

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina

Damir Grgas, dipl. ing. građ.  
S. Radića 9, 31400 Đakovo  
OIB: 37412949434  
mob. +385 91 1813 333  
[damir.grgas@djakovoprojekt.hr](mailto:damir.grgas@djakovoprojekt.hr)

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

P-38-01-2020-S

u svrhu stečajnog postupka

### GOSPODARSKI KOMPLEKS

Bana Jelačića 46, 32245 Nijemci  
45°08'08.0"N 19°03'05.8"E

k.č.br. 1583/1 | k.o. 332151, Nijemci | ZK uložak broj: 1733

k.č.br. 1583/3 | k.o. 332151, Nijemci | ZK uložak broj: 1573

k.č.br. 1583/4 | k.o. 332151, Nijemci | ZK uložak broj: 1573

### NARUČITELJ:

AMARILIS d.o.o. u stečaju  
Kralja Zvonimira 99, 32100 Vinkovci  
OIB: 35063921066  
STEČAJNI UPRAVITELJ: Zdravko Grubeša



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST** k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4 | k.o. 332151, Nijemci

**6.020.000,00 kn** odnosno **799.000,00 EUR**

### IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina



U Đakovu, 21. prosinca 2020. godine

**SADRŽAJ**

- SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
1. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
  2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
  3. ZADATAK
  4. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA
  5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
  6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
  7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA
  8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
  9. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI  
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE  
SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I  
ODABRANOJ METODI I POSTUPKU  
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
  10. ZAKLJUČAK
  11. PRILOZI  
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA  
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA  
SNIMAK ZASLONA - EVIDENCIJA IZDANIH AKATA (<https://ispu.mgipu.hr/>)  
IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

## SAŽETAK

## SAŽETAK

GK - GOSPODARSKI KOMPLEKS | k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4 | k.o. 332151, Nijemci

Ozn. Elaborata	P-38-01-2020-S	
PODACI O NARUČITELJU I INCIJATORU		
1	Naručitelj	AMARILIS d.o.o. u stečaju, OIB: 35063921066
2	Adresa naručitelja	Kralja Zvonimira 99, 32100 Vinkovci
3	Stečajni upravitelj	Zdravko Grubeša
PODACI O NEKRETNINI		
4	Tip nekretnine	GOSPODARSKI KOMPLEKS
5	Vrsta nekretnine	GOSPODARSKE ZGRADE I GOSPODARSKO DVORIŠTE
6	Opis nekretnine k.č.br. 1583/1 k.o. Nijemci iz ZK	SUŠARA, SKLADIŠTE GOTOVE ROBE, JEDNO SKLADIŠTE, KOLNA VAGA, SKLADIŠTE TEKUĆEG GORIVA, BENZINSKA CRPKA I GOSPODARSKO DVORIŠTE U UL. BANA JELAČIĆA
	Opis nekretnine k.č.br. 1583/3 k.o. Nijemci iz ZK	GOSPODARSKA ZGRADA I GOSPODARSKO DVORIŠTE U UL. B. JELAČIĆA
	Opis nekretnine k.č.br. 1583/4 k.o. Nijemci iz ZK	MEHANIČKA RADIONA, JEDNO SKLADIŠTE, TRAFOSTANICA I GOSPODARSKO DVORIŠTE U UL. B. JELAČIĆA
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Nijemci, Bana Jelačića 46
9	Kvart (za određene gradove)	Općina Nijemci
PODACI O DOKUMENTACIJI		
10	Vrsta izvadka (Izvadak iz ZK)	e-izvadak (neslužena kopija)
11	Općinski sud/ZK odjel	Vinkovci/Vinkovci
12	Katastarska općina	332151, Nijemci
13.1	Broj ZK uložka/poduloška/zk tijela	1733
14.1	Broj zemljišnoknjižne čestice	1583/1
15.1	Vlasništvo	AMARILIS D.O.O. U STEČAJU, KRALJA ZVONIMIRA 99, 32100 VINKOVCI
16.1	OIB	35063921066
17.1	Udio vlasništva	1/1
18.1	Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnine	<p>6.1 Zaprimitljeno 07.10.2013. broj Z-6030/13 Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti pristupa, postavljanja i održavanja KB 10(20)kV za KTS 10(20)/0,4kV "Nijemci 7" od 14. lipnja 2013. broj OV-5901/2013. uz situaciju koja je sastavni dio ugovora uknjižuje se pravo služnosti pristupa, postavljanja i održavanja KB 10(20)kV za KTS 10(20)/0,4kV "Nijemci 7" na nekretninama upisanim u A i to na k.č.br. 1583/1 sušara, skladište gotove robe, jedno skladište, kolna vaga, skladište tekkućeg goriva, benzinska crpka i gospodarsko dvorište u ul. Bana Jelačića sa 40974 m2 za korist: HEP D.D. , OIB: 28921978587, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37</p> <p>7.1 Zaprimitljeno 25.05.2015. broj Z-2897/15 Na temelju Ugovora o osivanju prava služnosti postavljanja, pristupa i održavanja SBTS 10(20)/0,4kV Amarilis kao i priključno-mjerne ormare za priključak sunčanih elektrana Amarilis od 27. travnja 2015.br.OV-3955/2015 uknjižuje se pravo služnosti postavljanja, pristupa i održavanja SBTS 10(20)/0,4kV Amarilis kao i priključno-mjerne ormare za priključak sunčanih elektrana Amarilis na nekretnine upisane u A i to na k.č. br. 1583/1 za korist: HEP D.D. , OIB: 28921978587, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37</p>

## IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

<p>18.1</p>	<p>Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnine</p>	<p>8.1 Zaprmljeno 26.01.2016. broj Z-423/16 Na temelju Općeg Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26.siječnja 2016. solemniziran pod brojem OV-765/16 i članka 16.stav 2. i 14. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zaloga-glavni uložak na nekretnine upisane u A za iznos od 1.800.000,00 EUR-a (milijun osamsto tisuća eura) kunske protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom, promjenjivom pobjiže opisana u članku drugom Sporazuma kao i svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. ZAGREB (GRAD ZAGREB), RADNIČKA CESTA 50, OIB: 02535697732</p> <p>9.1 Zaprmljeno 25.03.2016. broj Z-1698/16 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 25.ožujka 2016.solemniziran pod brojem OV-3009/16 i članka 16 stav 2. i članka 14 stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zaloga-glavni uložak na nekretnine upisane u A za iznos od 649.763,30 EUR-a (šestočetrdesetdevettisućasedamstošezdesettriEuraitri desetcenti) kunske protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR na dan dospijeća, s redovnom kamatom sukladno Odluci o kamatnim stopama HBOR-a i Pravliniku o načinu i rokovima obračuna kamata HABOR-a, koja trenutno iznosi 4,0% godišnje, te svim ostalim kamatama, naknadama, troškovima i uvjetima iz Sporazuma i Ugovora za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB (GRAD ZAGREB) RADNIČKA CESTA 50</p> <p>10.1 Zaprmljeno 17.10.2019.g. pod brojem Z-7915/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U VINKOVcima BROJ 6OVR-1076/19-2 S PRILOGOM 16.10.2019, na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobjiže navedene u ovršnom rješenja Ovr-1076/19 od 16.10.2019., koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR, OIB: 18683136487</p> <p>10.2 Zaprmljeno 17.10.2019.g. pod brojem Z-7915/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</p>
-------------	---	--

18.1	Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnine	<p>11.1 Zaprmljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-8190/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VINKOVCI, STALNA SLUŽBA U ŽUPANJI BR. OVR-1088/19 22.10.2019, na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za iznos, kamatu, nakandu i troškove pobliže navedene u točki I. rješenja broj: Ovr-1088/19. od 22.10.2019. godine, koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige, za korist: ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB</p>
		<p>11.2 Zaprmljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-8190/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, koje imaju učinak da se ovrha na nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je ove nekretnine kasnije stekla.</p>
13.2	Broj ZK uložka/poduloška/zk tijela	1573
14.2	Broj zemljišnoknjižne čestice	1583/3, 1583/4
15.2	Vlasništvo	AMARILIS D.O.O. U STEČAJU, KRALJA ZVONIMIRA 99, 32100 VINKOVCI
16.2	OIB	35063921066
17.2	Udio vlasništva	1/1
18.2	Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnine	<p>2.2 Zaprmljeno 12.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: 7 ST-485/2019-31 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU 06.02.2020</p> <p>3.1 Zaprmljeno 26.01.2016. broj Z-423/16 Na temelju Općeg Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26.siječnja 2016. solemniziran pod brojem OV-765/16 i članka 16.stav 2. i 14. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zaloga-spoledni uložak na nekretnine upisane u A za iznos od 1.800.000,00 EUR-a (milijun osamsto tisuća eura) kunske protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom, promjenjivom pobliže opisana u članku drugom Sporazuma kao i svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. ZAGREB (GRAD ZAGREB), RADNIČKA CESTA 50, OIB: 02535697732</p> <p>4.1 Zaprmljeno 25.03.2016. broj Z-1698/16 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 25.ožujka 2016.solemniziran pod brojem OV-3009/16 i članka 16 stav 2. i članka 14 stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zaloga-spoledni uložak na nekretnine upisane u A za iznos od 649.763,30 EUR-a (šestočetrdesetdevettisućasedamstošezdesettriEuraitri desetcenti) kunske protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR na dan dospjeća, s redovnom kamatom sukladno Odluci o kamatnim stopama HBOR-a i Pravliniku o načinu i rokovima obračuna kamata HABOR-a, koja trenutno iznosi 4,0% godišnje, te svim ostalim kamatama, naknadama, troškovima i uvjetima iz Sporazuma i Ugovora za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB (GRAD ZAGREB) RADNIČKA CESTA 50</p>

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

18.2	Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnine	<p>5.1 Zaprimljeno 17.10.2019.g. pod brojem Z-7915/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U VINKOVcima BROJ 6OVR-1076/19-2 S PRILOGOM 16.10.2019, na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobliže navedene u ovršnom rješenja Ovr-1076/19 od 16.10.2019., koje se pohranjuje u ovsodnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR, OIB: 18683136487</p> <p>5.2. Zaprimljeno 17.10.2019.g. pod brojem Z-7915/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</p> <p>6.1 Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-8190/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VINKOVcima, STALNA SLUŽBA U ŽUPANJI BR. OVR-1088/19 22.10.2019, na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za iznos, kamatu, nakandu i troškove pobliže navedene u točki I. rješenja broj: Ovr-1088/19. od 22.10.2019. godine, koje se pohranjuje u ovsodnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige, za korist: ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB</p> <p>6.2 Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-8190/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, koje imaju učinak da se ovrha na nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je ove nekretnine kasnije stekla.</p>
19	Vrsta izvadka (Posjedovni list)	e-izvadak (neslužena kopija)
20	Područni ured za katastar/Odjel za katastar nekretnina	Vukovar/Vinkovci
21	Katastarska općina	332151, Nijemci
22	Posjedovni list broj	1550
23	Broj katastarske čestice	1583/1, 1583/3, 1583/4
<b>STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE</b>		
24	Status u zemljišnim knjigama	većim dijelom odgovara upisu u zk (detaljno opisano na str. 13)
25	Status u katastarskom operatu	većim dijelom evidentirane i uctane (detaljno opisano na str. 13)
26	Zakornitost nekretnine	dokaz zakonitosti/legalnosti građevina nije predočen
27	Zabilježba	pozitivna zabilježba u zk.ul.br. 1733 i zk.ul.br. 1573 k.o. 332151, Nijemci nije upisana
<b>PREDMET PROCJENE</b>		
28	Katnost	Pr
29	Godina izgradnje	1980.-tih do 2010.-tih (procjena)
30	KP (m <sup>2</sup> )	3.975,69 m <sup>2</sup>
31	BP (m <sup>2</sup> )	5.517,22 m <sup>2</sup>
32	OG (m <sup>3</sup> )	29.975,00 m <sup>2</sup>
33	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	56.419 m <sup>2</sup>
34	Dizalo DA/NE	NE
35	Tip grijanja	u uredskim prostorima i portirnici električnim grijalicama, u ostalim prostorima nije predviđeno
36	Ugrađena klima/hlađenje	NE
37	Komunalni priključci	el. energija, vodoopskrba-bunar, javna prometnica
38	Građevinski materijal koji prevladava (opeka, arm.beton ..)	opeka, beton, čelik
39	Energetski certifikat i razred	nije poznat (EC nije predočen)
40	Stanje nekretnine	prosječno, neredovito održavane
41	Dovršenosť %, planirani datum dovršetka	DA

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

PROCIJENA VRIJEDNOSTI		
42	Tržišna vrijednost nekretnina	6.020.000,00 kn
43	Tržišna vrijednost po 1m <sup>2</sup> BP (bruto površine)	1.091,13 kn
44	Metoda procjene tržišne vrijednosti	poredbena za zemljište i prihodovna za zgrade
45	Datum vrednovanja	11. prosinca 2020.
46	Datum kakvoće	11. prosinca 2020.
47	Datum izrade	21. prosinca 2020.
48	Napomena	<b>oprema i pokretne nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata</b>

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

**PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predočeni podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

◆ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## 1. RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA  
 ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
 URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-757/2016-4.  
 Osijek, 24. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 1 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Damira Grgasa iz Đakova, S. Radića 9, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

**DAMIR GRGAS, dipl. ing. građ.** iz Đakova, S. Radića 9, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 1. veljače 2017. godine.

**Obrazloženje**

Damir Grgas iz Đakova, S. Radića 9, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-86/2013-4. od 28. siječnja 2013. godine.

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

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
 POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
 Anto Rašić, v.r.



Za točnost otpisatka  
 Anda Gotal

DOSTAVITI:

1. Damir Grgas  
 Đakovo, S. Radića 9
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

## 2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 73/00, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17-Ispravak),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16-Ispravak, 61/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20),
- PPUO Nijemci - II. ID (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije br. 14/07, 09/12, 09/19)

### IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Indeksi cijena stambenih objekata – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/2. od 12. listopada 2020., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora,
- Portali: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine  
<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>  
<https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/monetarna-politika/tecajna-lista/tecajna-lista>  
[https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2020/13-01-02\\_02\\_2020.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/13-01-02_02_2020.htm)  
<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>  
<https://ispu.mgipu.hr/>  
[http://www.vusz.hr/Cms\\_Data/Contents/VSZ/Folders/dokumenti/sluzbeni\\_vjesnik/~contents/8KZJZMBMVQD26XRJ/sluzbeni-vjesnik-27.pdf](http://www.vusz.hr/Cms_Data/Contents/VSZ/Folders/dokumenti/sluzbeni_vjesnik/~contents/8KZJZMBMVQD26XRJ/sluzbeni-vjesnik-27.pdf)

## 3. ZADATAK

## ZADATAK I PREDMET PROCJENE

Prema zahtjevu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina:

-GOSPODARSKI KOMPLEKS koji se prema opisu iz zemljišne knjige sastoji od: sušare, skladišta gotove robe, skladišta, kolne vage, skladišta tekućeg goriva, benzinske crpke, gospodarske zgrade, mehaničke radione, skladišta, trafostanice i gospodarskog dvorišta, na adresi Bana Jelačića 46, 32245 Nijemci, izgrađen na katastarskim česticama broj: 1583/1, upisanoj u Posjedovni list: 1550, katastarska općina: 332151, Nijemci, koja odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj: 1583/1, upisanoj u ZK uložak broj: 1733, katastarska općina: 332151, Nijemci i katastarskim česticama broj: 1583/3 i 1583/4, upisanim u Posjedovni list: 1550, katastarska općina: 332151, Nijemci, koje odgovaraju zemljišnoknjižnim česticama broj: 1583/3 i 1583/4, upisanim u ZK uložak broj: 1573, katastarska općina: 332151, Nijemci, vlasništvo:

AMARILIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 35063921066, KRALJA ZVONIMIRA 99, 32100 VINKOVCI, u 1/1 dijela.

\*Ugrađena oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata.

Dana 11. prosinca 2020. izvršio sam očevid na lokaciji predmetnih nekretnina za vrijeme kojeg sam prikupio podatke i izvršio mjerenja potrebna za izradu ovog elaborata.

Dan kakvoće: 11. prosinca 2020.

Dan vrednovanja: 11. prosinca 2020.

## 4. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

## PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Katastarska općina: 332151, Nijemci  
ZK uložak broj: 1733  
K.č.br. **1583/1**  
Površina čestice: 40.974 m<sup>2</sup>

*satelitska 3D snimka*

*Izvor: <https://www.google.hr/maps/>  
pristup: 21. prosinca 2020.*



Bana Jelačića 46, 32245 Nijemci

Katastarska općina: 332151, Nijemci  
ZK uložak broj: 1573  
K.č.br. **1583/3**  
Površina čestice: 4.546 m<sup>2</sup>

*satelitska 3D snimka*

*Izvor: <https://www.google.hr/maps/>  
pristup: 21. prosinca 2020.*



Bana Jelačića 46, 32245 Nijemci

Katastarska općina: 332151, Nijemci  
ZK uložak broj: 1573  
K.č.br. **1583/4**  
Površina čestice: 10.899 m<sup>2</sup>

*satelitska 3D snimka*

*Izvor: <https://www.google.hr/maps/>  
pristup: 21. prosinca 2020.*



Bana Jelačića 46, 32245 Nijemci

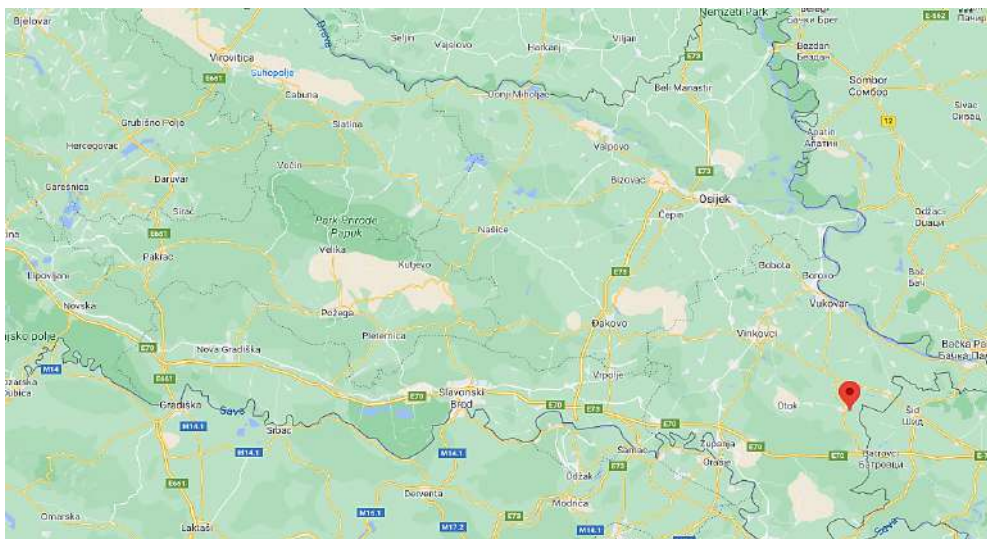
## IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina



Prikaz uže lokacije, Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, pristup: 21. prosinca 2020.



Prikaz šire lokacije, Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, pristup: 21. prosinca 2020.

**OPIS LOKACIJE | Bana Jelačića 46, Nijemci | k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4 k.o. 332151, Nijemci**

Predmetni gospodarski kompleks nalazi se u Poslovnoj zoni Nijemci, na adresi Bana Jelačića kbr. 46 u Nijemcima, u općini Nijemci, u Vukovarsko-srijemskoj županiji. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine u općini Nijemci živi ukupno 4.705 stanovnika.

Strateški položaj Poslovne zone Nijemci izuzetno je povoljan: blizina autoceste Zagreb- Lipovac -A3 čvor Lipovac (silaz s autoceste A3), položaj istočno od planirane državne ceste D- srijemska granične transverzala (Ilok-Tovarnik- Lipovac), neposredno uz njezin prijelaz preko autoceste A3, uz državnu cestu D 57, koja povezuje grad Vukovar i riječnu Luku Vukovar sa međunarodnim graničnim prijelazom Bajakovo. Zona se nalazi na 10 km od RO-LA željezničkog terminala „Spačva“, te 30 km od riječne luke „Vukovar“ i 50 km od zračne luke „Klisa“.

Prema PPUO Nijemci - II. ID (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije br. 14/07, 09/12, 09/19), Kartografski prikaz: Korištenje i namjena prostora (izvod iz plana u prilogu elaborata), predmetno zemljište u naravi je izgrađeno građevinsko zemljište izvan granica građevinskog područja naselja Nijemci, na prostoru za razvoj i uređenje površina izvan naselja, u izgrađenom dijelu gospodarske namjene - poslovne (K).

Priključak na javnu prometnu površinu osiguran je preko ulične prometnice - ulice Bana Jelačića.

Parkiranje je omogućeno na parkirališnim površinama ispred objekta i na manipulativnim površinama unutar kompleksa.

Teren zemljišta je ravan. Kompleks je ograđen žičanim pletivom na betonskim i čeličnim stupovima. Na ulazu u kompleks izvedena je klizna rampa. Vanjska rasvjeta kompleksa izvedena je postavljanjem rasvijetnih tijela na zgrade i elektro stupove. Na kompleksu je postavljen sustav videonadzora.

**IZRADA:**

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnine

Kompleks čine gospodarske zgrade sagrađene na tri katastarske čestice, k.č.br. 1583/1, 1583,/3 i 1583/4, koje zajedno čine jednu cjelinu.

Na zemljištu označenom k.č.br. 1583/1 izgrađeni su: vagarska kućica (1) i kolna vaga, nadstrešnica (2), sušara (3), usipni koš (4), skladište gotove robe (5A), aneks skladišta gotove robe (5B), skladište (6), mazutna stanica (7), temelji silosa (8) i montažni silosi (4 kom) i spremnici za ukapljeni plin (9).

Na zemljištu označenom k.č.br. 1583/3 izgrađeni su: hala (10) i nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju (11).

Na zemljištu označenom k.č.br. 1583/4 izgrađeni su: mehaničarska radionica (12), skladište (13), skladište tekućeg goriva (14) i hidroforška kućica (15).

Benzinska crpka evidentirana u gruntovnom operatu na k.č.br. 1583/1 prilikom snimanja na terenu nije identificirana.

Trafostanica evidentirana u gruntovnom operatu na k.č.br. 1583/4 i ucrtana u katastarskom planu prilikom snimanja na terenu nije identificirana.

Lokacija je optimalna za predmetne nekretnine budući da se radi o uređenom dijelu poslovne zone, sa izgrađenom infrastrukturom, te dobrom prometnom povezanošću.

\*Za proizvodnju električne energije za vlastite potrebe na zgradama su postavljeni solarni paneli i oprema, a isti nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata.

\*\*Kolna vaga, usipni koš, montažni silosi, spremnici za ukapljeni plin, te oprema i postrojenje sušare nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata.

\*\*\*Manje pomoćne građevine koje se nalaze unutar gospodarskog dvorišta - mazutna stanica (7), skladište (13), skladište tekućeg goriva (14) i hidroforška kućica (15) neće se zasebno procijenjivati radi starosti i stanja istih. Vrijednost navedenih građevina nema utjecaja na tržišnu vrijednost cijelog kompleksa.

Zakornost i legalnost

Naručitelj uz zahtjev nije priložio dokaz zakonitosti/legalnosti građevina.

Prema dostupnim podacima za uporabu građevine (legalizirane rekonstrukcija građevina) proizvodne namjene izdano je Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-03/13-05/10462 od 22.12.2015. godine, Vukovarsko-srijemska županija, Služba za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša, Otok, te Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/15-01/000026 URBROJ: 2196/1-14-05-15-0014 od 09.04.2015. godine, Vukovarsko-srijemska županija, Služba za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša, Otok (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>).

Za nadstrešnicu za smještaj poljoprivredne mehanizacije (11) izdana je Potvrda izvedenog stanja KLASA: 361-03/11-07/8, URBROJ: 2196/1-14-05-11-6, Vinkovci, od 16. studeni 2011. godine.

U katastarskom operatu nije evidentirana nadstrešnica (2) uz sušaru, dograđeni dio aneksa (5B) uz skladište gotove robe, dograđeni dio skladišta gotove robe (6), te nadstrešnica za smještaj poljoprivredne mehanizacije (11). Ostale građevine su evidentirane.

Pozitivna zabilježba u ZK ulošcima broj: 1733 i 1573, k.o. 332151, Nijemci nije upisana.

Javna komunalna infrastruktura

Čestica je priključena na sljedeću javnu infrastrukturu:

NN elektro mrežu i javnu prometnicu. Odvodnja je riješena priključkom na sabirne jame. Snabdijevanje plinom je iz cisterni za ukapljeni plin. Kompleks je moguće priključiti na javnu vodoopskrbnu i plinsku mrežu.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama

Nisu poznate.

Opis okruženja

U neposrednom okruženju zapadno se nalaze građevinske čestice poslovne zone, a sjeverno i istočno poljoprivredno zemljište. Parcele unutar poslovne zone su najvećim dijelom neizgrađene.

Utrživost

Predmetne nekretnine nalaze se na području koje karakterizira slaba aktivnost na tržištu nekretnina te je utrživost očekivana u razumnom vremenskom razdoblju.

Alternativna upotreba

Moguća za sličnu gospodarsku namjenu.

POLOŽAJNA SITUACIJA



Legenda:

- |    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| 1  | vagarska kućica i kolna vaga             | 9  | spremnici za ukapljeni plin                 |
| 2  | nadstrešnica                             | 10 | hala  |
| 3  | sušara                                   | 11 | nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju |
| 4  | usipni koš                               | 12 | mehaničarska radionica                      |
| 5A | skladište gotove robe                    | 13 | skladište                                   |
| 5B | aneks skladišta gotove robe              | 14 | skladište tekućeg goriva                    |
| 6  | skladište                                | 15 | hidroforska kućica                          |
| 7  | mazutna stanica                          |    |   |
| 8  | temelji silosa i montažni silosi (4 kom) |    |   |

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

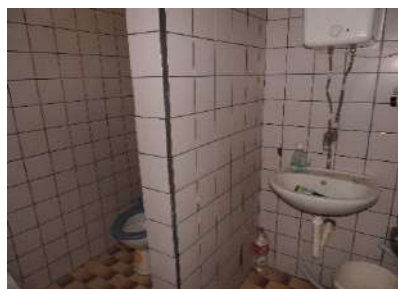
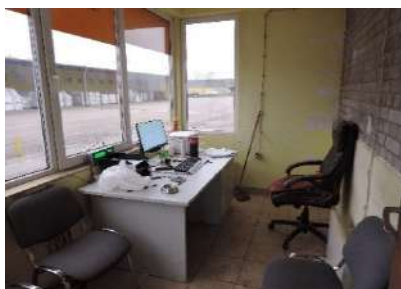
FOTOGRAFIJE NEKRETNINE

datum očevida: 11. prosinca 2020.

OKRUŽENJE



VAGARSKA KUĆICA (1)



NADSTREŠNICA (2) I USIPNI KOŠ (4)



SUŠARA (3)



IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

SUŠARA (3)



SKLADIŠTE GOTOVE ROBE (5A) I ANEKS SKLADIŠTA GOTOVE ROBE (5B)



SKLADIŠTE (6)



MAZUTNA STANICA (7)



IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

SILOSI (8)



HALA (10) I NADSTREŠNICA ZA POLJOPRIVREDNU MEHANIZACIJU (11)



IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

MEHANIČARSKA RADIONICA (12)



SKLADIŠTE (13)



IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

SKLADIŠTE TEKUĆEG GORIVA (14)



HIDROFORSKA KUĆICA (15)



VANJSKO UREĐENJE



ulazna klizna rampa



ograda



odvodni kanal i ogradni zid



ograda



videonadzor



rampa za pranje vozila



vanjska rasvjeta



manipulativne površine



sjenica

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA  
OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

ZEMLIŠTE

Vrsta nekretnine:	GZ - građevinsko zemljište		
Trenutni status nekretnine:	izgrađeno građevinsko zemljište		
Namjena:	Prema PPUO Nijemci - II. ID (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije br. 14/07, 09/12, 09/19)		
	zemljište se nalazi izvan granica građevinskog područja naselja Nijemci, na prostoru za razvoj i uređenje površina izvan naselja, u izgrađenom dijelu gospodarske namjene - poslovne (K), Kartografski prikaz: Korištenje i namjena prostora.		
Način gradnje:	Koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) građevne čestice iznosi najviše:	0,60	
gospodarski objekti	Dopuštena katnost: podrum/suteren + 3 nadzemne etaže		
	Koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) građevne čestice iznosi najviše:	2,40	
	$K_{is}$ nije propisan ali je izračunat iz Koeficijenta izgrađenosti i maksimalne katnosti.		
Opis:	<b>Zemljište k.č.br. 1583/1 k.o. 332151, Nijemci, površine</b>	40.974 m <sup>2</sup>	
	<b>Zemljište k.č.br. 1583/3 k.o. 332151, Nijemci, površine</b>	4.546 m <sup>2</sup>	
	<b>Zemljište k.č.br. 1583/4 k.o. 332151, Nijemci, površine</b>	10.899 m <sup>2</sup>	
Kategorija zemljišta:	<b>I. kategorija</b>		
	Kakvoća procjenjivane nekretnine utvrđena je sukladno odredbi članka 4. točka 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i odredbama članaka 8-18. Pravilnika. Kako se radi o čestici na kojoj su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, takva se čestica sukladno odredbi članka 10. stavak 1. točka 1. Pravilnika svrstava u prvu kategoriju zemljišta.		

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015):

**Prva kategorija** zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

**Druga kategorija** zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

**Treća kategorija** zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

**Četvrta kategorija** zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Infrastruktura: Čestica je priključena na sljedeću infrastrukturu:  
NN elektro mrežu i javnu prometnicu. Odvodnja je riješena priključkom na sabirne jame. Snabdijevanje plinom je iz cisterni za ukapljeni plin. Kompleks je moguće priključiti na javnu vodoopskrbnu i plinsku mrežu.

Buka i zagađenje: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.  
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi i koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

GRAĐEVINE:

Izgrađenost: Na predmetnoj čestici izgrađeni su objekti gospodarskog kompleksa (detaljno na str. 12, 13).

Zakovitost: Dokaz zakonitosti građevina nije predložen (detaljno na str. 13).

Legalnost: Dokaz legalnosti građevina nije predložen (detaljno na str. 13).  
Pozitivna zabilježba u ZK ulošcima broj: 1733 i 1573, k.o. 332151, Nijemci nije upisana.

USKLAĐENOST ZK i KATASTRA:

Usklađenost: Podaci su usklađeni nomenklaturom, površinom i po pitanju vlasništva i posjedništva.

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

TEHNIČKI OPIS	VAGARSKA KUĆICA (1)
Namjena:	upravljačke prostorije kolne vage
Godina izgradnje:	1985 . godina (procjena)
Katnost:	Pr
<b>KONSTRUKCIJA</b>	
Temelji:	armiranobetonski trakasti
Nosiva konstrukcija:	nosivi zidovi i ukrućenja
Pregradni zidovi:	od opeke
Krovište:	drveno
Pokrov:	crijep
<b>ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA</b>	
Limarija:	pocinčana
Hidroizolacije:	izvedene
Pročelje:	žbukano i bojano
Unutarnja obrada zidova:	žbukani i soboslikani, u sanitarnom čvoru obloženi keramikom
Obrada stropova:	gips ploče, završna obrada + boja
Obrada podova:	keramičke pločice u predprostoru, prostoriji vage i sanitarnom čvoru, laminat u prostoriji za uzimanje uzoraka
Unutarnja stolarija	drvena
Vanjska stolarija:	PVC, ostakljena
<b>INSTALACIJE I PRIKLJUČCI</b>	
Vodovod:	izveden i priključen na vlastitu vodoopskrbnu mrežu
Kanalizacija:	izvedena i spojena na vlastiti sustav odvodnje
Elektro instalacije:	izvedene i priključene na elektro mrežu
Plin:	nije priključen
Grijanje:	električnim grijalicama
Klima uređaj:	nema
Sanitarije:	ugrađene
Stanje nekretnine:	prosječno, neredovito održavan objekt
Naknadno ulaganje:	nepoznato
Energetski razred:	nije poznat (EC nije predočen)
Napomena:	objekt je u funkciji namjene (*kolna vaga nije predmet procjene)

TEHNIČKI OPIS	NADSTREŠNICA (2)
Namjena:	podno skladište
Godina izgradnje:	2015 . godina (procjena)
Katnost:	Pr
<b>KONSTRUKCIJA</b>	
Temelji:	armiranobetonske stope i podna ploča
Nosiva konstrukcija:	čelični profili
Međukatna / stropna konst.:	otvoreno do krovišta
Krovište:	čelična konstrukcija
Pokrov:	Al profilirani lim
<b>ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA</b>	
Pročelje:	otvoreno
Obrada podova:	zaribani beton
Stanje nekretnine:	prosječno, neredovito održavan objekt
Naknadno ulaganje:	nepoznato
Napomena:	objekt je u funkciji namjene

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

TEHNIČKI OPIS	SUŠARA (3), SKLADIŠTE GOTOVE ROBE (5A) I ANEKS SKLADIŠTA GOTOVE ROBE (5B)
Namjena:	postrojenje sušare, upravljačka prostorija i podno skladište
Godina izgradnje:	1985 . godina (procjena)
Katnost:	Pr
<b>KONSTRUKCIJA</b>	
Temelji:	armiranobetonski trakasti i temeljne stope
Nosiva konstrukcija:	skeletna armiranobetonska
Međukatna / stropna konst.:	otvoreno do krovišta
Krovište:	montažni betonski elementi
Pokrov:	Al profilirani lim
<b>ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA</b>	
Limarija:	pocinčana
Hidroizolacije:	izvedene
Pročelje:	bojana opeka
Unutarnja obrada zidova:	žbukani
Obrada stropova:	otvoreno do krovišta
Obrada podova:	zaribani beton
Vanjska stolarija:	bravarija (klizna vrata), svijetlosni otvori zatvoreni kopilitom
<b>INSTALACIJE I PRIKLJUČCI</b>	
Vodovod:	izveden i priključen na vlastitu vodoopskrbnu mrežu
Kanalizacija:	izvedena i spojena na vlastiti sustav odvodnje
Elektro instalacije:	izvedene i priključene na elektro mrežu
Plin:	priključen
Grijanje:	u upravljačkoj prostoriji sušare toplinom iz postrojenja, u ostalim prostorima nije predviđeno
Klima uređaj:	nema
Sanitarije:	nema
Stanje nekretnine:	prosječno, neredovito održavani objekti
Naknadno ulaganje:	nepoznato
Napomena:	objekti su u funkciji namjene

TEHNIČKI OPIS	HALA (10) I MEHANIČARSKA RADIONICA (12)
Namjena:	uredski prostor, podno skladište, mehaničarska radionica
Godina izgradnje:	1985 . godina (procjena)
Katnost:	Pr
<b>KONSTRUKCIJA</b>	
Temelji:	armiranobetonski trakasti i temeljne stope
Nosiva konstrukcija:	skeletna armiranobetonska
Međukatna / stropna konst.:	otvoreno do krovišta
Krovište:	čelična rešetkasta konstrukcija u hali, betonske gredice u radioni
Pokrov:	Al profilirani lim
<b>ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA</b>	
Limarija:	pocinčana
Hidroizolacije:	izvedene
Pročelje:	žbukano i bojano
Unutarnja obrada zidova:	u uredskom prostoru hale žbukani i bojani, u ostalim prostorima žbukani
Obrada podova:	keramika i laminat u uredskom prostoru hale, ostalo beton
Vanjska stolarija:	na uredskom dijelu PVC, ostakljena, na hali i mehaničarskoj radionici bravarija (klizna vrata), svijetlosni otvori PVC, ostakljeni

**IZRADA:**

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

#### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Elektro instalacije:	izvedene i priključene na elektro mrežu
Grijanje:	u uredskom prostoru električne grijalice, u ostalim prostorima nije predviđeno
Klima uređaj:	postavljen u uredskom prostoru
Sanitarije:	nema
Stanje nekretnine:	prosječno, neredovito održavani objekti
Naknadno ulaganje:	nepoznato
Napomena:	objekti su u funkciji namjene

#### TEHNIČKI OPIS

#### NASTREŠNICA ZA POLJOPRIVREDNU MEHANIZACIJU (11)

Namjena:	podno skladište, nadstrešnica za mehanizaciju
Godina izgradnje:	2015 . godina (procjena)
Katnost:	Pr

#### KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonske stope i podna ploča
Nosiva konstrukcija:	čelični I profili
Međukatna / stropna konst.:	otvoreno do krovišta
Krovište:	čelični grede i zatege
Pokrov:	Al profilirani lim

#### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Limarija:	pocinčana
Pročelje:	otvoreno
Obrada podova:	asfalt
Stanje nekretnine:	vrlo dobro
Naknadno ulaganje:	nepoznato
Napomena:	objekt je u funkciji namjene

#### TEHNIČKI OPIS

#### SKLADIŠTE (13)

Namjena:	skladišni prostor
Godina izgradnje:	1985 . godina (procjena)
Godina adaptacije:	2015 . godina (dogradnja kata)
Katnost:	Pr+1

#### KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski trakasti
Nosiva konstrukcija:	nosivi zidovi, ukrućenja i stupovi
Međukatna / stropna konst.:	betonska ploča
Krovište:	čelične grede i zatege
Pokrov:	Al profilirani lim

#### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Limarija:	pocinčana
Hidroizolacije:	izvedene
Pročelje:	žbukano i bojano
Unutarnja obrada zidova:	žbukani
Obrada podova:	zaribani beton
Vanjska stolarija:	vrata bravarija, prozori PVC, ostakljeni

#### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Elektro instalacije:	izvedene i priključene na elektro mrežu
Grijanje:	nije predviđeno
Sanitarije:	nema

#### IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

Stanje nekretnine:                prosječno, neredovito održavan objekt  
 Naknadno ulaganje:            nepoznato  
 Napomena:                        objekt je u funkciji namjene

TEHNIČKI OPIS

VANJSKO UREĐENJE

Gospodarski kompleks ograđen je žičanim pletivom postavljenim na čelične stupove u nadtemeljnom zidu uz ulicu Bana Jelačića i betonske stupove zabijene u zemlju na bočnim stranama. Na dijelu uz JI među uklonjen je dio pletiva.

Manipulativne površine unutar gospodarskog kompleksa izvedene su od asfalta. Odvodnja oborinskih voda je na zelene površine.

Vanjska rasvjeta kompleksa izvedena je postavljanjem rasvijetnih tijela na zgrade i elektro stupove.

Kompleks je pod videonadzorom.

Za pranje vozila izgrađena je betonska rampa.

Neizgrađeni dio parcele je ztravnjen.

## ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

1. VAGARSKA KUĆICA (1)								
Nijemci, Bana Jelačića 46						Pr		
neto površina						NP neto površina		KP korisna površina
*koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	komada	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>2</sup>
<b>prizemlje</b>								
1.	prostorija vage, prostorija za uzimanje uzoraka, sanitarni čvor			28,04	1,00	28,04	1,00	28,04
<b>UKUPNO</b>						<b>28,04</b>		<b>28,04</b>
bruto površina						BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>3</sup>	visina bruto	m <sup>3</sup>
<b>prizemlje</b>								
		5,70	3,60	20,52	1,00	20,52	3,00	61,56
		3,80	2,80	10,64	1,00	10,64	3,00	31,92
<b>UKUPNO</b>						<b>31,16</b>		<b>93,48</b>

2. NADSTREŠNICA (2)								
Nijemci, Bana Jelačića 46						Pr		
neto površina						NP neto površina		KP korisna površina
*koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	komada	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>2</sup>
<b>prizemlje</b>								
1.	nadstrešnica			104,40	1,00	104,40	0,75	78,30
<b>UKUPNO</b>						<b>104,40</b>		<b>78,30</b>
bruto površina						BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>3</sup>	visina bruto	m <sup>3</sup>
<b>prizemlje</b>								
		6,00	17,40	104,40	1,00	104,40	8,00	835,20
<b>UKUPNO</b>						<b>104,40</b>		<b>835,20</b>

