



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

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



- PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
- NEKRETNINE:** Jednosoban stan, prizemno, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaone i hodnika, ukupne površine 40,80 m² a koji se nalazi u zgradi u Županji, ulica Naselje Šećerana 60, sagrađena na k.č. br. 19, k.o Županja u svemu prema Izvzatku iz knjige položenih ugovora, broj poduloška 605
- NARUČITELJ:** SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-973

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina *Zvezdana Debeljak* dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8., imenovana rješenjem Županijskog suda u Vukovaru Broj: 4-Su-13/2019-5 od 18.veljače 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: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

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



SADRŽAJ

1. NASLOVNICA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. OČEVID
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE
9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
10. NALAZ I MIŠLJENJE
11. PRILOZI



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

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



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

Broj: 4-Su-13/2019 -5
Datum: 18. veljače 2020.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. građ. Zvezdana Debeljak iz Vinkovaca za imenovanje stalnim sudskim vještakom, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), članka 10. stavak 1., 2. i 3. i članka 12.a 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 procjenu nekretnina dipl. ing. građ. Zvezdana Debeljak iz Vinkovaca, I. Vučića 8, rođena 21. siječnja 1965., OIB: 72408994298, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Zvezdana Debeljak, dipl. ing. građ. iz Vinkovaca 4. siječnja 2019. godine obratila se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina.

Uz zahtjev dostavlja: životopis, elektronički zapis HZMO kao dokaz o radnom stažu u struci, uvjerenje da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kaznena djela za koje se progoni po službenoj dužnosti, presliku domovnice, presliku diplome kojom je stekla stručni naziv diplomirani inženjer građevinarstva i liječničku potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti za obavljanje poslova sudskog vještaka. Pregledom priložene dokumentacije utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva ispunjava formalne uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom građevinske struke te je 23. siječnja 2019. upućena na obuku u Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja koju je uspješno završila.

Slijedom navedeno riješeno je kao u izreci rješenja.

PREDsjedNIK SUDA
Nikola Bešenski



DOSTAVITI:

1. Zvezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuđa
5. Arhiva



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

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



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020),
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19,98/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/2015)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N.74/14, 69/14, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N.63/19)
- Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07, 148/09)
- Portal Hrvatske narodne banke
- Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

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

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



4. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB, predmet ovog elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine : Jednosoban stan, prizemno, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaone i hodnika, ukupne površine 40,80 m² a koji se nalazi u zgradi u Županji, ulica Naselje Šećerana 60, sagrađena na k.č. br. 19, k.o Županja u svemu prema Izvatku iz knjige položenih ugovora, broj poduloška 605.

Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz knjige položenih ugovora predmetna nekretnina je u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

Dan vrednovanja:

26. 01. 2022.g.

Dan kakvoće:

odgovara danu vrednovanja

Svrha:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe predstečajne nagodbe s vjerovnicima

Opis i stanje:

Stvarno stanje predmetne nekretnine: predmetnu nekretninu čini Jednosoban stan, prizemno, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaone i hodnika, ukupne površine 40,80 m² a koji se nalazi u zgradi u Županji, ulica Naselje Šećerana 60, sagrađena na k.č. br. 19, k.o Županja u svemu prema Izvatku iz knjige položenih ugovora, broj poduloška 605.

Stan je opremljen instalacijama električne energije i djelomično instalacijama vodovoda i kanalizacija, bez završnih obloga na zidovima i bez završnih obloga na podovima te je trenutno neuseljiv.

Zemljište na kojem se nalazi zgrada u kojoj je smješten stan spada u prvu kategoriju građevinskog zemljišta i nalaze se u zoni GP – građevinsko izgrađeno u Županji, naselje Šećerana 60.

