



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
DRAŽEN SLUNJSKI, mag.ing.aedif.
OIB: 72003385933

home: Zvečevska 20
31000 Osijek
tel/fax: 031/303-188
mob: 098/476-283
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

BROJ ELABORATA: P- 44106

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Kuća

ADRESA	Šimuna Pandura 118, Hampovica k.č.br. 1684/12, k.o. Hampovica
NARUČITELJ	EKVIVALENT D.O.O., OSIJEK, TRG ANTE STARČEVIĆA 3, OIB: 09931170739
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	6.400,00 € 48.300,00 kn
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	1.10.2020

m p

SADRŽAJ

- » RJEŠENJE O IMENOVANJU
- » POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE
- » UVOD
- » LOKACIJA I OČEVID
- » OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA
- » ODABIR METODE
- » PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- » NALAZ I ZAKLJUČAK
- » PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-87/2017-4.
Osijek, 31. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 88/15, 82/15, I 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Dražena Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 20, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN SLUNJSKI, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Zvečevska 20, 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 s danom 1. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 20, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-832/12-4. od 30. siječnja 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) 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.

DOSTAVITI:

1. Dražen Slunjski
Osijek, Zvečevska 20
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
European Valuation Standards (EVS 2012)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
Bilteni Hrvatske narodne banke
Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku
Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina
Internetski portali agencija za promet nekretnina
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja
Internetski portal Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave

UVOD

naručitelj:	EKVIVALENT D.O.O., OSIJEK, TRG ANTE STARČEVIĆA 3, OIB: 09931170739		
lokacija:	Šimuna Pandura 118, Hampovica k.č.br. 1684/12, k.o. Hampovica		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINANCIJSKOG POSLOVANJA		
vrsta nekretnine:	Kuća		
datum pregleda nekretnine:	29.9.2020		
dan kakvoće:	1.10.2020		
dan vrednovanja:	1.10.2020		
srednji tečaj HNB:	1€=	7,55 kn	

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti. Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora.

Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m²), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

Izjavljujem da sam procjenu izradio kao nezavisni, ovlaštenu procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz z.k.

Fotodokumentacija

Izvadak iz katastra

Izvadak iz posjedovnog lista

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	Hampovica	katastarska čestica:	1684/12
zk izvadak broj:	1380	opis nekretnine:	KUĆA, ŠTALA, ŠTAGALJ I DVOR
broj poduloška:	-		

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola Vidljivo na ortofoto snimci - prije 15.2.1968.	Temeljem priloženih dokaza nepoznat je status zakonitosti
	u skladu sa upisom u zemljišne knjige nije ucrtano u katastru i katastar: teret postoji	

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije: Hampovica je naselje u sastavu Općine Virje, u Koprivničko-križevačkoj županiji. Nekretnina se nalazi na sjevernoj strani prometnice D43 koja spaja Bjelovar i Đurđevac.

STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2011. (izvor: DZS)

