



# 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



**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

**NEKRETNINE:** Zgrada na k.č. 1738 k.o. Babina Greda, Savska ulica

**NARUČITELJ:** SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

## PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-974

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

ž.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 upisane u ZK uložak broj 3153, k.o. Babina Greda koja se sastoji od stambene zgrade površine 279 m<sup>2</sup> i dvorište 2878 m<sup>2</sup>, ukupne površine 3.157 m<sup>2</sup>.

Prema neslužbenim kopijama izvadka iz zemljišne knjige i prijepisu posjedovnog lista sve katastarske čestice su u vlasništvu:

Suvlasnički udio 1/2 : SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

Suvlasnički udio 1/2 : NAPREDAK POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB 08175094361, ŽUPANJA, NASELJE ŠEĆERANA 59

Podaci u ZK i katastru su usklađeni nomentlaturom i površinom.

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

#### **Dan vrednovanja:**

26. 01. 2022.g.

#### **Dan kakvoće:**

odgovara danu vrednovanja

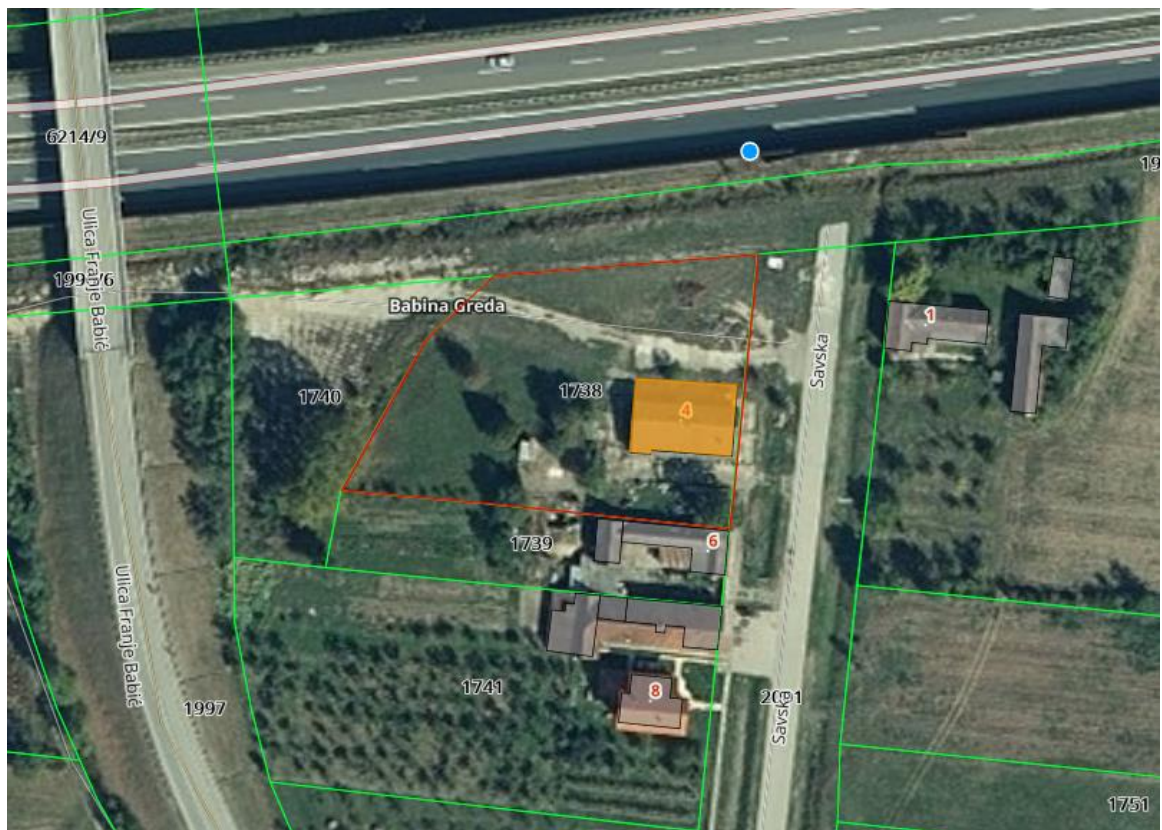
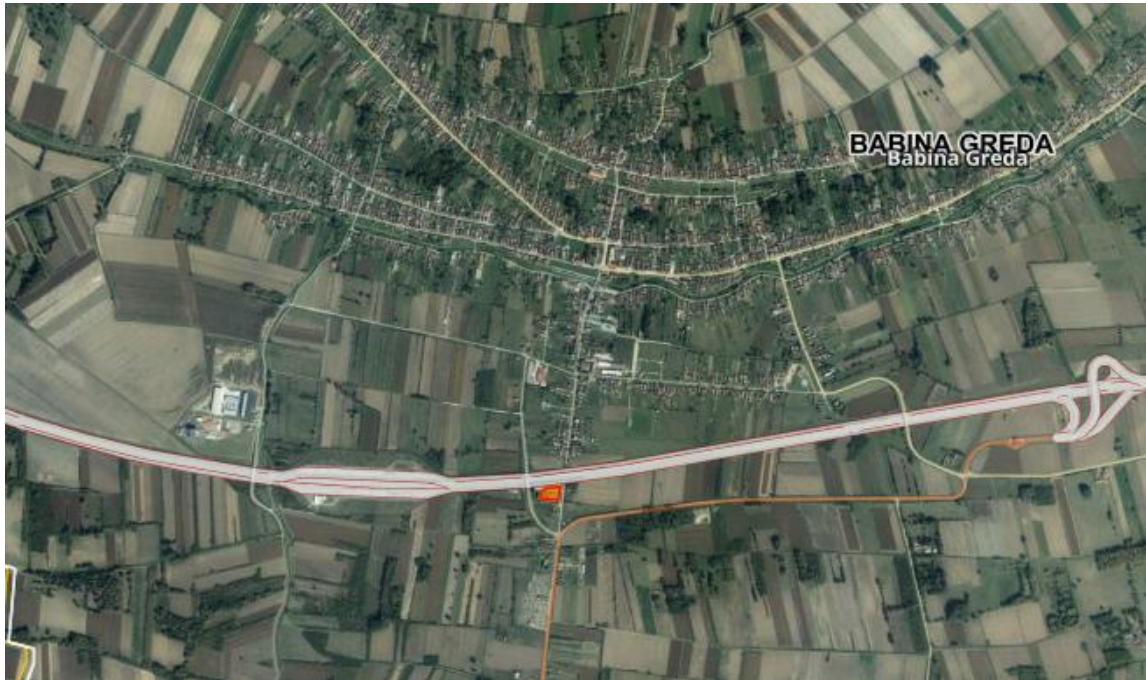
#### **Svrha:**