	NKP m ²	BP m ²	O m ³
stan	40,80	50,00	150,00

Prostorna identifikacija

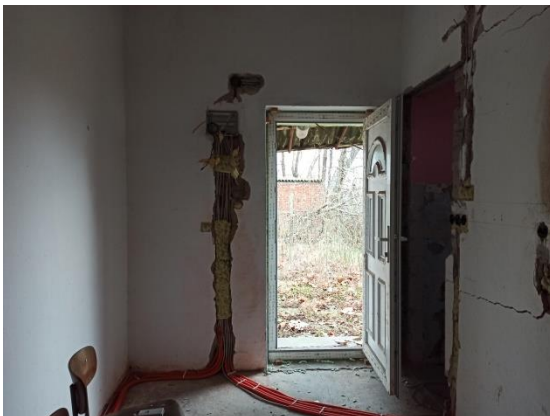


5. OČEVID

Očevid je izvršen 26.1.2022.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno je identificiran jednosoban stan, prizemno, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaone i hodnika, ukupne površine 40,80 m² na k.č. 19 k.o. Županja.
- Prema neslužbenoj kopiji izvodka iz knjige položenih ugovora, Općinski sud u Vinkovcima, Zemljišnoknjižni odjel Županja, Knjiga PU Županja, broj poduloška 605 predmetna nekretnina je u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB
- Podaci o geometrijskim vrijednostima stana u ovom elaboratu su iz ZK poduloška broj 605

FOTODOKUMENTACIJA



6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina se nalazi u Žuanji, naselje Šećerana 60.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku (opis i stanje, prostorna identifikacija)
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Hrvatsko gospodarstvo se oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženost iz prijašnjih razdoblja kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a 2016. i 2018.g. indeks potrošačkih cijena ponovo lagano raste.

Nakon što je realni BDP stagnirao krajem 2017.g u prva tri mjeseca 2018.g. gospodarska aktivnost se blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, stopa rasta BDP-a u 2018.g iznosila je 2,8% a u 2019.g. 2,9%.

Tržište nekretnina

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

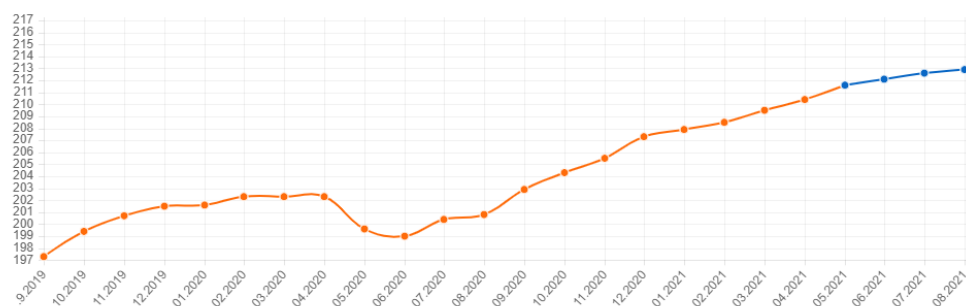
Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.





CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



8. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine dobivene iz zbirke kupoprodajnih cijena vještak je odabrao poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i troškovnu metodu za procjenu vrijednosti jednosobnog stana.

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta,....(članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15).

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutačno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.

9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih od Vukovarsko-Srijemska županija, Služba za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša (Klasa: 364-01/22-02/14, Urbroj: 2196-14-02-22-2, Vukovar, 18.1.2022.g., za 5 (pet) transakcije za koje je provedena evaluacija a koje su unutar cjenovnih blokova predmetnih nekretnina, kategorija zemljišta: 1. kategorija, namjena : GP, koje su iste namjene i kategorije kao nekretnine koje se procjenjuju, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

Međuvremensko izjednačenje izvršeno je korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Interaktivno izjednačenje provođeno je na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za slične nekretnine.



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci
MBS: 2555824 OIB: 36373996398
z.r.: HR2424020061100558783

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



13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
Godina Year	Tromjeseč je Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

U daljnjem postupku koristiti će se dobiveni podaci sa portala eNekretnina.

