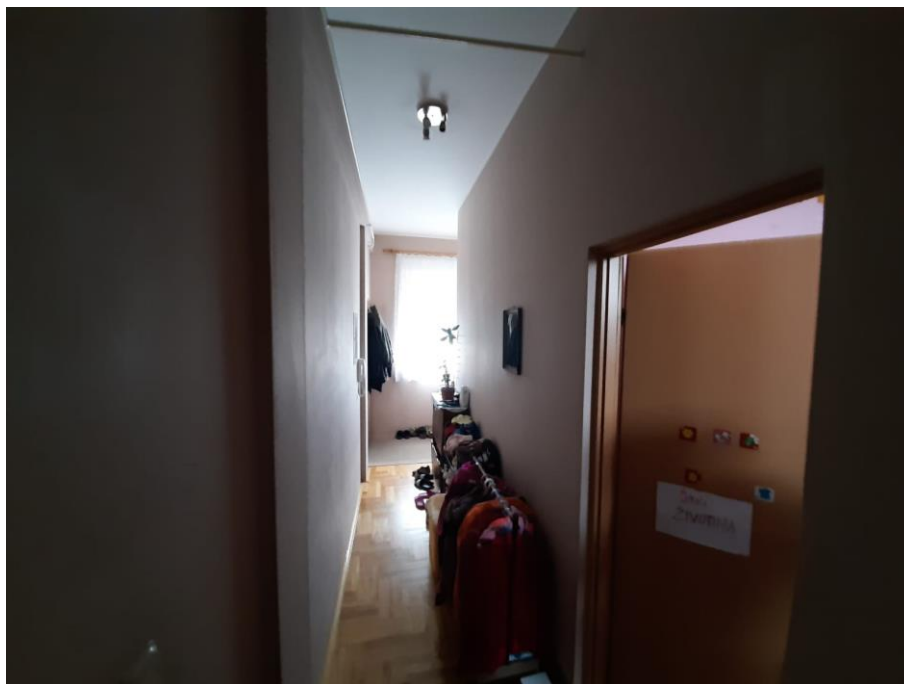
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591







# CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

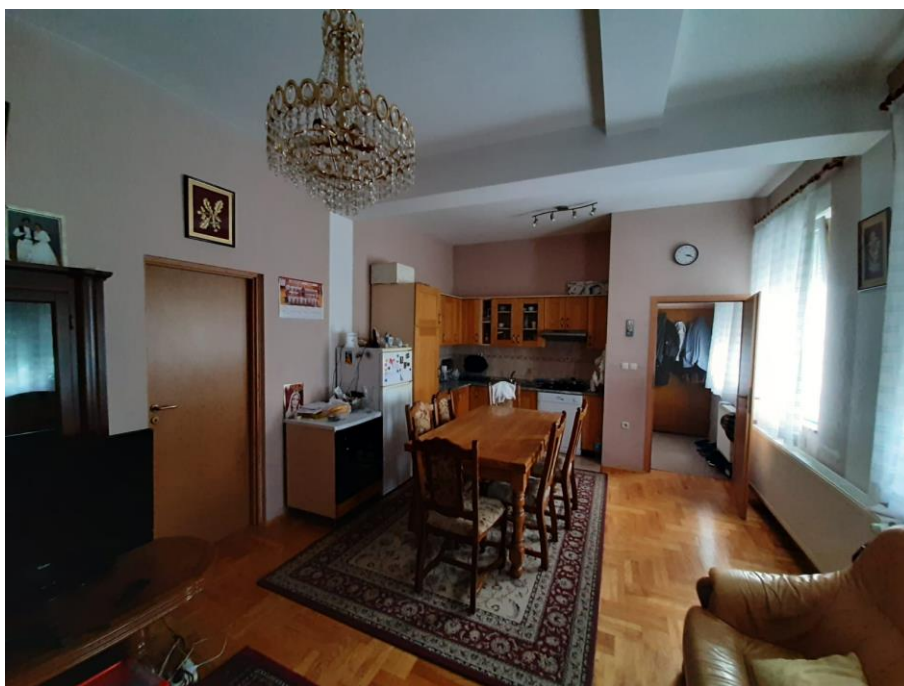
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591





