

Stalni sudski vještak za građevinarstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
DINKA BENAČIĆ, dipl.ing.arh.

J.Dalmatinca 5c, 32100 Vinkovci; tel/fax. 032/338-140; 098-908-62-82; email: uredinkabenacic@gmail.com

OIB: 71139551089, MB: 80465471

Račun: HR77 2340 0091 1603 1973 0

PROCJEMBENI ELABORAT
tržišne vrijednosti nekretnine br. 127/2023

Predmet procjene: Stambena zgrada,ostava i garaža, garaža, skladište poljoprivredne mehanizacije i skladište poljoprivrednih proizvoda s pripadajućim građevinskim zemljištem
k.č.br. 303/1, k.o.Cerić, zk.ul.br. 882

Lokacija nekretnine: Bana Jelačića 58, Cerić

Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica Boja Stanković za tvrtku
Trg bana Josipa Šokčevića 17, 32100 Vinkovci, OIB 77561654785
I.T.L. MADI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92577356323, BANA JELAČIĆA 58, CERIĆ



Tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 23. veljače 2023. iznosi 92.000,00 €
Fiksni tečaj konverzije iznosi 1€=7,53450€, tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 693.174,00 kn.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina

Dinka Benačić, dipl.ing.arh.

U Vinkovcima, siječanj 2023. godine



Sadržaj:

1. Naslovnica
2. Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. Zadatak
5. Dan vrednovanja
6. Dan kakvoće
7. Obveza utvrđivanja prethodnog učinka
8. Opis procjenjivane nekretnine (prostorna identifikacija)
9. Očevid
10. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine
11. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa
12. Prikaz i analiza pribavljenih podataka
13. Odabir i obrazloženje odabira metode
14. Međuvremensko izjednačenje
15. Interkvalitativno izjednačenje
16. Statistička obrada
17. Zaključak
18. Prilozi
19. Popis izvora

2. Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka



Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-82/2021 -3
Datum: 08. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. arh. Dinke Benačić za imenovanje stalnim sudskim vještakom, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), članka 10. stavak 2. i 3. i članka 12.a 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 arhitekturu, građevinarstvo i procjenu nekretnina dipl. ing. arhitekture Dinka Benačić iz Vinkovaca, Jurja Dalmatinca 23, rođena 25. veljače 1967., OIB: 71139551089, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dipl. ing. arh. Dinka Benačić obratila se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru 15. veljače 2021. godine sa zahtjevom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom arhitekturu, građevinarstvo i procjenu nekretnina. Budući da je posljednji puta bila imenovana stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i građevinarstvo rješenjem ovoga suda 4-Su-127/17-2 od 06. ožujka 2017. i stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina rješenjem ovoga suda 4-Su-279/16-10 od 06. ožujka 2017. postupak imenovanja se provodi temeljem članka 5. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Uz zahtjev dostavlja: presliku diplome, presliku domovnice, elektronički zapis iz Matice rođenih, uvjerenje da se protiv nje u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela za koje se progoni po službenoj dužnosti, elektronički zapis HZMO, potvrdu da je zaposlena, preslike rješenja ovoga suda 4-Su-279/16-10 od 06. ožujka 20217. i 4-Su-127/17-2 od 06. ožujka 2017 i životopis.

Polica osiguranja vještaka za 2021. godinu dostavljena je ranije ovome sudu.

Uvidom u Kaznenu evidenciju Ministarstva pravosuđa i uprave utvrđeno je da Dinka Benačić nije osuđivana.

Pregledom priložene dokumentacije utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, građevinarstvo i procjenu nekretnina.

Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Opći propisi

- Zakon o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (N.N. br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152,14),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. br. 79,14),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (N.N. br. 68/20)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19),
- PPUO Nuštar, «Službeni vjesnik» Vuk.-srij. županije br. 10/06
- Izmjene i dopune PPUO Nuštar, «Službeni vjesnik» Vuk.-srij. županije br. 17/08
- Ciljane izmjene i dopune II PPUO Nuštar, «Službeni vjesnik» Vuk.-srij. županije br. 20/14
- III. izmjene i dopune PPUO Nuštar, «Službeni vjesnik» Vuk.-srij. županije br. 7/22

Korištena literatura

- Priručnik za procjenu nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica - DGIZ Zagreb 2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut građevinarstva Hrvatske - Zavod za organizaciju građenja

Izvori pribavljenih podataka

- Informacijski sustav tržišta nekretnina - eNekretnine MGIPU-a
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske
- Pokazatelji troškova građenja – 2017, Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
- Standardna kalkulacija u građevinarstvu, Bilten 2021 (IV kvartal 2021)

4. Zadatak

Prema zahtjevu naručitelja zadatak ovog vještačenja je procjena tržišne vrijednosti nekretnine na k.č.br. 303/1, k.o.Cerić, Stambena zgrada,ostava i garaža, garaža, skladište poljoprivredne mehanizacije i skladište poljoprivrednih proizvoda s pripadajućim građevinskim zemljištem s 2577,00m² upisane u zk.ul.br. 882, vlasništvo: I.T.L. MADI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92577356323, BANA JELAČIĆA 58, CERIĆ.

5. Dan vrednovanja:

23. veljače 2023. godine

6. Dan kakvoće:

23. veljače 2023. godine

7. Obveza utvrđivanja prethodnog učinka :

Ne

8. Opis procjenjivane nekretnine i identifikacija, rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina

Identifikacija i opis procjenjivane nekretnine

Z.k. izvadak:	Općinski sud u Vinkovcima, Zemljišnoknjižni odjel Vinkovci katastarska općina: Cerić, k.č.br. 303/1, zk.ul.br. 882 (neslužbena kopija)
Opis nekretnine:	Stambena zgrada,ostava i garaža, garaža, skladište poljoprivredne mehanizacije i skladište poljoprivrednih proizvoda s pripadajućim građevinskim zemljištem
Identifikacija:	k.č.br. 303/1, k.o.Cerić, zk.ul.br. 882
Adresa:	Bana Jelačića 58, Cerić
Vlasništvo:	1/1 I.T.L. Madi d.o.o. U Stečaju, Oib: 92577356323,

1.5 Zaprimljeno 08.11.2022.g. pod brojem Z-10329/2022

ST-446/22
na 1 (1.4)

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU 08.11.2022, ograničenje
raspolaganja nekretninom bez prethodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.

1.7 Zaprimljeno 23.12.2022.g. pod brojem Z-11845/2022

7 ST-446/2022-31
na 1 (1.4)

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA
U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: 23.12.2022, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na
nekretninama I.T.L. MADI d.o.o. za proizvodnju, usluge i trgovinu, OIB:
92577356323, iz Bana Jelačića 58, Cerić 32221, koje se sastoje od kč.br. 303/1 kuća br. 58,
4 zgrade i dvorište u ul. B. Jelačića s 2577 m².