Građevinsko zemljište

1	2	3	4	5			8	9	10		12	13	14	15	16	17	18	19	20	
				ZEMLIŠNA KNJIGA					KATASTAR											
R. BR.	VISTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)	POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	K.Č.	K.O.	NAJMEŃA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOE. ISKORIS. TLO/OSTI	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	PODULJE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	
1	KP	CERNA	GZ			10.584	10.584		2619/31	CERNA	GP-NEIZGR.	1. KAT.		9,67	1,28	NE	NE	18.9.2020	CERNA-ASELJE STALNOG STANOVANJA 1	Provedena evaluacija
2	KP	BOŠNJACI	GZ			12.023	12.023		5007	BOŠNJACI	GP-NEIZGR.	1. KAT.		7,48	0,99	NE	NE	10.12.2020	BOŠNJACI-GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA 2	Provedena evaluacija
3	KP	J.J.STROSSMAYERA 22, VODINCI	GZ	860/1	VODINCI	11.981	11.981		860/1	VODINCI	GP-IZGR.	1. KAT.		9,30	1,25			3.4.2018	VODINCI-GRAĐEVINSKO	Provedena evaluacija
4	KP	RUDINA BIŠKET 23, ILOK	GZ			13.477	13.477		918/2	ŠARENGRAD	GP-IZGR.	1. KAT.		8,22	1,11	NE	NE	24.7.2018	ILOK-OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 3	Provedena evaluacija
5	KP	ŽUPANJA	GZ	2597/1	ŽUPANJA	17.742	14.785		2597/1	ŽUPANJA	GP-IZGR.	1. KAT.		8,70	1,15	NE	NE	22.2.2021	ŽUPANJA-GRAĐEVINSKO	Provedena evaluacija

Međuvremensko izjednačenje i statistička obrada i izračun

1	2	3	4	5			8	9	10		12	13	14	15	16	17	18	19	20				22	23	
				ZEMLIŠNA KNJIGA					KATASTAR										MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						
R. BR.	VISTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)	POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	K.Č.	K.O.	NAJMEŃA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOE. ISKORIS. TLO/OSTI	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	PODULJE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENJE CIJENA KN/m2	ENSKI IZJEDNAČENJE CIJENA KN/m2	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENJE CIJENA KN/m2	
1	KP	CERNA	GZ			10.584	10.584		2619/31	CERNA	GP-NEIZGR.	1. KAT.		9,67	1,28	NE	NE	18.9.2020	CERNA-ASELJE STALNOG	112,35	122,62	1,09	10,55	10,55	10,55
2	KP	BOŠNJACI	GZ			12.023	12.023		5007	BOŠNJACI	GP-NEIZGR.	1. KAT.		7,48	0,99	NE	NE	10.12.2020	BOŠNJACI-GRAĐEVINSKA PODRUČJA	119,45	122,62	1,03	7,68	7,68	7,68
3	KP	J.J.STROSSMAYERA 22, VODINCI	GZ	860/1	VODINCI	11.981	11.981		860/1	VODINCI	GP-IZGR.	1. KAT.		9,30	1,25			3.4.2018	VODINCI-GRAĐEVINSKO	98,94	122,62	1,24	11,53	11,53	11,53
4	KP	RUDINA BIŠKET 23, ILOK	GZ			13.477	13.477		918/2	ŠARENGRAD	GP-IZGR.	1. KAT.		8,22	1,11	NE	NE	24.7.2018	ILOK-OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 3	100,51	122,62	1,22	10,03	10,03	10,03
5	KP	ŽUPANJA	GZ	2597/1	ŽUPANJA	17.742	14.785		2597/1	ŽUPANJA	GP-IZGR.	1. KAT.		8,70	1,15	NE	NE	22.2.2021	ŽUPANJA-GRAĐEVINSKO	115,71	122,62	1,06	9,22	9,22	9,22