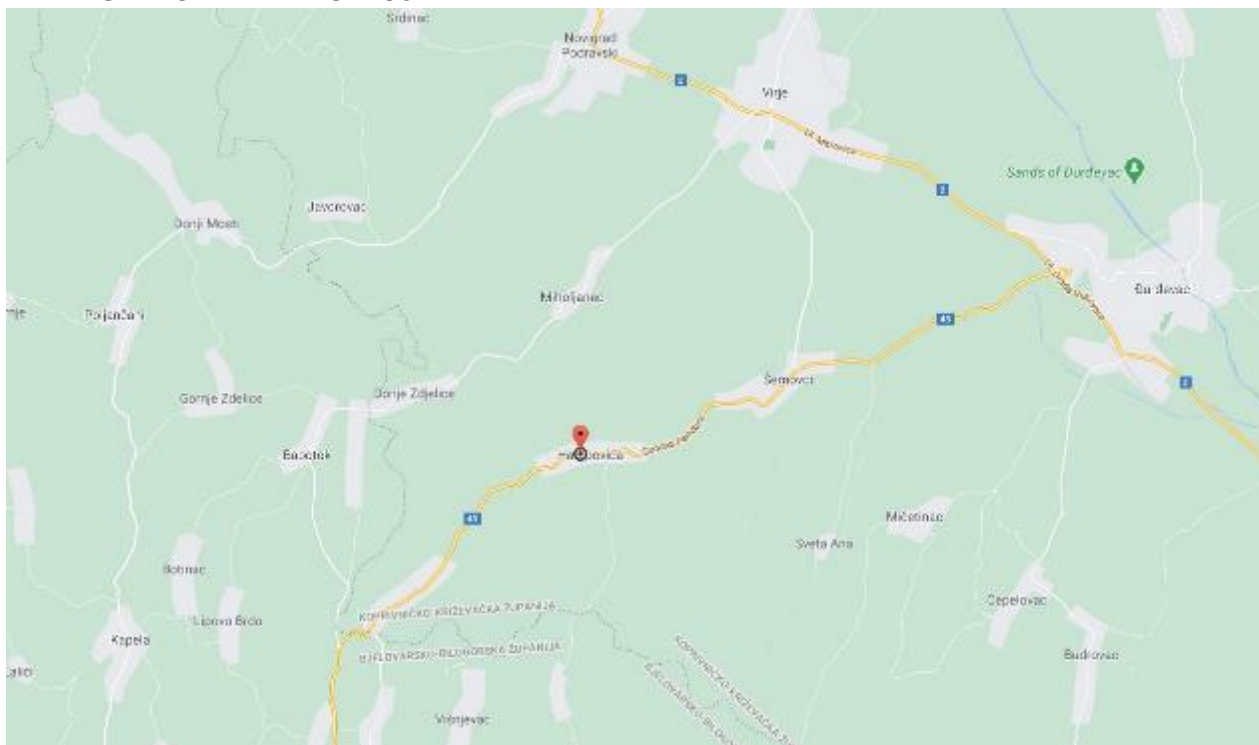
Ime županije	Grad ili općina	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Koprivničko-križevačka	Općina	Virje	Hampovica	268

opis nekretnine: Predmetna nekretnina u naravi je deavastirana kuća sa pomoćnom zgradom. Sastoji se od više prostorija ukupne površine navedene u izračunu površina. Prema prostorno planskoj dokumentaciji nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Pristup nekretnini je sa asfaltirane prometnice sa južne strane. Teren nije ravan, okućnica je uređena. Susjedne nekretnine pretežito su slične katnosti i namjene.

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	omogućen	javni prijevoz:	nema vidljiv
parkiralište:	omogućeno	kolni ulaz:	omogućen

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:

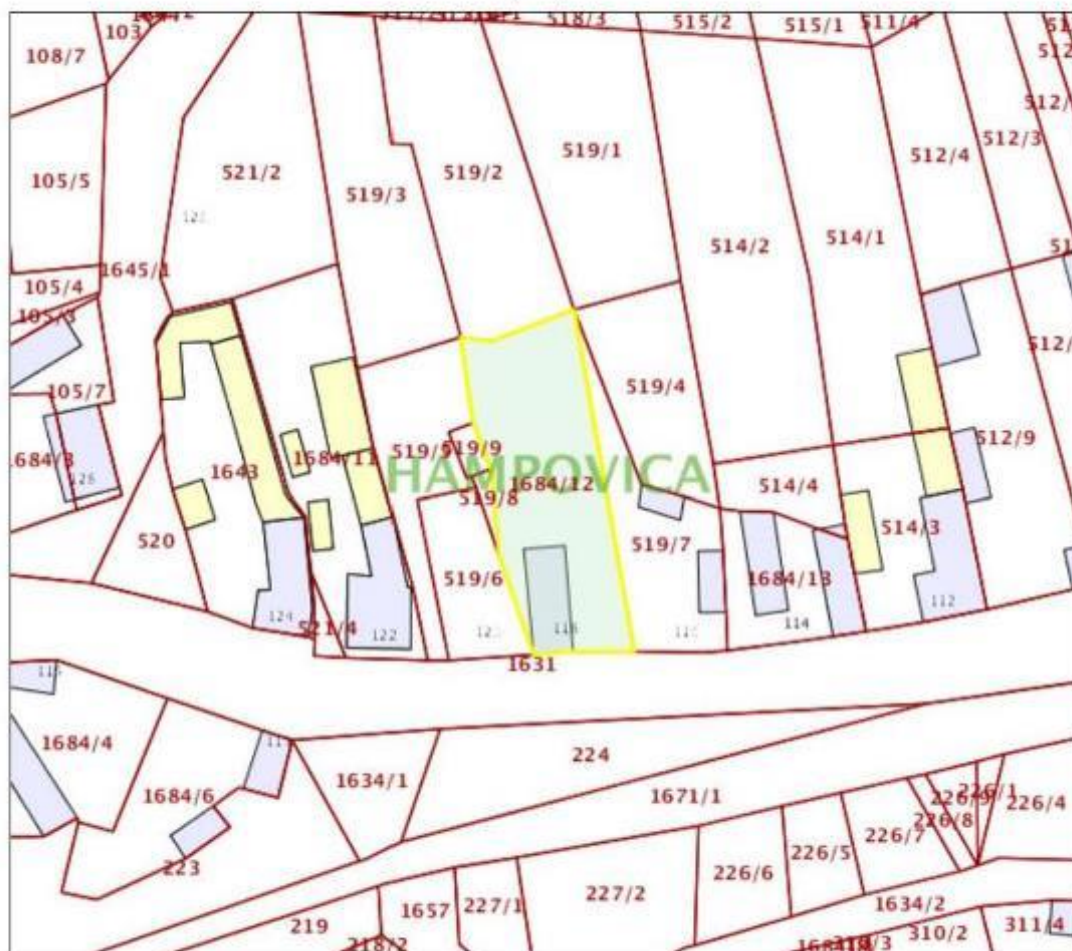




IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorito mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 29.09.2020



OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Kuća	građevinsko zemljište
-------------	------	-----------------------

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	nema vidljiv	električna energija:	ima
kanalizacija:	nema vidljiva	plin:	nema vidljiv

VANJSKO UREĐENJE I ODRŽAVANJE:

ograđeno:	djelomično	održavanje:	osnovno
ostalo:			

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena:	Površina zemljišta preuzeta je iz zk izvotka i posjedovnog lista.		
opis	m²	koef.	ukupno (m²):
1684/12	939,00	1,00	939,00

ukupno površina zemljišta (m²)	939,00
--	---------------

OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Kuća		kuća	
godina procjene:	2020			
godina izgradnje:	1965	katnost:	P+Tav	
rekonstrukcija:		položaj:		

KONSTRUKCIJA:

temelji:	opeka		međukatna konstr.:	drvena	devastirano	
nosiva konstrukcija:	puna opeka		krovište i pokrov:	koso	drveno	crijep

ZAVRŠNI RADovi:

pročelje:	ožbukano		obrada zidova:	ožbukani		
obrada podova:			obrada stropova:	devastiran		

STOLARIJA:

unutarnja stolarija:			ostakljenje:	obično		
vanjska stolarija:	drvena		zaštita od sunca:	roletе		

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	nema vidljiv		električna energija:	ima		
kanalizacija:	nema vidljiva		plin:	nema vidljiv		
telefon i internet:	nema		grijanje:	kruto gorivo		
dodatne instalacije:			energetski certifikat:	nema priložen		

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena: Površina je preuzeta iz priloženih podataka, snimka izvedenog stanja i glavni projekt.

rekapitulacija površina i volumena:

NP (m²):	173,00	BP (m²):	168,00
KP (m²):	140,00	BV (m³):	543,60

kuća

opis	NP (m ²)	koef.	KP (m ²)	koef.	BP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
kuća	107,00	1,00	107,00	1,20	128,40	3,00	385,20
pomoćna zgrada	66,00	0,50	33,00	1,20	39,60	4,00	158,40

ukupno	173,00		140,00		168,00		543,60
---------------	---------------	--	---------------	--	---------------	--	---------------

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$NGV = KP \times JC$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

korisna površina (KP) m²	jedinična cijena (JC) €/m²	nova građevinska vrijednost (NGV) €
140,00	800,00	112.000,00

POREDBENA METODA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Dan vrednovanja	Cjenovno područje	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Površina zemljišta m ²	Katnost	Godina izgradnje			
1.10.2020	Hampovica	Šimuna Pandura 118, Hampovica k.č.br. 1684/12, k.o. Hampovica	KUĆA	140,00	939,00	P+Tav	1965			
redni broj			1	2		3				
usporedna nekretnina			Hampovica	Šemovci		Šemovci				
datum oglašavanja (ugovora)			9.6.2020	23.4.2020		30.12.2019				
oglašena (ugovorena) tražena cijena €/m ²			81,16	116,92		61,61				
površina m ²			80,00	85,00		48,00				
površina zemljišta m ²			2.158,00	216,00		2.440,00				
katnost			P	P		P				
godina izgradnje			bez uvida	cca 1960		cca 1980				
projekcija traženih u postignute cijene										
odnos traženih i postignutih cijena			1,00	1,00		1,00				
projekcija postignute cijene €/m ²			81,16	116,92		61,61				
međuvremensko izjednačenje (indeksi cijena stambenih nekretnina - DZS)										
bazni indeks na dan oglašavanja A			109,31	109,31		109,64				
bazni indeks na dan vrednovanja B			102,24							
korekcijski faktor B/A			0,94	0,94		0,93				
međuvremenski izjednačena cijena €/m ²			75,91	109,36		57,45				
Interkvalitativno izjednačenje										
način građenja			standardna gradnja	1,00	standardna gradnja	1,00	ispod standarda, loša izolacija	0,70		
veličina i oblik parcele			standardna, pravilna	1,00	mala, nepravilna	0,80	standardna, pravilna	1,00		
utjecaj okoliša			uređeno naselje	1,00	uređeno naselje	1,00	uređeno naselje	1,00		
dodatni sadržaj			standardno uređena okućnica	1,00	optimalno uređena okućnica	1,50	neodržavana okućnica	0,50		
opremljenost			prosječni standard	1,00	prosječni standard	1,00	ispod standarda	0,50		
koeficijent povoljnosti Kp			1,00		1,06		0,74			
faktori korekcije Fk			1,10		0,90		1,00			
predmetna nekretnina			način građenja	veličina i oblik parcele	utjecaj okoliša	dodatni sadržaj	opremljenost	Kp	Fk	
			1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	0,90	0,60	
statistička obrada										
Kp i Fk			0,91		1,18		0,74			
međuvremen. i interkvalitativ. izjednačena cijena €/m ²			83,50		92,85		77,64			
prosječna cijena €/m ²			84,66							
odstupanje od prosjeka %			-1,37		9,67		-8,30			
predmetna nekretnina Kp i Fk			0,54							
cijena predmetne nekretnine €/m ²			45,72							
predmetna nekretnina			površina m²		procijenjena vrijednost €/m²		ukupna vrijednost €			
Šimuna Pandura 118, Hampovica k.č.br. 1684/12, k.o. Hampovica			KUĆA		140,00		45,72		6.400,51	

NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Srednji tečaj na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,55 kn i temelj je za preračunavanje vrijednosti.

POREDBENA METODA		površina m ²	tržišna vrijednost €/m ²	ukupna vrijednost €
Šimuna Pandura 118, Hampovica k.č.br. 1684/12, k.o. Hampovica	KUĆA	140,00	45,72	6.400,51
ZAOKRUŽENO			6.400,00 €	

Na temelju kvalitete izgradnje predmetne nekretnine i održavanosti iste, atraktivnosti lokacije i trenutnog stanja na tržištu nekretnina, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:	6.400,00 €
	48.300,00 kn

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 1. listopad 2020.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ĐURĐEVAC
Stanje na dan: 28.09.2020. 23:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 309320, HAMPOVICA

Broj Z.K uložka: 1380

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3046/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. česlice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1684/12	KUĆA BR.31 SA ŠTALOM,ŠTAGLJEM I DVOR U SELU		261		
		UKUPNO:		261		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 EKVIVALENT D.O.O., OIB: 09931170739, OSIJEK, TRG ANTE STARČEVIĆA 3	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno 6.veljače 1986.broj Z 488/86 Temeljem ugovora o dosmrtnom uzdržavanju od 30.siječnja 1986. uknjižuje se prava služnosti dosmrtnog uzdržavanja na nekretnine u A za korist: SOČEC KATA, HAMPOVICA, Š.PANDURA 118		
3.	3.1 Zaprmljeno 04.07.2013.g. pod brojem Z-5565/2013 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U ZAGREBU BR. KIR-US-502/13, 01.07.2013, i to zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina u A.		
4.	4.1 Zaprmljeno 18.06.2014.g. pod brojem Z-4604/2014 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE KOV-US-3/14 12.06.2014, privremene mjere zabranom otuđenja i opterećenja na nekretnine u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐURĐEVAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.09.2020. 23:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **HAMPOVICA (Mbr. 309320)**

Posjedovni list: 966

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EKVIVALENT D.O.O., TRG ANTE STARČEVIĆA 3, OSIJEK (VLASNIK)	09931170739

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1684/12	U MJESTU KUĆA I DV.	939 939	02		
Ukupna površina katastarskih čestica				939			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