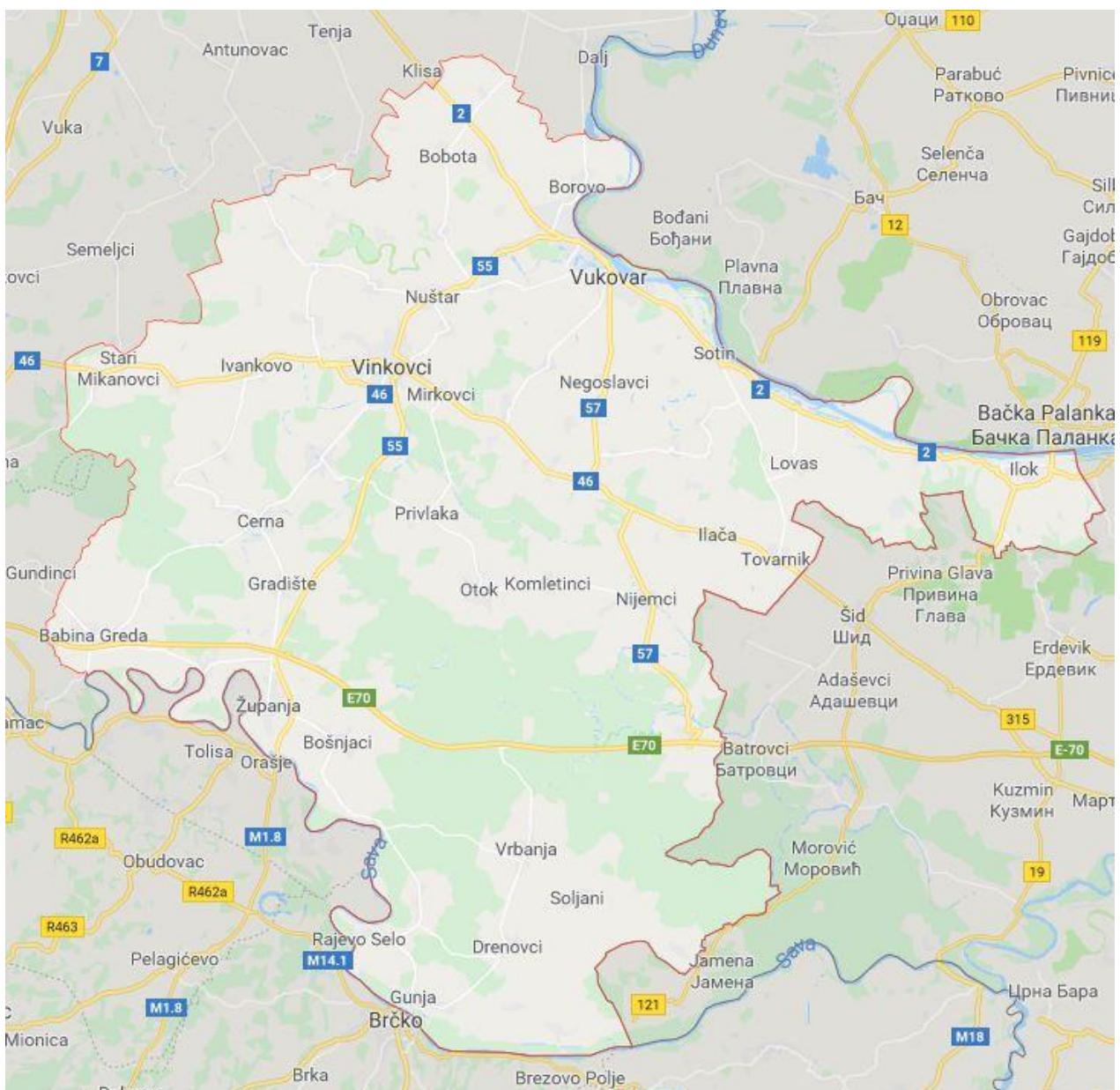
Površina čestice: 2577,00 m²

Teret: nema

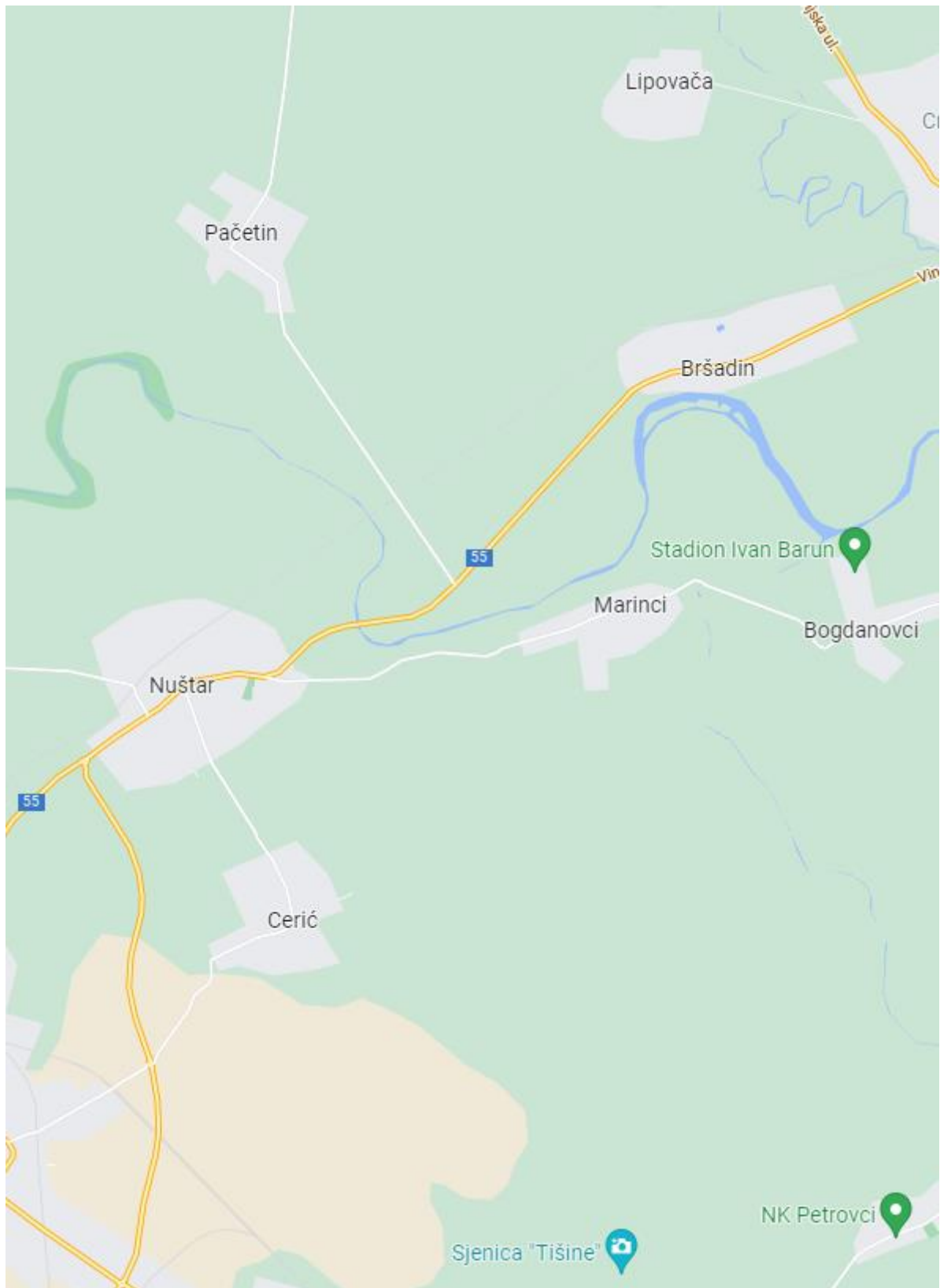
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