1	2	3	4	5			8	9	10		12	13	15	16	18	19	20	21	22	23	24				26	27
				ZEMLIŠNA KNJIGA					KATASTAR												STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
R. BR.	VISTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)	POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	K.Č.	K.O.	NAJMEŃA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENJE CIJENA KN/m2	GRUBO ČIŠĆENJE	PROSJEČNA CIJENA (KN/m2)	OSTUPANJE OD PROSJEKA %	OSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUTNOM IZNOSU		
1	KP	CERNA	GZ			10.584	10.584		2619/31	CERNA	GP-NEIZGR.	1. KAT.	9,67	1,28	18.9.2020	CERNA-ASELJE STALNOG STANOVANJA 1	112,35	122,62	1,09	10,55	usporedivo	9,47	0,98	-0,20		
2	KP	BOŠNJACI	GZ			12.023	12.023		5007	BOŠNJACI	GP-NEIZGR.	1. KAT.	7,48	0,99	10.12.2020	BOŠNJACI-GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA 2	119,45	122,62	1,03	7,68	usporedivo	9,47	1,27	1,99		
3	KP	J.J.STROSSMAYERA 22, VODINCI	GZ	860/1	VODINCI	11.981	11.981		860/1	VODINCI	GP-IZGR.	1. KAT.	9,30	1,25	3.4.2018	VODINCI-GRAĐEVINSKO	98,94	122,62	1,24	11,53	usporedivo	9,47	1,02	0,17		
4	KP	RUDINA BIŠKET 23, ILOK	GZ			13.477	13.477		918/2	ŠARENGRAD	GP-IZGR.	1. KAT.	8,22	1,11	24.7.2018	ILOK-OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 3	100,51	122,62	1,22	10,03	nije usporedivo					
5	KP	ŽUPANJA	GZ	2597/1	ŽUPANJA	17.742	14.785		2597/1	ŽUPANJA	GP-IZGR.	1. KAT.	8,70	1,15	22.2.2021	ŽUPANJA-GRAĐEVINSKO	115,71	122,62	1,06	9,22	usporedivo	9,47	1,09	0,77		

Za početnu tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta može se prihvatiti cijena od 9,74 kn/m².

Ukupna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi: 50,00 m² x 9,74 kn/m² = 487,00 kn

STAN na k.č. 19 NKP				40,80	m2
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) :				903	E/m2
Nova vrijednost (Nv) = 40,80 x 903				36.842,40	E
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade: Jc = 903 x 1,00				903	E/m2
Građevinska vrijednost (GV) = 40,80 x 903				36.842,40	E
Izračun umanjena vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:					
Godina procjene:				2022	god
Godina izgradnje/rekonstrukcije:				1960	god
Starost zgrade (G):				62	god
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				70	god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 0% x OVK =				0	god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK*)=				70	god
Preostali vijek korištenja (OVK*-G):				8	god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	2,00		
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	1,00		
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	1,00	2,00	
Relativna starost (G/OVK*) =		0,89		50,00%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):		50%	70	35	god
Zamjenska starost zgrade (OVK*-OOVK)=				35	god
Linearni otpis (OVK*-OOVK)/OVK*):	0,5			18.421,20	
Preostala vrijednost:				18.421,20	E
			ili	138.711,64	kn

Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (Čl.61. Pravilnika)-starost i zapušteno tekuće održavanje – 50%.

Sukladno pokazateljima troškova građenja -2017 (izvor Hrvatska komora arhitekata)odbija se trošak uklanjanja šteta.

Za početnu tržišnu vrijednost građevine može se prihvatiti cijena od :

69.356 kn ili 9.211 EUR

	O m3	kn	kn
komunalni doprinos	150,00	40,00	6.000,00
priključci			20.000,00
ukupno:			20.900,00

Sveukupno građevinska vrijednost nekretnina:

	ukupno kn
zemljište	487,00
stan	69.356,00
komunalni doprinos	6.000,00
priključci	20.000,00
sveukupno:	95.843,00

Prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja 26.01.2022.g. 1EUR=7,53 kn

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **96.000 kn ili 12.700 EUR**

10. NALAZ I MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine: jednosoban stan, prizemno, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaone i hodnika, ukupne površine 40,80 m² a koji se nalazi u zgradi u Županji, ulica Naselje Šećerana 60, sagrađena na k.č. br. 19, k.o Županja, ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

96.000,00 kn
ili
12.700,00 EUR

Vinkovci 29. siječanj 2022.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. 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: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

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



PRILOZI