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe predstečajne nagodbe s vjerovnicima

#### **Opis i stanje:**

U naravi predmetu nekretninu čini građevinsko zemljište na kojem se nalazi zgrada poslovne namjene koja se koristila kao restoran. Predmetno zemljište spada u 1. kategoriju građevinskog zemljišta i nalazi se u zoni GP – građevinsko izgrađeno u Babioj Gredi, Savska ulica i ukupne je površine 3.157 m<sup>2</sup>. Zgrada je zidana, slobodnostojeća građevina ukupne bruto površine 279 m<sup>2</sup> i obujma 1.465 m<sup>3</sup>. Krovnište zgrade je drveno, dvostrešno s pokrovom od salonit ploča. Zgrada je zapuštena neodržavana i oštećena.

## Prostorna identifikacija



## 5. OČEVID

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

- Prostorno je identificirana čestica : k.č. 1738 k.o. Babina Greda.
- U naravi predmetnu nekretninu čini zgrada ukupne bruto površine 279 m<sup>2</sup> izgrađena na građevinskom zemljištu površine 3157 m<sup>2</sup>.
- Predmetno zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta koje obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole..
- Predmetna zgrada je zidana, slobodnostojeća građevina ukupne bruto površine 279 m<sup>2</sup> i obujma 1.465 m<sup>3</sup>. Krovnište zgrade je drveno, dvostrešno s pokrovom od salonit ploča. Zgrada je zapuštena, neodržavana i oštećena.
- Prema neslužbenoj kopiji izvodka iz zemljišne knjige katastarska čestica je u vlasništvu:  
Suvlasnički udio 1/2 : SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB  
Suvlasnički udio 1/2 :NAPREDAK POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB 08175094361, ŽUPANJA, NASELJE ŠEĆERANA 59
- Podaci o geometrijskim vrijednostima zgrade u ovom elaboratu su iz ZK uloška broj 3153 i očevida.

## FOTODOKUMENTACIJA







# 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



## 6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina se nalazi u Babinoj Gredi, Savska ulica.
- Građevinsko zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaćaju katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se utvrđuje pitanje gradnje.
- Predmetna zgrada je zidana, slobodnostojeća građevina ukupne bruto površine 279 m<sup>2</sup> i obujma 1.465 m<sup>3</sup>. Krovnište zgrade je drveno, dvostrešno s pokrovom od salonit ploča. Zgrada je zapuštena, neodržavana i oštećena.
- 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.



# 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

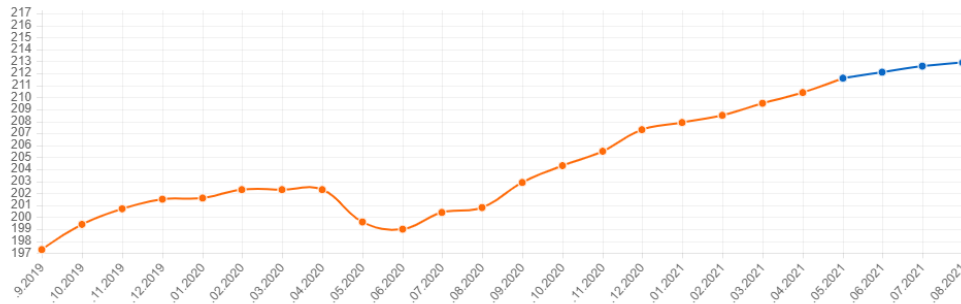


BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

\*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.



## 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 zgrade.

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.

## 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: 364-01/22-02/13, Urbroj: 2196-14-02-22-2, Vukovar, 28.1.2022.g., za 3 (tri) 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.



**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



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

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<i>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></i>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<i>Users are kindly requested to state the source.</i>							
Godina Year	Tromjeseč je Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran 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.