# CVP

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

## Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

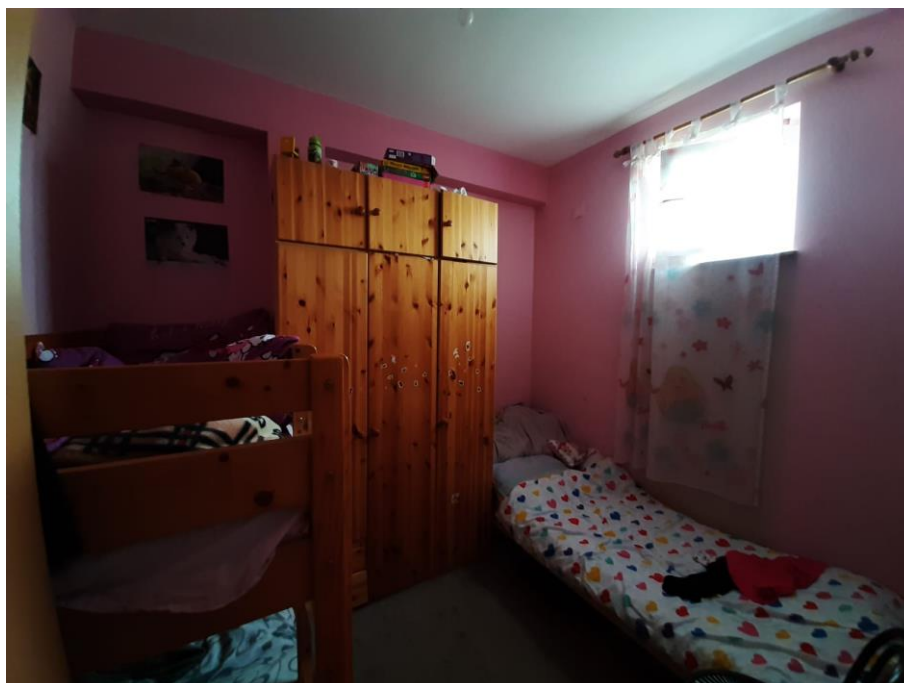
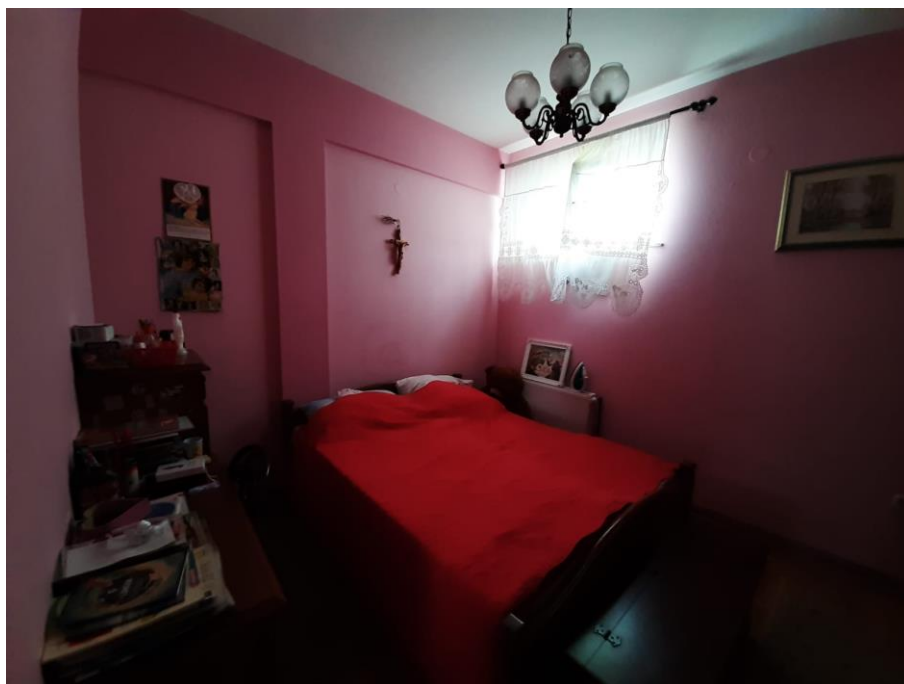
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591





# CVP

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

## Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591





# CVP

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

## Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: Vatrogasna 5, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