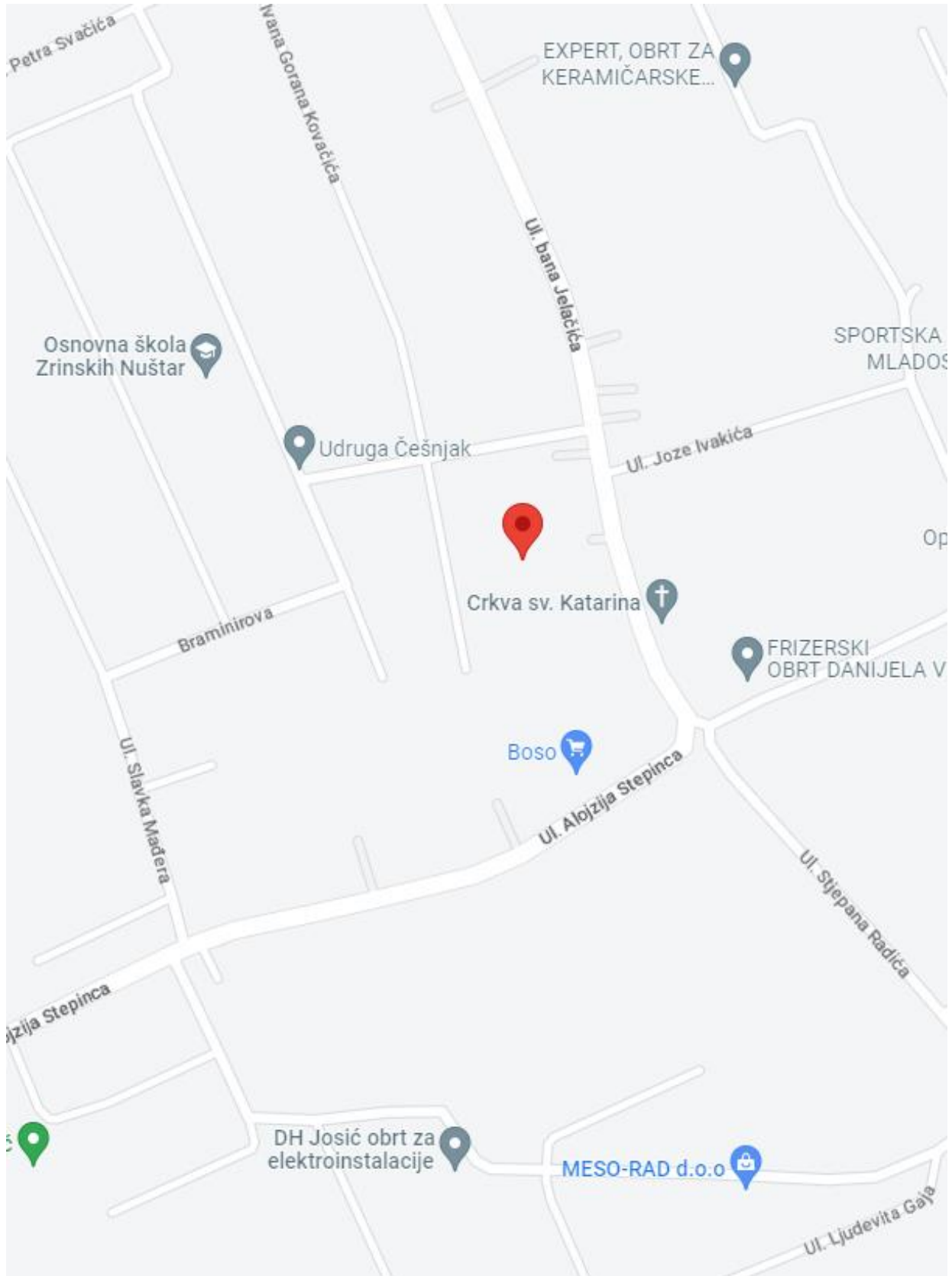
MAKRO LOKACIJA – Položaj Županije i naselja

Vukovarsko-srijemska županija je najistočnija hrvatska županija i nalazi se na prostoru zapadnog Srijema. Kroz Županiju prolaze važni međunarodni kopneni (cestovni i željeznički) i riječni pravci (Dunav i Sava).



Cerić je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu Općine Nuštar, Vukovarsko-srijemska županija.





STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR I LEGALITET

U zemljišne knjige nekretnina je upisana kao kuća br. 58, 4 zgrade i dvorište u ul. B.Jelačića sa 2577,00 M².

Izlaskom na teren utvrđeno je da se na predmetnoj nekretnini nalaze stambena zgrada-obiteljska kuća, ostava i garaža, garaža, skladište poljoprivredne mehanizacije i skladište poljoprivrednih proizvoda. Sve zgrade upisane su upisane u z.k.ulošku i uctane u katastarskom operatu.

Nekretnina ima mjeru ograničenja raspolaganja nekretninom bez prethodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da nekretnina posjeduje slijedeće dokaze legalnosti:

- Građevinska dozvola - Klasa: UP/I-361-03/03-01/153, Ur.br.: 2196-03/1-03-03-3 od 29.srpnja 2003. godine za izgradnju skladište poljoprivredne mehanizacije i skladište poljoprivrednih proizvoda, ali nema upisanu Uporabnu dozvolu
- Rješenje o izvedenom stanju za stambenu zgradu ,ostavu i garažu, garažu - Klasa: : UP/I-361-03/14-01/49891, Ur.br.: 403-02-4-1/0263-16-14 od 21.rujna 2016. godine koje je ujedno i Uporabna dozvola

OPIS LOKACIJE I TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE:

Predmet ovog elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine u naselju Cerić u Vukovarsko-srijemskoj županiji na k.č.br. 303/1 u vlasničkom listu upisanom kuća br. 58, 4 zgrade i dvorište u ul. B. Jelačića sa 2577,00 m².

Predmetna nekretnina nalazi se u centru naselja Cerić u jednoj od glavnih ulica naselja, Ulici Bana Jelačića.

Pristup pješaka i automobila nekretnini je omogućen s javne prometne površine – Ulice Bana Jelačića, a parkiranje je moguće na vlastitom parkiralištu.

Na predmetnoj nekretnini nalaze se - Stambena zgrada – obiteljska kuća , pomoćna zgrada-ostava i 2 garaže te gospodarski kompleks koji se sastoji od dviju skladišta ; skladišta poljoprivredne mehanizacije i skladišta poljoprivrednih proizvoda

Predmetna nekretnina nalazi se u građevinskoj zoni i pripada I kategoriji zemljišta.

Kategorija zemljišta: I - Prva kategorija koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, na zemljištu prve kategorije je moguća gradnja.

Predmetna nekretnina nalazi se u građevinskoj zoni naselja, obuhvaćena je III. ID PPUO Nuštar Sl.vj.br. 7/22 prema namjeni i korištenju prostora ona se nalazi unutar građevinskog područja naselja Cerić – izgrađeni dio građevinskog područja.

Čestica na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je nepravilnog oblika površine 2577,00 m².

Buka i zagađenje:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi.

Okolne nekretnine su stambene namjene – obiteljske kuće

Nekretnina se nalazi u relativno povoljnom okruženju.

Pokraj nekretnine prolazi sva mjesna komunalna infrastruktura.

Stanje na Kopiji katastarskog plana i snimka iz zraka (Geoportal) se poklapaju sa stvarnim stanjem na terenu

TEHNIČKI OPIS – STAMBENA ZGRADA – obiteljska kuća

Namjena:	- obiteljska kuća
Godina izgradnje/ rekonstrukcije:	- 1997 god
NKP:	- 112,00 m ²
BRP:	- 202,00 m ²
BV:	- 450,00 m ³
Katnost:	- prizemlje (Po+P)
Položaj: unutar naselja:	- u dvorištu
Pristup:	- preko javne površine
Parkiranje:	- u dvorištu
Temelji:	- betonski
Nosiva konstrukcija:	- opeka
Stropna konstrukcija:	- drveni grednik
Krovište:	- dvostrešno
Krovna konstr. + pokrov	- drvena s pokrovom od crijepa
Limarija:	- pocinčana
Obrada pročelja:	- ožbukano, bez toplinske izolacije
Pregradni zidovi:	- opeka
Hidroizolacija	- izvedena
Obrada zidova:	- ožbukani, obojani, dio obložen keramičkim pločicama
Obrada podova:	- keramičke pločice i laminat
Unutarnja stolarija:	- drvena
Vanjska stolarija:	- drvena
<u>Priključci:</u>	
Vodovod	- ima
Kanalizacija	- ima
Električna energija	- ima