# 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



## Građevinsko zemljište

1	2	3	4	5			8	9	10		12	13	14	15	16	17	18	19	20		
				ZEMLJIŠNA KNJIGA					KATASTAR												
R. BR.	VRSTA 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.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIS. POVRŠ. KI max	KIN max	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. (EUR/m2)	PODULJE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	
1	KP	BRAČE RADIĆ, VOĐINCI	GZ			3.277	3.277		1366/3	VOĐINCI	GP-IZGR.	1. KAT.			17,00	2,26	NE	NE	17.9.2020	VOĐINCI-GRAĐEVINSKO	Provedena evaluacija
2	KP	FRANKOPANSKA, PRIVLAKA	GZ	1856/4	PRIVLAKA	2.371	2.371		1856/4	PRIVLAKA	GP-NEIZGR.	1. KAT.			16,87	2,27			16.1.2020	PRIVLAKA-IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	Provedena evaluacija
3	KP	BABINA GREDA	GZ	1141	BABINA GREDA	2.185	2.185		1141	BABINA GREDA	GP-IZGR.	1. KAT.			13,72	1,85			19.11.2019	BABINA GREDA-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				
				ZEMLJIŠNA KNJIGA					KATASTAR										MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE									
R. BR.	VRSTA 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.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KI max	KIN max	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. (EUR/m2)	PODULJE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	HNB NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2	GRUBO OČIŠĆENJE	PROSJEČNA CIJENA (KN/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA A%	DOSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUT	
1	KP	BRAČE RADIĆ, VOĐINCI	GZ			3.277	3.277		1366/3	VOĐINCI	GP-IZGR.	1. KAT.			17,00	2,26	NE	NE	17.9.2020	VOĐINCI-GRAĐEVINSKO	113,35	122,17	1,08	18,32	usporedivo	17,49	1,03	0,49
2	KP	FRANKOPANSKA, PRIVLAKA	GZ	1856/4	PRIVLAKA	2.371	2.371		1856/4	PRIVLAKA	GP-NEIZGR.	1. KAT.			16,87	2,27			16.1.2020	PRIVLAKA-IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	109,31	122,17	1,12	18,85	usporedivo	17,49	1,04	0,62
3	KP	BABINA GREDA	GZ	1141	BABINA GREDA	2.185	2.185		1141	BABINA GREDA	GP-IZGR.	1. KAT.			13,72	1,85			19.11.2019	BABINA GREDA-GRAĐEVINSKO	109,64	122,17	1,11	15,29	usporedivo	17,49	1,27	3,77

1	2	3	4	5			8	10	11	12	13	15	16	18	19	20				21				24	25	26	27
				ZEMLJIŠNA KNJIGA												KATASTAR		MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
R. BR.	VRSTA 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.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	HNB NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2	GRUBO OČIŠĆENJE	PROSJEČNA CIJENA (KN/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA A%	DOSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUT			
1	KP	BRAČE RADIĆ, VOĐINCI	GZ			3.277	3.277		1366/3	VOĐINCI	GP-IZGR.	1. KAT.	17,00	2,26	17.9.2020	VOĐINCI-GRAĐEVINSKO	113,35	122,17	1,08	18,32	usporedivo	17,49	1,03	0,49			
2	KP	FRANKOPANSKA, PRIVLAKA	GZ	1856/4	PRIVLAKA	2.371	2.371		1856/4	PRIVLAKA	GP-NEIZGR.	1. KAT.	16,87	2,27	16.1.2020	PRIVLAKA-IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	109,31	122,17	1,12	18,85	usporedivo	17,49	1,04	0,62			
3	KP	BABINA GREDA	GZ	1141	BABINA GREDA	2.185	2.185		1141	BABINA GREDA	GP-IZGR.	1. KAT.	13,72	1,85	19.11.2019	BABINA GREDA-GRAĐEVINSKO	109,64	122,17	1,11	15,29	usporedivo	17,49	1,27	3,77			

Za početnu tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta može se prihvatiti cijena od 17,49 kn/m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi:

$$3.157 \text{ m}^2 \times 17,49 \text{ kn/m}^2 = 55.216 \text{ kn}$$

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

Za početnu tržišnu vrijednost građevine može se prihvatiti cijena od : 55.216 kn ili 7.333 EUR

**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**Troškovna metoda procjene vrijednosti zgrade na k.č. 1738 k.o Babina Greda**

<b>ZGRADA na k.č.1738, BP 296 m2</b>				<b>279</b>	<b>m2</b>
<b>Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) :</b>				<b>770</b>	<b>E/m2</b>
Nova vrijednost (Nv) = 279 x 770				214.830,00	E
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade: <b>Jc = 770 x 1,00</b>				<b>770</b>	<b>E/m2</b>
<b>Građevinska vrijednost (GV) = 279 x 770</b>				<b>214.830,00</b>	<b>E</b>
Izračun umanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:					
Godina procjene:				2022	god
Godina izgradnje/rekonstrukcije:				1968	god
Starost zgrade (G):				54	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):				16	god
Odabrani faktor korištenja	<b>A</b>	lokacija/tržište	3,00		
FK - prema uvjetima in situ:	<b>B</b>	zgrada općenito	2,00		
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	<b>C</b>	stanje zgrade	2,00	3,00	
Relativna starost (G/OVK*) =		0,77		41,00%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):		41%	40	16	god
Zamjenska starost zgrade (OVK*-OOVK)=				54	god
Linearni otpis (OVK*-OOVK)/OVK*):	0,765714			164.498,40	
<b>Preostala vrijednost:</b>				<b>50.331,60</b>	<b>E</b>
			ili	<b>378.996,95</b>	<b>kn</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: 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



Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (Čl.61. Pravilnika )-starost i zapušteno tekuće održavanje – 55%.

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

Za početnu tržišnu vrijednost građevine može se prihvatiti cijena od : 170.549 kn ili 22.649 EUR

	O m3	kn/m <sup>3</sup>	kn
komunalni doprinos	1.465,00	10,00	14.650,00
vodni doprinos	1.465,00	10,05	14.723,25
priključci			20.000,00
<b>ukupno:</b>			<b>49.373,25</b>

**Sveukupno građevinska vrijednost nekretnina:**

	ukupno kn	ukupno EUR
zemljište	55.216	7.333
zgrada	170.549	22.649
komunalni doprinos	14.650	1.946
vodni doprinos	14.723	1.955
priključci	21.000	2.788
<b>sveukupno:</b>	<b>276.138</b>	<b>36.671</b>

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **276.000 kn ili 37.000 EUR**



# 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



## 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: Zgrada i zemljište, na k.č. 1738 k.o. Babina Greda, Savska ulica. ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

**276.000,00 kn**

ili

**37.000,00 EUR**

Podijeljeno:

1/2 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

**138.000,00 kn**

ili

**18.500,00 EUR**

1/2 NAPREDAK POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 08175094361, ŽUPANJA, NASELJE ŠEĆERANA 59

**138.000,00 kn**

ili

**18.500,00 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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA  
Stanje na dan: 29.01.2022. 22:03

Katastarska općina: 336220, BABINA GREDA

Broj ZK uložka: 3153

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9081/2020  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1738	44	SAVSKA UL. STAM. ZGRADA DVORIŠTE	3157 279 2878	
		<b>UKUPNO:</b>		<b>3157</b>	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-9081/2020  ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, Amruševa 2/II, 72. St-1574/2020-5 od 30. studenoga 2020., zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom Sladorana tvornica šećera, društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269g, OIB: 6747738481.	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 NAPREDAK POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 08175094361, ŽUPANJA, NASELJE ŠEĆERANA 59	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 29.01.2022.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 30267

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	BRAĆE RADIĆ, VOĐINCI	FRANKOPANSKA, PRIVLAKA	, BABINA GREDA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.		1856/4	1141
6	K.O.		PRIVLAKA	BABINA GREDA
				ZEMLIŠNA KNJIGA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	3277	2371	2185
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	3277	2371	2185
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	1366/3	1856/4	1141
11	K.O.	VOĐINCI	PRIVLAKA	BABINA GREDA
				KATASTAR
12	NAMIJENA	GP_IZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	17,00	16,87	13,72
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	2,26	2,27	1,85
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE		
	UKLJUČEN PDV	NE		
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.09.2020	16.01.2020	19.11.2019
19	CIJENOVNI BLOK	VOĐINCI - GRAĐEVINSKO	PRIVLAKA - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	BABINA GREDA - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1366/3 k.o. VOĐINCI	RADI SE O K.Č. BROJ 1366/3, 1366/4, 1366/5 I 1366/6 UPISANE POD ZK ULOŽAK 1593 K.O. VOĐINCI

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SAVSKA ULICA , BABINA GREDA odnosno na k.č. 1738 k.o. BABINA GREDA, ŽUPANJA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-02/13

URBROJ: 2196-14-02-22-2

VUKOVAR, 28.1.2022.

IZRADIO/IZRADILA:  
JOSIP LUČIĆ

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP\_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje