



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 Vinkovo

Iskrojena poslovna jedinica: J. Dalmatince 23, 32100 Vinkovo

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Z.R.: HR2424020061100558783

Telefax: 032 492 896 mobil: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

NEKRETNINE: Podzemna zgrada-vaga i Poslovna zgrada na k.č. 1944/7, k.o.Gundinci, i zemljišta na k.č. 1927/5 k.o. Gundinci i k.č. 1297/9, k.o. Gundinci

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

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-964

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 Vrškovi

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vrškovi

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR242402006110058783

Telefax: 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

Zr.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mobil: 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. Zvezdane 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

32100 Vukovar, Županijska 33

☎ 032 492 696

☎ 032 492 25 14

☎ 032 492 25 13

🌐 <http://www.cvp.hr>

✉ nikola.besenski@javno-pravosuđe.hr

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 114/2015, 122/2015),
- 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
- PPUO Gundinci (SVBPŽ 11/04, 24/05, 25/05, 15/15 i 1/19)

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 nekretnina upisanih u zk uložak 1137, k.o. Gundinci koje se sastoji od:

k.č. 1927/5 k.o. Gundinci oranica Mačino sa 15858 m², k.č. 1927/9 k.o. Gundinci oranica Mačino sa 11563 m² i k.č. 1944/7 oranica Mačino sa 2392 m² na kojoj se nalaze cesta, Podzemna zgrada – vaga i Poslovna zgrada

Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz zemljišne knjige i prijepisu posjedovnog lista sve katastarske čestice su u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

Podaci u ZK i katastru su usklađeni nomenklaturom i površinom.

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

Dan vrednovanja:

18. 1. 2022.g.

Dan kakvoće:

odgovara danu vrednovanja

Svrha:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe predstečajne nagodbe s vjerovnicima

Opis i stanje:

Sve k.č. spadaju u četvrtu – 4.1. kategoriju zemljišta i nalaze se u zoni poljoprivredne namjene P2 – vrijedno obradivo tlo u Gundincima, Mačino.

Pristup na zemljišta je sa postojeće javne prometnice, Ulice Stjepana Radića, sa sjeverne strane na k.č. 1944/7 preko koje se dolazi na k.č. 1927/5 i 1927/9.

Do nekretnina je dovedena sva potrebna infrastruktura.

Opis građevina:

Podzemna zgrada – vaga, ukupne bruto površine 67 m² i obuma 67 m² i Poslovna zgrada ukupne bruto površine 10 m² i obuma 38 m² smještene na k.č. 1944/7, k.o. Gundinci sveukupne površine 2.392 m², izgrađene su 2000.g., Sveukupna površine (podzemna zgrada-vaga i poslovna zgrada) 77m² i sveukupnog obujma 105,36 m³. Podzemna vaga je izgrađena od armiranobetonskih temelja i podne ploče na koju je smještena elektronska vaga. Poslovna zgrada je zidana zgrada ukupnih vanjskih dimenzija 2,77x3,61 m sa dvostrešnim krovom i pokrovom od utorenog crijepa.

	BP m2	O m3
podzemna zgrada - vaga	67,45	67,45
poslovna zgrada	9,97	37,91
ukupno:	77,42	105,36

Prostorna identifikacija



5. OČEVID

Očevid je izvršen 18.1.2022.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno su identificirane čestice : k.č. 1944/7, k.č. 1927/5 i k.č. 1927/9 k.o. Gundinci.
- U naravi predmetne čestice su poljoprivredno zemljište. Na k.č. 1944/7su izgrađene je Podzemna zgrada – vaga i poslovna zgrada.
- Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz zemljišne knjige i prijepisu posjedovnog lista sve katastarske čestice su u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB
- Podaci o geometrijskim vrijednostima poljoprivrednog zemljišta u ovom elaboratu su iz zk uloška i posjedovnog lista.

FOTODOKUMENTACIJA

PODZEMNA ZGRADA - VAGA I POSLOVNA ZGRADA



6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetne nekretnine – Izgrađeno i neizgrađeno poljoprivredno zemljište se nalaze u Gundincima, Mačino.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku (opis i stanje, prostorna identifikacija)
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

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

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

Tržište nekretnina

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

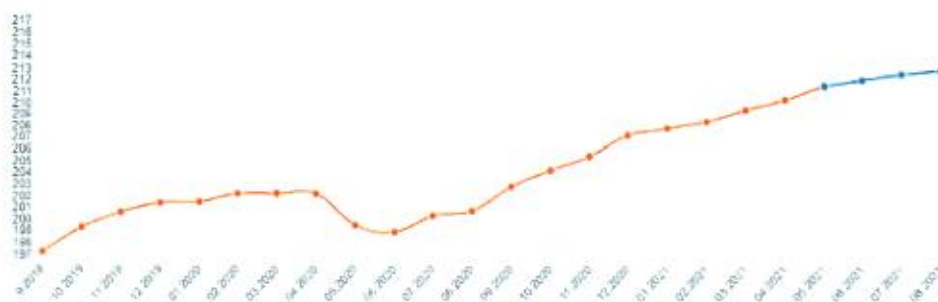
Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

BN Index - stručno: Burza nekretnina

*za obujam: trikvartal 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podaci od vijeća

BN Index

BN Index je jedinstveni indeks koji uzima u obzir cijene i usluge stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN Index se temelji na kvartalnim promjenama cijena počinjući od prvog kvartala 2014. godine. Indeks je izdat od strane Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.



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 procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti Podzemne zgrade-vage i Poslovne 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.

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

9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih od Brodsko-Posavska županija, Upravni odjel za gospodarstvo (Klasa: 371-01/22-01/03, Urbroj: 2178/1-04-01/03-22-2, Slavonski Brod, 24.1.2022.g., za 8 (osam) transakcije za koje je provedena evaluacija a koje su unutar cjenovnih blokova predmetnih nekretnina, kategorija zemljišta: I kategorija, namjena : I, koje su iste namjene i kategorije kao nekretnine koje se procjenjuju, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

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

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

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
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.

Poljoprivredno zemljište

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
R. BR.	VISTA UGOVORA	ADRESA	VISTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SOVLASNIŠTVO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE ISKORISITELJ KI m2 KIin m2	CIENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODUEZE NAPLATI POV	UKLJUČEN POV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA NA IZ ZKUL (M2)			K.Č.	K.O.										
1	KP	GUNDINCI	PZ	1944/6	GUNDINCI	17.436	17.436	1944/6	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		6,29	0,85	NE	NE	25.9.2019	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	Provedena evaluacija	
2	KP	GUNDINCI	PZ	1942/1	GUNDINCI	17.436	17.436	1942/1	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		6,29	0,85	NE	NE	25.9.2019	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	Provedena evaluacija	
3	KP	GUNDINCI	PZ	1942/2	GUNDINCI	15.909	15.909	1942/2	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		6,29	0,85	NE	NE	25.9.2019	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	Provedena evaluacija	
4	KP	GUNDINCI	PZ	1934/4	GUNDINCI	15.909	15.909	1934/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		2,73	0,36	NE	NE	15.3.2021	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	Provedena evaluacija	
5	KP	GUNDINCI	PZ	1934/3	GUNDINCI	15.909	15.909	1934/3	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		2,73	0,36	NE	NE	15.3.2021	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	Provedena evaluacija	
6	KP	GUNDINCI	PZ	1933/4	GUNDINCI	8.535	8.535	1933/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		2,87	0,38	NE	NE	14.12.2016	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	Provedena evaluacija	
7	KP	GUNDINCI	PZ	1932/4	GUNDINCI	6.585	6.585	1932/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		2,87	0,38	NE	NE	14.12.2016	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	Provedena evaluacija	
8	KP	GUNDINCI	PZ	1927/4	GUNDINCI	6.585	6.585	1927/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		2,34	0,31	NE	NE	18.2.2021	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	Provedena evaluacija	