Instalacije: nisu u funkciji

Voda	- ima
Kanalizacija	- ima
Električne	- ima
Grijanje	- lokalno

Opći dojam :

Iz priloženog stanja na terenu vidljivo je da je stambena zgrada u lošem stanju i da je neodržavana

STAMBENA ZGRADA - REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP : 112,00 m ²	površina
BGP: 202,00 m ²	površina
BV: 450,00 m ³	volumen

TEHNIČKI OPIS – POMOĆNA ZGRADA - OSTAVA

Namjena:	- spremište
Godina izgradnje:	- 1997 god
NKP:	- 68,00 m ²
BRP:	- 85,00 m ²
BV:	- 340,00 m ³
Katnost:	- prizemlje (P)
Položaj: unutar naselja:	- u dvorištu
Pristup:	- preko javne površine
Parkiranje:	- u dvorištu
Temelji:	- betonski, zidani
Nosiva konstrukcija:	- opeka
Krovište:	- dvostrešno
Krovna konstr. + pokrov	- drvena stropna konstrukcija s pokrovom od crijepa
Limarija:	- pocinčana
Obrada pročelja:	- neožbukano
Pregradni zidovi:	- opeka
Hidroizolacija	-
Obrada zidova:	- neožbukani
Obrada podova:	- beton
Unutarnja stolarija:	- drvena
Vanjska stolarija:	- drvena

Priključke i instalacije zgrada je nekada imala sukladne svojoj namjeni.

Opći dojam :

Iz priloženog stanja na terenu vidljivo je da je zgrade ostave u jako lošem stanju obzirom da su joj popucali nosivi zidovi.

ZGRADA - ostave - REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP : 68,00 m ²	površina
BGP: 85,00 m ²	površina
BV: 340,00 m ³	volumen

TEHNIČKI OPIS – 2 GARAŽE

Namjena:	- garaže
Godina izgradnje:	- 1995 god
NKP:	- 50,00 m ²
BRP:	- 62,00 m ²
BV:	- 270,00 m ³
Katnost:	- prizemlje (P)
Položaj: unutar naselja:	- u dvorištu
Pristup:	- preko javne površine

Parkiranje:	- u dvorištu
Temelji:	-, zidani
Nosiva konstrukcija:	- opeka
Krovište:	- dvostrešno
Krovna konstr. + pokrov	- drvena stropna konstrukcija s pokrovom od salonita
Limarija:	-
Obrada pročelja:	- neožbukano
Pregradni zidovi:	-
Hidroizolacija	-
Obrada zidova:	- neožbukani
Obrada podova:	- beton
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	- limena vrata
Priključke i instalacije zgrada	nema

Opći dojam :

Iz priloženog stanja na terenu vidljivo je da su garaže u jako lošem stanju .

ZGRADA 2 GARAŽE - REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP : 52,00 m ²	površina
BGP: 62,00 m ²	površina
BV: 327,00 m ³	volumen

TEHNIČKI OPIS – 2 POSLOVNE ZGRADA – skladište poljoprivredne mehanizacije i skladište poljoprivrednih proizvoda

Namjena:	- skladište
Godina izgradnje	- 2003 god
NKP:	- 950,00 m ²
BRP:	- 1046,00 m ²
BV:	-
Katnost:	- prizemlje (P)
Položaj: unutar naselja:	- u dvorištu
Pristup.	- preko javne površine
Parkiranje:	- u dvorištu
Temelji:	- armirano-betonski
Nosiva konstrukcija:	- AB okvir
Stropna konstrukcija:	- ne postoji
Krovište:	- nema
Krovna konstr. + pokrov	- nema
Limarija:	- nema
Obrada pročelja:	- nema
Pregradni zidovi:	- nema
Hidroizolacija	- nema

Obrada zidova:	- nema
Obrada podova:	- beton
Unutarnja stolarija:	- nema
Vanjska stolarija:	- nema
<u>Priključci:</u>	nisu u funkciji
<u>Instalacije:</u>	- nema

Opći dojam :

Iz priloženog stanja na terenu vidljivo je da su obje zgrade srušene, nezavršene i potpuno neuporabljive što je vidljivo i iz priloženih fotografija sa očevida. Od građevine postoje samo obodni zidovi i ispunjeni blok opekam i ukrućeni vertikalnim serklažima, pokriva nema.

STAMBENA ZGRADA - REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP : 950,00 m ²	površina
BGP: 1.046 m ²	površina

Svrha izrade ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema zatečenom stanju na terenu na dan očevida. Imovinsko - pravna provjera i provjera sa upravno - pravnog aspekta nisu obuhvaćeni ovim elaboratom.

GEOMETRIJSKI PODACI

ZEMLJIŠTE							
red.br.	k.č.br.	zk.ul.br.	ozn. zemlj.	vrsta zemljišta	klasa	čhv	m ²
1	303/1	882	GP	građevinsko	I		2.577,00
POVRŠINA ZEMLJIŠTA							2.577,00

9. Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina dana 23. veljače 2023. Godine

STAMBENA ZGRADA – OBITELJSKA KUĆA





OSTAVA





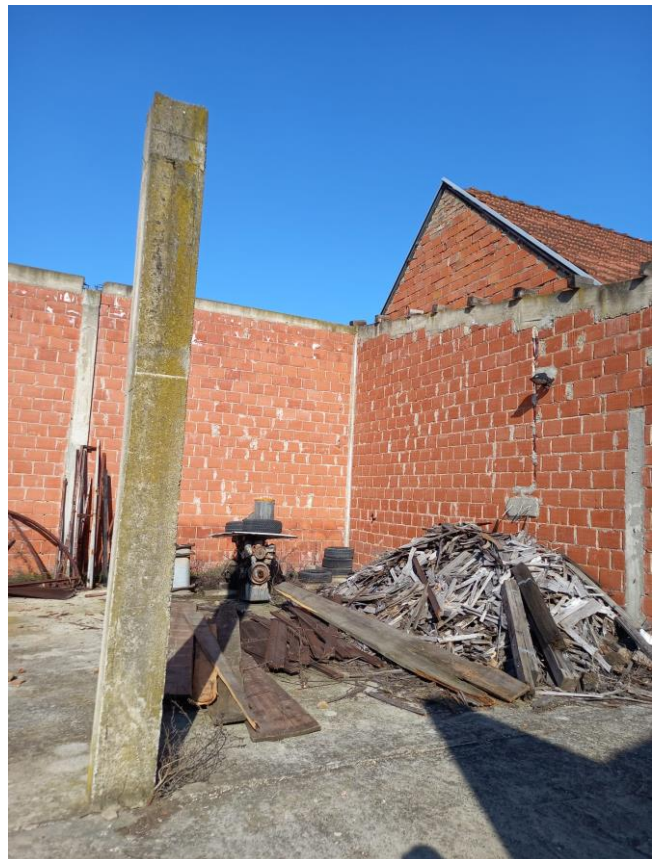
2 | GARAŽE





SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNE MEHANIZACIJE I SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNIH PROIZVODA