Međuvremensko izjednačenje i statistička obrada i izračun

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
R. BR.	VISTA UGOVORA	ADRESA	VISTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SOVLASNIŠTVO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE ISKORISITELJ KI m2 KIin m2	CIENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODUEZE NAPLATI POV	UKLJUČEN POV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA NA IZ ZKUL (M2)			K.Č.	K.O.										IZJEDNAČENJE	IZJEDNAČENJE	IZJEDNAČENJE	IZJEDNAČENJE
1	KP	GUNDINCI	PZ	1944/6	GUNDINCI	17.436	17.436	1944/6	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		6,29	0,85	NE	NE	25.9.2019	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	103,98	122,17	1,17	7,39	
2	KP	GUNDINCI	PZ	1942/1	GUNDINCI	17.436	17.436	1942/1	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		6,29	0,85	NE	NE	25.9.2019	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	103,98	122,17	1,17	7,39	
3	KP	GUNDINCI	PZ	1942/2	GUNDINCI	15.909	15.909	1942/2	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		6,29	0,85	NE	NE	25.9.2019	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	103,98	122,17	1,17	7,39	
4	KP	GUNDINCI	PZ	1934/4	GUNDINCI	15.909	15.909	1934/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		2,73	0,36	NE	NE	15.3.2021	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	122,17	122,17	1,00	2,73	
5	KP	GUNDINCI	PZ	1934/3	GUNDINCI	15.909	15.909	1934/3	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		2,73	0,36	NE	NE	15.3.2021	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	122,17	122,17	1,00	2,73	
6	KP	GUNDINCI	PZ	1933/4	GUNDINCI	8.535	8.535	1933/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		2,87	0,38	NE	NE	14.12.2016	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	98,26	122,17	1,24	3,57	
7	KP	GUNDINCI	PZ	1932/4	GUNDINCI	6.585	6.585	1932/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		2,87	0,38	NE	NE	14.12.2016	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	98,26	122,17	1,24	3,57	
8	KP	GUNDINCI	PZ	1927/4	GUNDINCI	6.585	6.585	1927/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.		2,34	0,31	NE	NE	18.2.2021	GUNDINCI - POLOPRIV REDNA	115,71	122,17	1,06	2,47	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
B. BR.	VISTA UPOVJEDNA	ADRESA	VISTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVIŠINA U PROMETU (m2)	KATASTAR		VARIJETA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVIŠ. (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVIŠINE (EUR/m2)	DATUM SELAPANJA UGOVORA	CERNOVI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZIEDNAČENJE				STATISTIČKA OBRADA I IZDAČIN							
				K.Č.	K.O.	POVIŠENJE A.E. DOKL. (m2)		K.Č.	K.O.							BAZNI PODOBNA NA DAN UPOVJEDNENJA	BAZNI PODOBNA NA DAN VREMENSKOGA IZJEDNAČENJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA m2/m2	PROJEKCIJA NA OBRADU	POSREDOVANJE NA OBRADU	OPREMA I NEOD. PROJEKCIJA	IZDAČIN				
1	KP	GUNDINCI	P2	1944/6	GUNDINCI	17.436	17.436	1944/6	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.	6,29	0,85	25.9.2019	GUNDINCI - POLOPRIVREDNA	103,98	122,17	1,17	7,39	5,02	0,80	-1,27					
2	KP	GUNDINCI	P2	1942/1	GUNDINCI	17.436	17.436	1942/1	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.	6,29	0,85	25.9.2019	GUNDINCI - POLOPRIVREDNA	103,98	122,17	1,17	7,39	5,02	0,80	-1,27					
3	KP	GUNDINCI	P2	1942/2	GUNDINCI	15.909	15.909	1942/2	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.	6,29	0,85	25.9.2019	GUNDINCI - POLOPRIVREDNA	103,98	122,17	1,17	7,39	5,02	0,80	-1,27					
4	KP	GUNDINCI	P2	1934/4	GUNDINCI	15.909	15.909	1934/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.	2,73	0,36	15.3.2021	GUNDINCI - POLOPRIVREDNA	122,17	122,17	1,00	2,73	5,02	1,84	2,29					
5	KP	GUNDINCI	P2	1934/3	GUNDINCI	15.909	15.909	1934/3	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.	2,73	0,36	15.3.2021	GUNDINCI - POLOPRIVREDNA	122,17	122,17	1,00	2,73	5,02	1,84	2,29					
6	KP	GUNDINCI	P2	1933/4	GUNDINCI	8.535	8.535	1933/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.	2,87	0,38	14.12.2016	GUNDINCI - POLOPRIVREDNA	98,26	122,17	1,24	3,57								
7	KP	GUNDINCI	P2	1932/4	GUNDINCI	6.585	6.585	1932/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.	2,87	0,38	14.12.2016	GUNDINCI - POLOPRIVREDNA	98,26	122,17	1,24	3,57								
8	KP	GUNDINCI	P2	1927/4	GUNDINCI	6.585	6.585	1927/4	GUNDINCI	P3	4.1. KAT.	2,34	0,31	18.2.2021	GUNDINCI - POLOPRIVREDNA	115,71	122,17	1,06	2,47	5,02	2,15	2,68					

Za početnu tržišnu vrijednost poljoprivrenog zemljišta može se prihvatiti cijena od 5,02 kn/m2.

Ukupna vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta:

k.č.	m2	oznaka zemljišta	cijena po m2	ukupno kn	ukupno E
1927/5	15.858	oronica	5,02	79.607	10.586
1927/9	11.563	oronica	5,02	58.046	7.719
1944/	2.392	Podzemna zgrada-vaga, poslovna zgrada, cesta	5,02	12.008	1.597

Prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja 18.01.2022.g. 1EUR=7,52 kn

PODZEMNA ZGRADA-VAGA I POOSLOVNA ZGRADA na k.č. 1944/7		77	m2
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) :		560	E/m2
Nova vrijednost (Nv) = 77 x 560		43.120,00	E
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade: Jc = 560 x 1,00		560	E/m2
Građevinska vrijednost (GV) = 77 x 560		43.120,00	E
Izračun umanjena vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:			
Godina procjene:		2022	god
Godina izgradnje/rekonstrukcije:		2000	god
Starost zgrade (G):		22	god
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):		40	god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 0% x OVK =		0	god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK*)=		40	god
Preostali vijek korištenja (OVK*-G):		18	god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,00
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,00
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	2,00
			3,00
Relativna starost (G/OVK*) =		0,55	44,00%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):		44%	40 18 god
Zamjenska starost zgrade (OVK*-OOVK)=			22 god
Linearni otpis (OVK*-OOVK)/OVK*):	0,56		24.147,20
Preostala vrijednost:		18.972,80	E
	ili	142.675,46	kn

Za početnu tržišnu vrijednost građevine može se prihvatiti cijena od :
 142.675,46 kn ili 18.972,80 EUR

Komunalni i vodni doprinos ipriključci:

Podzemna zgrada – vaga i Poslovna zgrada na k.č. 1944/7

	O m3	kn	kn
komunalni doprinos	105,36	6,00	632,16
vodni doprinos	105,36	10,05	1.058,87
elektropriključak			10.000,00
ukupno:			11.691,03

Sveukupno građevinska vrijednost nekretnina:

k.č.	m2	oznaka zemljišta	ukupno kn	ukupno E
1927/5	15.858	oranica	79.607	10.586
1927/9	11.563	oranica	58.046	7.719
1944/7	2.392	zemljište	12.008	1.597
		Podzemna zgrada-vaga, poslovna zgrada, cesta	142.675	18.973
		komunaln i vodni doprinos i priključak	11.691	1.555
		sveukupno:	304.028	40.429

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **304.000 kn ili 40.400 EUR**

10. NALAZ I MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za nekretnine: Podzemna zgrada – vaga i Poslovna zgrada na k.č. 1944/7, k.o. Gundinci i zemljište na k.č. 1927/5, 1297/9, k.o. Gundinci.

ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

304.000,00 kn

ili

40.400,00 EUR

Vinkovci 25. 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 Vinkovo

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovo

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Zr.: HR2424020061100558783

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



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328359, GUNDINCI

Broj ZK uložka: 1137

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12793/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1927/5	ORANICA MAČINO			15858	
2.	1927/9	ORANICA MAČINO			11563	
3.	1944/7	MAČINO			2392	
		CESTA			2315	
		PODZEMNA ZGRADA vaga			67	
		POSLOVNA ZGRADA			10	
		UKUPNO:			29813	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.06.2016.g. pod brojem Z-7075/2016	
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149 st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13) da je u katastarskom operatu za evidentiranje poslovne zgrade i podzemne zgrade na k.č. br. 1944/7 pričloženo RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU UPRAVNOG ODJELA ZA GRADITELJSTVO I PROSTORNO UREĐENJE BRODSKO-POSAVSKE ŽUPANIJE KLASA: UP/I-361-03/13-03/17639, URBROJ: 2178/1-15-15-13 KZ od 17.12.2015.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB	
1.4	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-12793/2020	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ: ST-1574/2020-5 30.11.2020, rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom SLADORANA TVORNICA ŠEĆERA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB: 67477138481, Ulica grada Vukovara 269, 10000 Zagreb, poslovni broj St-1574/2020 od 30. studenog 2020.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražilo/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 30175

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, GUNDINCI	, GUNDINCI	, GUNDINCI	, GUNDINCI	, GUNDINCI	, GUNDINCI
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	1944/6	1943/1	1942/2	1934/4	1934/3	1933/4
6	K.O.	GUNDINCI	GUNDINC	GUNDINO	GUNDINCI	GUNDINCI	GUNDINO
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)	15909	15909	15909	6585	6585	17436
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	15909	15909	15909	6585	6585	17436
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	1944/6	1943/1	1942/2	1934/4	1934/3	1933/4
11	K.O.	GUNDINCI	GUNDINO	GUNDINO	GUNDINCI	GUNDINCI	GUNDINO
12	NAMIENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	6,29	6,29	6,29	2,73	2,73	2,87
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	0,85	0,85	0,85	0,36	0,36	0,38
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.09.2019	25.09.2019	25.09.2019	15.03.2021	15.03.2021	14.12.2016
19	CIJENOVNI BLOK	GUNDINCI - POLJOPRIVREDNA	GUNDINCI - POLJOPRIVREDNA	GUNDINCI - POLJOPRIVREDNA	GUNDINCI - POLJOPRIVREDNA	GUNDINCI - POLJOPRIVREDNA	GUNDINCI - POLJOPRIVREDNA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	I.B.R. NEKRETNINE		7	8
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP
3	ADRESA		, GUNDINCI	, GUNDINCI
4	VRSTA NEKRETNINE		P2	P2
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1932/4	1927/4
6	K.O.		GUNDINCI	GUNDINCI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		17436	8535
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		17436	8535
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	KATASTAR	1932/4	1927/4
11	K.O.		GUNDINCI	GUNDINCI
12	NAMJENA		P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)		2,87	2,34
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		0,38	0,31
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.12.2016	18.02.2021
19	CIJENOVNI BLOK		GUNDINCI - POLJOPRIVREDNA	GUNDINCI - POLJOPRIVREDNA
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , GUNDINCI odnosno na k.č. 1927/9; 1927/5 k.o. GUNDINCI, SLAVONSKI BROT; GUNDINCI, SLAVONSKI BROT.

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

S osobnim podatcima 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: 371-01/22-01/03

URBROJ: 2178/1-04-01/03-22-2

SLAVONSKI BROT, 24.1.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
IVAN RAUMBERGER

ODOBRILO/ODOBRILA:



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, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – 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_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - 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 (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,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, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, Š - površine 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