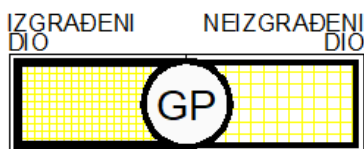


10. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine

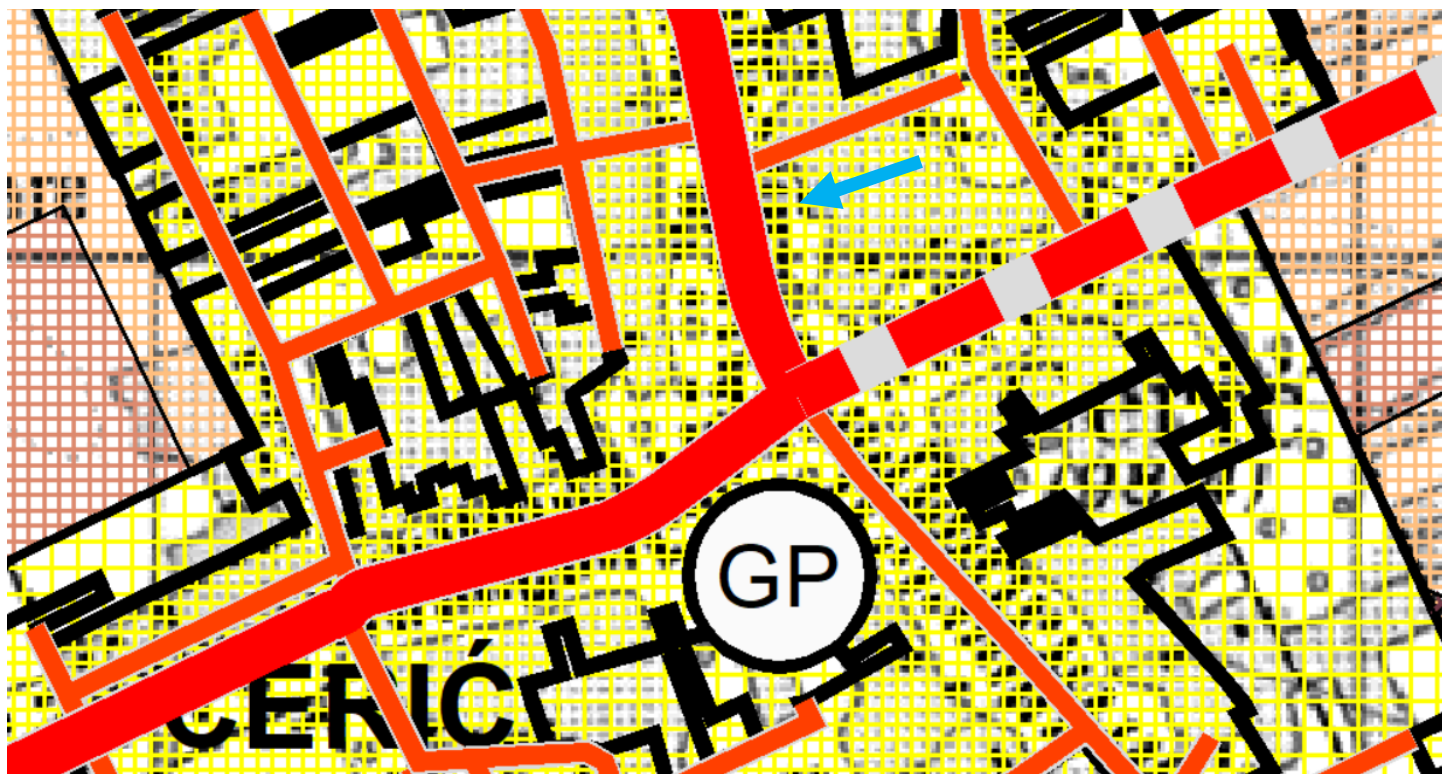
Predmetna nekretnina nalazi se u građevinskoj zoni i pripada I kategoriji zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, na zemljištu prve kategorije je moguća gradnja.

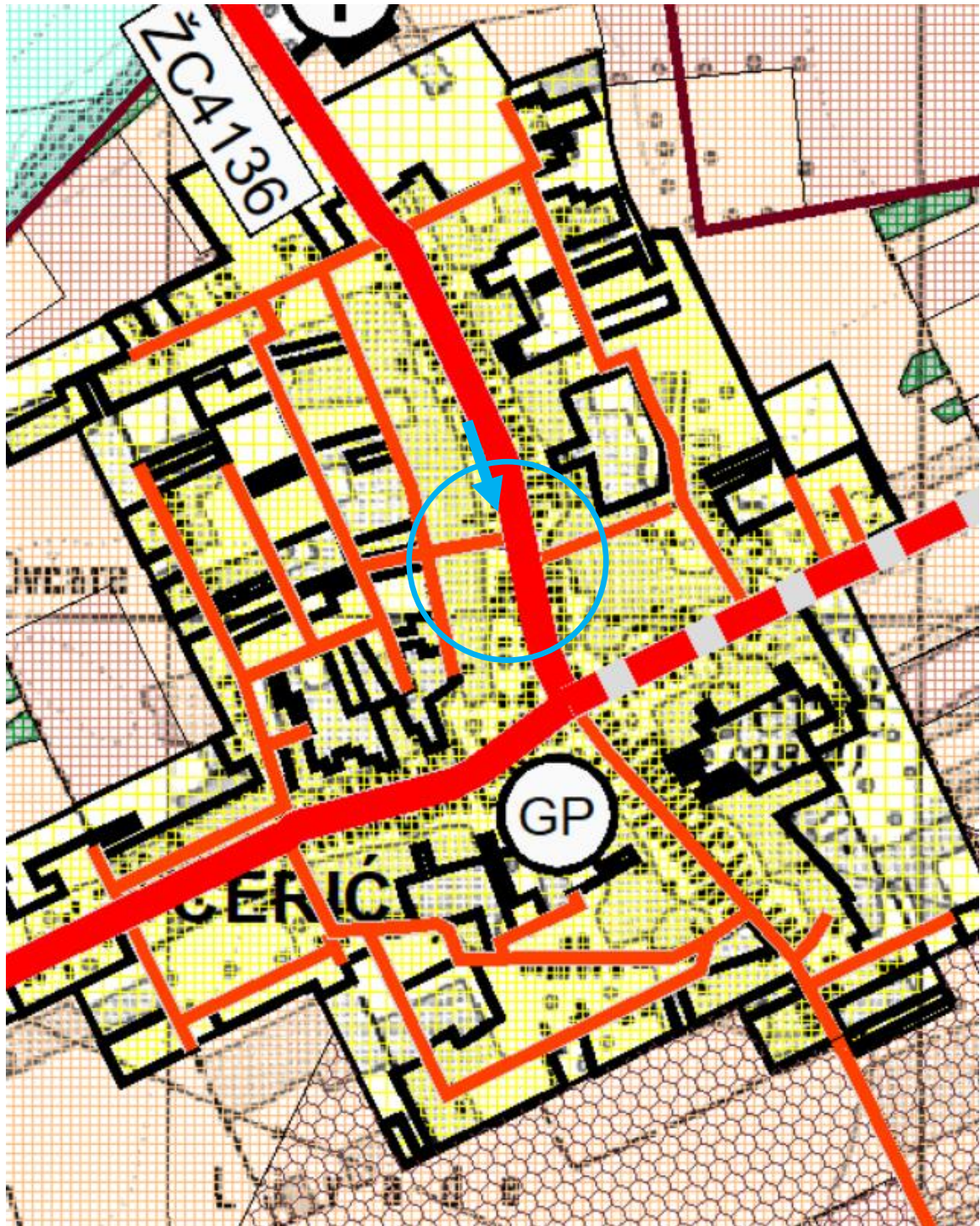
Predmetna nekretnina nalazi se u građevinskoj zoni naselja, obuhvaćena je III. ID PPUO Nuštar Sl.vj.br. 7/22 prema namjeni i korištenju prostora ona se nalazi unutar građevinskog područja naselja – izgrađeni dio građevinskog područja.

LEGENDA:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA





11. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Koristit će se Hedonički indeks cijena nekretnina HNB-a za ostala područja Republike Hrvatske. Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske- bilten HNB korišten za međuvremensko izjednačenje

Tablica J3: Indeksi cijena nekretnina

Godina Year	Tromjesečje 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
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
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
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Izvor: Državni zavod za statistiku

12. Prikaz i analiza pribavljenih podataka te odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem

Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine vršit će se troškovnom metodom, tj. zemljište - poredbenom, a procjena vrijednosti građevine troškovnom metodom.

Određivanje tržišne vrijednosti

- poredbena metoda
- troškovna metoda
- prihodovna metoda
- procjena vrijednosti nekretnine

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 i pomoćnih građevina, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

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.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim приходima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna

metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ$; $M = (q^n - 1) / (q - 1)$ $q = 1 + (p/100)$ PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Izvor podataka: - ugovori eNekretnine

- zbirka kupoprodajnih cijena
- publikacije o normalnim troškovima gradnje
- odlike o komunalnom i vodnom doprinosu

Odabir i obrazloženje odabira metode

Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine vršit će se troškovnom metodom, tj. zemljište - poredbenom, a procjena vrijednosti građevina troškovnom metodom. Kao osnovica za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine troškovna je vrijednost preračunata u tržišnu primjenom koeficijentata prilagodbe.

Temeljem utvrđenih obilježja kakvoće preuzeti su poredbeni podatci iz Zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina s Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine MGIPU-a.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

Za procjenu su s Informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine) preuzeto je 3 transakcije građevinskog zemljišta koja se nalaze na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom. Transakcije su sklopljene u 2022. god., te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) HNB danih u točki 11. ovog elaborata, koji održavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na području naselja Cerić.

13. Odabir i obrazloženje odabira metode

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – poredbena metoda

Određivanje tržišne vrijednosti vršit će se poredbenom metodom koja je Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

U Izvratku s Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine MGIPU-a - kupoprodaja građevinskog zemljišta na području mjesta Cerić nije pronađen dovoljan broj poredbenih nekretnina te su prema čl.57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za procjenu su poslužili i podaci iz mjesta Nuštar te će se provesti međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Lokacija	k.o.	k.č.br.	Površina m ²	Namjena	vrsta nekretnine	Adresa
23.02.2023.	Bana Jelačića 58	Cerić	303/1	2577,00	GP	GZ	Cerić

Prikaz i analiza pribavljenih podataka za procjenu zemljišta

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

R. b. tran	IDZKC IDPN	Vrsta nekretnine	k.o.	k.č.br.	Namjena	Površina m ²	Vrijednost nekretnine €	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora
1	ZKC1680599 PN4747238	GZ	Cerić	656/2	GP	1.615,00	4,005,30	20.04.2022.
2	ZKC1518552 PN4581298	GZ	Nuštar	1536/2	GP	1.994,00	5.988,30	23.07.2021.
3	ZKC1470162 PN4520153	GZ	Nuštar	533	GP	1.957,00	3981,68	05.07.2021.

14. Međuvremensko izjednačenje

Realizirane cijene su vremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju hedonističkog indeksa preuzetog s HNB koji je prikazan u Tablica J3: Indeksi cijena nekretnina ovog elaborata.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Red broj tran	IDZKC IDPN	k.č.br. k.o.	Površina m ²	Datum sklapanje kupoprod. ugovora	Cijena po m ² u €	Bazni indeks na dan sklapanja kupop. A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekc. faktor B/A	Međuvrem. izjednače na cijena €/m ²
							23.02.2023.		
1	ZKC16899 PN4747238	656/2 Cerić	1.615,00	20.04.2022.	2,48	140,80	139,65	0,99	2,46
2	ZKC15152 PN4581298	1536/24 Nuštar	1.994,00	23.07.2021.	3,01	122,62		1,14	3,43
3	ZKC14762 PN4520153	533 Nuštar	1.957,00	05.07.2021.	2,05	122,62		1,14	2,33

15. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje. Obzirom da su u obzir uzete nekretnine sličnih obilježja i na sličnoj lokaciji nakon međuvremenskog izjednačenja uzima se korektivni koef. 1.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
R. b. tran	IDZKC IDPN	k.č.br. k.o.	Površina m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Međuvre. Izjedna. cijena €/m ²	PPUO	Koeficij. za prerač.	Međuvremen. i interkval. izjedn. cijena €/m ²
						NAMJENA		
1	ZKC16899 PN4747238	656/2 Cerić	1.615,00	20.04.2022.	2,48	GP	1,00	2,48
2	ZKC15152 PN4581298	1536/24 Nuštar	1.994,00	23.07.2021.	3,01	GP	1,00	3,01
3	ZKC14762 PN4520153	533 Nuštar	1.957,00	05.07.2021.	2,05	GP	1,00	2,05
Ukupno korigirana cijena					2,74 €/m²	2,74 €/m²		

16. Statistička obrada i izračun

STATISTIČKA OBRADA						
Red. br. tran.	k.č.br. k.o.	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Koef	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno) €
1	656/2 Cerić	2,46	1,00	2,46	11,47	0,28
2	1536/24 Nuštar	3,43	1,00	3,43	-20,06	-0,69
3	533 Nuštar	2,33	1,00	2,33	17,38	0,41
	prosjek	2,74	x1,00	2,74		
POREDBENE NEKRETNINE				2,74 €/m²		

Isključivanje neuobičajenih okolnosti, statistička obrada i izračun

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskih i interkvalitativnog izjednačenja. Za konačni izračun se uzimaju nekretnine koje zadovoljavaju kriterij.

Transakcije ne odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te se sve uzimaju u daljnji izračun.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST						
Red. br.	k.č.br. k.o.	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Koef.	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno) €
1	656/2 Cerić	2,46	1,00	2,46	11,47	0,28
2	1536/24 Nuštar	3,43	1,00	3,43	-20,06	-0,69
3	533 Nuštar	2,33	1,00	2,33	17,38	0,41

POREDBENE NEKRETNINE	2,74 €/m²
----------------------	-----------------------------


Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja na cijene dobivene u Izvratku kupoprodajnih cijena, te nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, utvrđena je tržišna vrijednost za predmetno zemljište u iznosu od 1,48 €/m².

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI				Prosjek 1,48 €/m ²		
Dan vrednovanja	Lokacija	k.o.	k.č	Površina m ²	Namjena	vrsta nekretnine
23.02.2023.	Bana Jelačića 58	Cerić	303/1	2577,00	GP	GZ
TRŽIŠNA VRIJEDNOST IZNOSI				2.577,00 x 2,74 = 7.060,98 €		

Prikaz odabranih transakcija – transakcije građevinskog zemljišta


TRANSAKCIJA BR.1

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1680599	
Datum pregleda	12.3.2023.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4747238	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.05.2022	
Površina u prometu	1.615,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	30.177,92	
Datum ugovora	20.04.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	CERIĆ - NASELJE	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE STALNOG STANOVANJA	




TRANSAKCIJA BR.2

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1470162	
Datum pregleda	12.3.2023.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4520153	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.07.2021	
Površina u prometu	1.957,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00	
Datum ugovora	05.07.2021	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	NUŠTAR - NASELJE	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE STALNOG STANOVANJA	



TRANSAKCIJA BR. 3

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1470162	
Datum pregleda	12.3.2023.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4520153	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.07.2021	
Površina u prometu	1.957,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00	
Datum ugovora	05.07.2021	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	NUŠTAR - NASELJE	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE STALNOG STANOVANJA	



PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE – TROŠKOVNA METODA

Građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema standardnoj kalkulaciji u građevinarstvu, Bilten 2021 i iznosi 1.201,09 €. U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, nadzor, svi građevinsko-obrtnički i instalaterski radovi, priključci instalacije te uređeni okoliš.

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnost objekta, dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u određenom postotku učešća, a sve u odnosu na vrijednost novog objekta.

FK matrica

Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

	stambena zgrada	pomoćna zgrada	2 garaže	Sklad poljop. meh. i proizvoda
A - lokacija/tržište :	3	3	4	3
B - zgrada općenito:	4	4,5	5	5
C – stanje zgrade:	4	4,5	5	5
Odabrani faktor	4	4,5	5	5

• **STAMBENA ZGRADA** (jedinična cijena 1.201,09 €/m²)

NGP =	112,00	m ²			
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog novog objekta (Jc) =	1.201,09	€/m ² NGP			
Nova vrijednost (Nv) =	112,00	x	1.201,09	134.522,08	€
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta 12%	112,00	x	144,13	16.142,65	€/m ² NGP
Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) =	112,00	x	1.056,96	118.379,43	€

Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Godina procjene:			2023	god.
Godina rekonstrukcije:			1997	god.
Starost zgrade (G):			26	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):			100	god.
Preostali vijek korištenja:			74	god.
Odabrani faktor korištenja (Fk - prema uvjetima in situ):			4	
Relativna starost (G/OVK)			26	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	35%		35	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):			65	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):			65	%
Umanjenje			76.946,63	€
Preostala vrijednost:			41.432,80	€

Vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1,00 m³ ucrtane zgrade.

Prema Uredbi o visini vodnog doprinosa za predmetno područje jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi: 0,75 €/m², a prema Odluci o komunalnom doprinosu za predmetno područje jedinična cijena komunalnog doprinosa iznosi: iznosi 1,19 €/m².

STAMBENA ZGRADA							
Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi:				1,19	€/m ³		
K1	450,00	m ³	x	1,19	€/m ³	657,00	€
Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi:				0,75	€/m ³		
K2	450,00	m ³	x	0,75	€/m ³	336,25	€
Ukupna cijena doprinosa iznosi:						993,25	€

STAMBENA ZGRADA : TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV) :			
Objekt:		€	41.432,80 €
Doprinosi		€	993,25 €
SVEUKUPNO TV:		€	42.426,05 €

• **POMOĆNA ZGRADA – OSTAVA** (jedinična cijena 550,00 €/m²)

NGP =	68,00	m ²			
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog novog objekta (Jc) =	550,00	€/m ² NGP			
Nova vrijednost (Nv) =	68,00	x	550,00	37.401,87	€
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta 35%		x			€/m ² NGP
Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) =	68,00	x	550,00	37.401,87	€

Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Godina procjene:				2023	god.
Godina izgradnje:				1995	god.
Starost zgrade (G):				28	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				100	god.
Preostali vijek korištenja:				72	god.
Odabrani faktor korištenja (Fk - prema uvjetima in situ):				4,5	
Relativna starost (G/OVK)				72	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	25%			25	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				75	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				75	%
Umanjenje				28.051,40	€
Preostala vrijednost:				10.753,18 €	€

SPOMOĆNA ZGRADA- OSTAVA							
Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi:				1,19	€/m ³		
K1	340,00	m ³	x	1,19	€/m ³	406,13	€
Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi:				0,75	€/m ³		
K2	340,00	m ³	x	0,75	€/m ³	254,06	€
Ukupna cijena doprinosa iznosi:						660,19	€

POMOĆNA ZGRADA : TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV) :			
Objekt:		€	9.350,47 €
Doprinosi		€	660,19 €
SVEUKUPNO TV:		€	10.010,66 €

• **POMOĆNA ZGRADA 2 GARAŽE** (jedinična cijena 550,00 €/m²)

NGP =	52,00	m ²			
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog novog objekta (Jc) =	550,00	€/m ² NGP			
Nova vrijednost (Nv) =	52,00	x	275,00	28.600,00	€
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta 50%	52,00	x		14.300,00	€/m ² NGP
Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) =	52,00	x	550,00	14.300,00	€

Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Godina procjene:				2023	god.
Godina izgradnje:				1995	god.
Starost zgrade (G):				28	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				80	god.
Preostali vijek korištenja:				52	god.
Odabrani faktor korištenja (Fk - prema uvjetima in situ):				5	
Relativna starost (G/OVK)				35	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	35%			20	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				60	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				20	%
Umanjenje				10.725,00	€
Preostala vrijednost:				3.575,00	€

SPOMOĆNA ZGRADA- 2 GARAŽE							
Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi:				1,19	€/m ³		
K1	327,00	m ³	x	1,19	€/m ³	390,60	€
Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi:				0,75	€/m ³		
K2	327,00	m ³	x	0,75	€/m ³	224,34	€
Ukupna cijena doprinosa iznosi:						634,95	€

POMOĆNA ZGRADA : TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV) :			
Objekt:		€	3.575,00 €
Doprinosi		€	634,95 €
SVEUKUPNO TV:		€	4.209,95 €

• **SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNE MEHANIZACIJE I SKLADIŠTE
POLJOPRIVREDNIH PROIZVODA** (jedinična cijena 597,00 €/m²)

NGP =	52,00	m ²			
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog novog objekta (Jc) =	597,00	€/m ² NGP			
Nova vrijednost (Nv) =	52,00	x	597,00	567.150,00	€
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta 80%	52,00	x	477,6 0	453.720,00	€/m ² NGP
Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) =	52,00	x	119,60	113.430,00	€

Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Godina procjene:			2023	god.
Godina izgradnje:			2003	god.
Starost zgrade (G):			28	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):			80	god.
Preostali vijek korištenja:			60	god.
Odabrani faktor korištenja (Fk - prema uvjetima in situ):			5	
Relativna starost (G/OVK)			75	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	25%		20	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):			60	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):			75	%
Umanjenje			85.072,50	€
Preostala vrijednost:			28.357,50	€

GOSPODARSKA ZGRADA : TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV) :			
Objekt:		€	28.357,50 €
SVEUKUPNO TV:		€	28.357,50 €

PROCJENA VRIJEDNOSTI SVEUKUPNO	
ZEMLJIŠTE	7.060,98 €
STAMBENA ZGRADA	42.426,05 €
POMOĆNA ZGRADA OSTAVA	10.010,66 €
POMOĆNA ZGRADA 2 GARAŽE	4.209,95 €
SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNE MEHANIZACIJE I SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNIH PROIZVODA	28.357,50 €
UKUPNO:	92.065,14 €

17. Zaključak

Korištenje predmetnih nekretnina određeno je njihovim karakterom i smještajem u prostoru u odnosu na postojeće stanje i odredbe važećih prostornih planova. S obzirom da postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15) propisuju, a to su približne vrijednosti zemljišta, pregledi tržišta nekretnina, usporedni pokazatelji, koeficijenti za prilagodbu, koeficijenti za preračunavanje, indeksni nizovi kod procjene ove nekretnine poslužili su podaci o prodaji sličnih nekretnina kada je riječ o građevinskom zemljištu za procjenu vrijednosti predmetne čestice izabrana se poredbeno, dok se za izgrađene zgrade izabrana troškovna metoda. Kao osnovica za procjenu vrijednosti troškovna je vrijednost preračunata u tržišnu vrijednost primjenom koeficijenata prilagodbe.

NAKON PROVEDENOG IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

Predmet procjene: Stambena zgrada, ostava i garaža, garaža, skladište poljoprivredne mehanizacije i skladište poljoprivrednih proizvoda s pripadajućim građevinskim zemljištem
k.č.br. 303/1, k.o.Cerić, zk.ul.br. 882

Lokacija nekretnine: Bana Jelačića 58, Cerić

Lokacija nekretnine: Bana Jelačića 58, Cerić

Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica Boja Stanković za tvrtku
Trg bana Josipa Šokčevića 17, 32100 Vinkovci, OIB 77561654785
I.T.L. MADI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92577356323, BANA
JELAČIĆA 58, CERIĆ

Odabrana tržišna vrijednost (TV) opisane nekretnine na dan 23. veljače 2023. god. dobivena je troškovnom i poredbenom metodom iznosi 92.065,14 € što zaokruženo iznosi 92.000,00 €

Fiksni tečaj konverzije iznosi 1€=7,53450€, tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 693.174,00kn.

Vlasnik	Udio	Vrijednost
I.T.L. MADI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92577356323, BANA JELAČIĆA 58, CERIĆ	1/1	92.000,00 € 693.174,00 KN

Napomena :

- Vrednovanje vještaka uključuje zemljište i izgrađene zgrade.
- Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
- U izračun vrijednosti nisu uključeni porezi na predmetnoj nekretnini.
- Proračun je izrađen u eurima i kunama, vrijednosti dane prema fiksnom tečaju Vijeća Europske unije.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Metoda procjenjivanja izabrana je temeljem karakteristika nekretnine i načina korištenja predmetne nekretnine te temeljem analize općih uvjeta na tržištu.
- Ovaj elaborat je izrađen na elektroničkom računalu, otiskan i uručen naručitelju u dva primjerka.

Temeljem čl.9 st.2 Zakona o procjeni nekretnina (NN78/2015) dajem izjavu o nepristranosti i neovisnosti prilikom izrade procjemenog elaborata:

IZJAVA br. 127/2023

o nepristranosti i neovisnosti prilikom izrade procjembenog elaborata za:

- Predmet procjene:** Stambena zgrada, ostava i garaža, garaža, skladište poljoprivredne mehanizacije i skladište poljoprivrednih proizvoda s pripadajućim građevinskim zemljištem
k.č.br. 303/1, k.o.Cerić, zk.ul.br. 882
- Lokacija nekretnine:** Bana Jelačića 58, Cerić
- Lokacija nekretnine:** Bana Jelačića 58, Cerić
- Naručitelj procjene:** Stečajna upraviteljica Boja Stanković za tvrtku
Trg bana Josipa Šokčevića 17, 32100 Vinkovci, OIB 77561654785
I.T.L. MADI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92577356323, BANA
JELAČIĆA 58, CERIĆ

- Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
- Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
- Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
- Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
- Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
- Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
- Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

U Vinkovcima, veljače 2023. godine

Stalni sudski vještak za građevinarstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
Dinka Benačić, dipl.ing.arh.

18. Prilozi

- izvadak iz zemljišnih knjiga
- snimak s geoportala
- kopija plana



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 12.03.2023. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331996, CERIĆ

Broj ZK uložka: 882

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11845/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	303/1	KUĆA BR. 58, 4 ZGRADE I DVORIŠTE U UL. B. JELAČIĆA			2577	
		UKUPNO:			2577	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno:17.03.2000. Z - 1088/00. Zabilježuje se da je kuća i zgrade sgrađene na kč.br. 303/1 upisane bez uporabne dozvole.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
I.T.L. MADI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92577356323, BANA JELAČIĆA 58, CERIĆ 32100 VINKOVCI		
1.5	Zaprimljeno 08.11.2022.g. pod brojem Z-10329/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU ST-446/22 08.11.2022, ograničenje raspolaganja nekretninom bez prethodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	St-446/22 na 1 (1.4)
1.7	Zaprimljeno 23.12.2022.g. pod brojem Z-11845/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-446/2022-31 23.12.2022, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama I.T.L. MADI d.o.o. za proizvodnju, usluge i trgovinu, OIB: 92577356323, iz Bana Jelačića 58, Cerić 32221, koje se sastoje od kčbr. 303/1 kuća br. 58, 4 zgrade i dvorište u ul. B. Jelačića 2577 m2.	7 St-446/2022-31 na 1 (1.4)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.03.2023.

SNIMAK S GEOPORTALA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



geoportal.dgu.hr

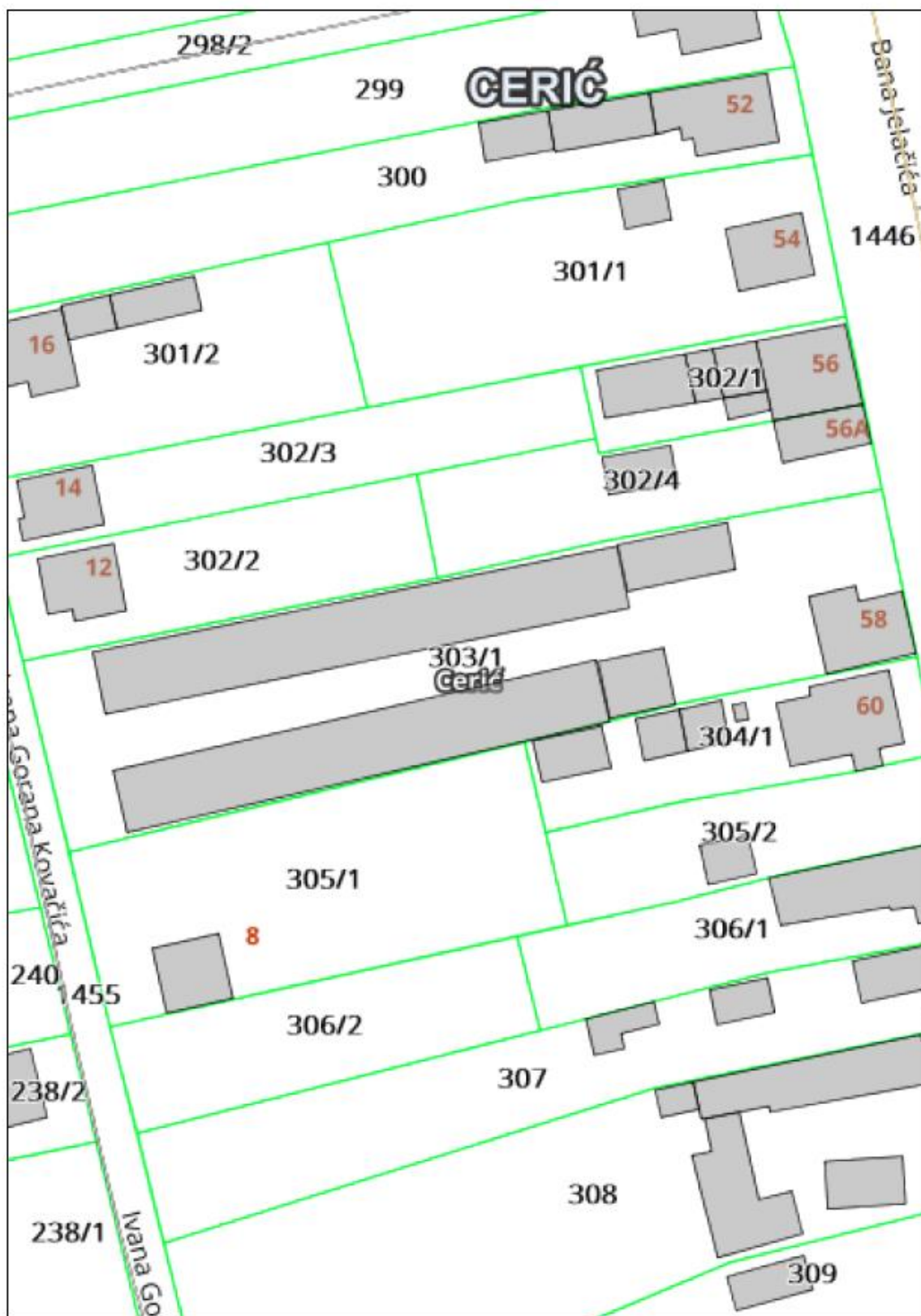
Ispisano 12.03.2023.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



geoportal.dgu.hr

Ispisano 12.03.2023.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

0 20m

19. Popis izvora

- Podaci gradskih i općinskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (N.N. br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, NN 81/15, 94/17),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. br. 105/15),
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut građevinarstva Hrvatske - Zavod za organizaciju građenja,
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske- bilten HNB