3. SUŠARA (3)								
Nijemci, Bana Jelačića 46						PO+Pr		
neto površina						NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	komada	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>2</sup>
<b>prizemlje</b>								
1.	sušara (zatvoreni dio)			603,35	1,00	603,35	0,75	452,51
2.	sušara (nadstrešnica)			99,18	1,00	99,18	0,75	74,39
<b>UKUPNO</b>						<b>702,53</b>		<b>526,89</b>
bruto površina						BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>3</sup>	visina bruto	m <sup>3</sup>
<b>prizemlje</b>								
		36,50	17,40	635,10	1,00	635,10	8,00	5.080,80
		6,00	17,40	104,40	1,00	104,40	8,00	835,20
<b>UKUPNO</b>						<b>739,50</b>		<b>5.916,00</b>

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

4. SKLADIŠTE GOTOVE ROBE I ANEKS (5A I 5B) Nijemci, Bana Jelačića 46						Pr		
neto površina						NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	komada	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>2</sup>
<b>prizemlje</b>								
1.	skladište			1.016,60	1,00	1.016,60	0,75	762,45
2.	skladište			135,55	1,00	135,55	0,75	101,66
<b>UKUPNO</b>						<b>1.152,14</b>		<b>864,11</b>
bruto površina						BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>3</sup>	visina bruto	m <sup>3</sup>
<b>prizemlje</b>								
		17,40	61,50	1.070,10	1,00	1.070,10	6,30	6.741,63
		8,20	17,40	142,68	1,00	142,68	6,30	898,88
<b>UKUPNO</b>						<b>1.212,78</b>		<b>7.640,51</b>

5. HALA (10) I NADSTREŠNICA ZA POLJOPRIVREDNU MECHANIZACIJU (11) Nijemci, Bana Jelačića 46						Pr		
neto površina						NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	komada	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>2</sup>
<b>prizemlje</b>								
1.	2 uredske prostorije			33,12	1,00	33,12	1,00	33,12
2.	hala - skladište			779,67	1,00	779,67	0,75	584,75
3.	nadstrešnica			416,00	1,00	416,00	0,50	208,00
<b>UKUPNO</b>						<b>1.228,79</b>		<b>825,87</b>
bruto površina						BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>3</sup>	visina bruto	m <sup>3</sup>
<b>prizemlje</b>								
		8,00	4,60	36,80	1,00	36,80	2,85	104,88
		14,50	56,60	820,70	1,00	820,70	5,30	4.349,71
		8,00	52,00	416,00	1,00	416,00	4,50	1.872,00
<b>UKUPNO</b>						<b>1.273,50</b>		<b>6.326,59</b>

6. MEHANIČARSKA RADIONICA (12) Nijemci, Bana Jelačića 46						Pr		
neto površina						NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	komada	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>2</sup>
<b>prizemlje</b>								
1.	2 uredske prostorije			48,76	1,00	48,76	1,00	48,76
2.	mehaničarska radionica			951,62	1,00	951,62	0,75	713,71
<b>UKUPNO</b>						<b>1.000,38</b>		<b>762,47</b>
bruto površina						BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>3</sup>	visina bruto	m <sup>3</sup>
<b>prizemlje</b>								
		12,60	4,30	54,18	1,00	54,18	6,50	352,17
		12,60	79,50	1.001,70	1,00	1.001,70	6,50	6.511,05
<b>UKUPNO</b>						<b>1.055,88</b>		<b>6.863,22</b>

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

7. SKLADIŠTE (13)						Pr+1		
Nijemci, Bana Jelačića 46								
neto površina						NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	komada	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>2</sup>
<b>prizemlje</b>								
1.	skladište			190,00	1,00	190,00	0,50	95,00
<b>kat</b>								
2.	skladište			190,00	1,00	190,00	0,50	95,00
<b>UKUPNO</b>						<b>380,00</b>		<b>190,00</b>
bruto površina						BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>3</sup>	visina bruto	m <sup>3</sup>
<b>prizemlje</b>								
		20,00	10,00	200,00	1,00	200,00	4,00	800,00
<b>kat</b>								
		20,00	10,00	200,00	1,00	200,00	4,00	800,00
<b>UKUPNO</b>						<b>400,00</b>		<b>1.600,00</b>

8. MANIPULATIVNE POVRŠINE								
bruto površina						BP bruto površina		OG obujam građevine
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>3</sup>	visina bruto	m <sup>3</sup>
	asfaltirane površine			7.000,00	0,10	700,00	1,00	700,00
<b>UKUPNO</b>						<b>700,00</b>		<b>700,00</b>

\*podaci o površinama dobiveni su vlastitom izmjerom i predstavljaju okvirne površine za potrebe ove procjene

REKAPITULACIJA POVRŠINA		NP neto površina m <sup>2</sup>	KP korisna površina m <sup>2</sup>	BP bruto površina m <sup>2</sup>	OG obujam građevine m <sup>3</sup>
1.	VAGARSKA KUĆICA (1)	28,04	28,04	31,16	93,48
2.	NADSTREŠNICA (2)	104,40	78,30	104,40	835,20
3.	SUŠARA (3)	702,53	526,89	739,50	5.916,00
4.	SKLADIŠTE GOTOVE ROBE I ANEKS (5A I 5B)	1.152,14	864,11	1.212,78	7.640,51
5.	HALA (10) I NADSTREŠNICA ZA POLJOPRIVREDNU MEHANIZACIJU (11)	1.228,79	825,87	1.273,50	6.326,59
6.	MEHANIČARSKA RADIONICA (12)	1.000,38	762,47	1.055,88	6.863,22
7.	SKLADIŠTE (13)	380,00	190,00	400,00	1.600,00
8.	MANIPULATIVNE POVRŠINE	7.000,00	700,00	700,00	700,00
<b>UKUPNO</b>		<b>11.596,27</b>	<b>3.975,69</b>	<b>5.517,22</b>	<b>29.975,00</b>

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Republika Hrvatska
Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 2,6 %
Inflacija:	1,50%
Stopa nezaposlenosti:	9,90%
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Nastavlja se gospodarski oporavak koji je započeo u 2015. godini.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječu na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

Unatoč relativno visokoj stopi nezaposlenosti u Hrvatskoj, koja je među najvišima u EU, nedavni pad ima pozitivan utjecaj na tržište.

Županija:	Vukovarsko-srijemska
Sjedište županije:	Vukovar
Površina:	2.454 km <sup>2</sup>
Broj stanovnika (2011.):	179.521 stanovnika
Gustoća stanovništva:	73,15 stanovnika/km <sup>2</sup>
Broj gradova:	5
Broj općina:	26
Broj naselja:	85
Prometna povezanost:	cesta, autobus, željeznica, riječna luka

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009 godine, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, iseljavanja s područja Slavonije i Baranje, uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturalnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Cijena nekretnina varira u odnosu na mikrolokaciju, kvalitetu građenja i uređenja, starost, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina.

Generalno gledano potražnja za nekretninama na ovom području uvijek postoji ali u smanjenom obimu, a tražene i postignute cijene su niže nego prije nekoliko godina.

### IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVODU U ZA STATISTIKU (12. LISTOPADA 2020.)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**

**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**  
**Users are kindly requested to state the source.**

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	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

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, broj 13.1.2/2., 12. listopada 2020. (<https://www.dzs.hr>)

datum pristupa: 21. prosinca 2020.

Za utvrđivanje općih vrijednosti odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku sukladno odredbi članka 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

## STANJE TRŽIŠTA PREMA BURZI NEKRETNINA (BN Komentar, 23.09.2020.)

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.



Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, pristup 21. prosinca 2020.

## PROJENA

**Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ovom Zakonu jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl. 4. st. 1. pods. 41. ZPVN-a).

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju ovoga Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. ovoga Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

## IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

ZEMLIŠTE

Podaci o kupoprodaji građevinskog zemljišta na području procjenjivane nekretnine preuzeti su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>) s navedenim ID ZKC nekretnine.

Odabiru su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, odnosno nekretnine na približnoj lokaciji, iste prostorno planske namjene i približne površine. Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene one nekretnine koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmet ove procjene, a to su:

podaci o kupoprodaji nekretnina stariji od četiri godine, nekretnine koje očitito odstupaju zbog nerealne cijene, nekretnine na neodgovarajućim lokacijama i nekretnine neodgovarajuće površine.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Adresa	Katastarska općina	Katastarska čestica	Vrsta	Kategorija zemljišta	K <sub>ig</sub>	K <sub>is</sub>	Površina m <sup>2</sup>
11. prosinca 2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	332151, Nijemci	1583/1	GZ - građevinsko zemljište	I. kategorija	0,60	2,40	40.974
			1583/3	GZ - građevinsko zemljište	I. kategorija	0,60	2,40	4.546
			1583/4	GZ - građevinsko zemljište	I. kategorija	0,60	2,40	10.899

U Zbirci kupoprodajnih cijena 'eNekretnine' unutar Poslovne zone Nijemci i unutar istog cjenovnog bloka postoji jedan podatak o kupoprodaji građevinskog zemljišta (3 katastarske čestice) iste prostorno-planske namjene.

Kako na promatranom području u Zbirci kupoprodajnih cijena 'e-Nekretnine' ne postoji dovoljan broj nekretnina pogodnih za poredbu koristiti ću raspoložive podatke o kupoprodaji građevinskih zemljišta u naseljima u užem okruženju. Poredbena i predmetna zemljišta ću interkvalitativno izjednačiti primjenom koeficijenta iskoristivosti (K<sub>is</sub>).

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovor	Vrijednost izabr	Površina u proi	Status podatka	Čišnovni blok
1	1317610	4286285	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	NIJEMCI	NIJEMCI	NIJEMCI	3450/2	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	23.09.2020.	20.000,00 KN	2.652,00 MP	PROVEDENA EVALUACIJA	NIJEMCI - POLJOPRIVREDN...
2	1286535	4286520	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	NIJEMCI	NIJEMCI	NIJEMCI	1584/16	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	21.05.2020.	581.000,00 KN	41.713,00 MP	PROVEDENA EVALUACIJA	NIJEMCI - GOSPODARSKO
3	1286538	4286520	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	NIJEMCI	NIJEMCI	NIJEMCI	1584/15	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	21.05.2020.	581.000,00 KN	41.713,00 MP	PROVEDENA EVALUACIJA	NIJEMCI - GOSPODARSKO
4	1286560	4286520	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	NIJEMCI	NIJEMCI	NIJEMCI	1584/17	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	21.05.2020.	581.000,00 KN	41.713,00 MP	PROVEDENA EVALUACIJA	NIJEMCI - GOSPODARSKO
5	1281350	4223084	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	OTOK	KOMLETINCI	KOMLETINCI	738	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.02.2020.	15.000,00 KN	1.428,00 MP	PROVEDENA EVALUACIJA	KOMLETINCI - NASELJE
6	1199160	4135940	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	NIJEMCI	DOĐIJE NOVO SELO	DOĐIJE NOVO SELO	444	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	23.10.2015.	10.000,00 KN	91,00 MP	PROVEDENA EVALUACIJA	DOĐIJE NOVO SELO - GRAĐE...
7	871227	3720332	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	NIJEMCI	NIJEMCI	NIJEMCI	3974	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	28.12.2017.	10.000,00 KN	1.837,00 MP	PROVEDENA EVALUACIJA	NIJEMCI - GRAĐEVINSKO 2

Izvor: eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>), pristup: 21. prosinca 2020.

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

Analizom podataka pronađeno je 15 podataka o kupoprodaji građevinskih zemljišta.

Nakon „grubog čišćenja“ poredbenih nekretnina za daljnju statističku obradu i izračun odabrano je 3 nekretnine koje se svojim obilježjima podudaraju s nekretninom koja je predmetom ove procjene.

**ZAKUP**

Podaci o zakupu gospodarskih zgrada (GZG) i skladišta (SKL) preuzeti su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>) s navedenim ID ZKC nekretnine.

Odabiru su cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, odnosno nekretnine na približnoj lokaciji i približne površine. Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene one nekretnine koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmet ove procjene, a to su:

podaci o zakupu nekretnina stariji od četiri godine, nekretnine koje očitito odstupaju zbog nerealne cijene, nekretnine na neodgovarajućim lokacijama i nekretnine neodgovarajuće površine.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE						
Dan vrednovanja	Adresa	Katastarska općina	Katastarska čestica	Vrsta nekretnine	Površina zemljišta m <sup>2</sup>	Korisna površina zgrada m <sup>2</sup>
11. prosinca 2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	332151, Nijemci	1583/1, 1583/3, 1583/4	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419	3.976

U Zbirci kupoprodajnih cijena 'eNekretnine' unutar Poslovne zone Nijemci i unutar istog cjenovnog bloka ne postoje podaci o zakupu gospodarskih zgrada i skladišta, te ću koristiti raspoložive podatke o zakupu gospodarskih zgrada i skladišta u širem okruženju predmetnih nekretnina.

**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA**

ID	Datum	Adresa	Općina	Vrsta	Cijena
1	11.12.2019.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
2	15.12.2019.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
3	18.12.2019.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
4	21.12.2019.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
5	24.12.2019.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
6	27.12.2019.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
7	30.12.2019.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
8	01.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
9	04.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
10	07.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
11	10.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
12	13.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
13	16.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
14	19.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
15	22.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
16	25.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
17	28.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
18	31.01.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
19	03.02.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
20	06.02.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
21	09.02.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
22	12.02.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
23	15.02.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
24	18.02.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
25	21.02.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
26	24.02.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
27	27.02.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
28	01.03.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
29	04.03.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>
30	07.03.2020.	Bana Jelačića 46, Nijemci	Nijemci	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	56.419 m <sup>2</sup> / 3.976 m <sup>2</sup>

Izvor: eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>), pristup: 21. prosinca 2020.

Analizom podataka pronađeno je 30 podataka o zakupu nekretnina.

Nakon „grubog čišćenja“ poredbenih nekretnina za daljnju statističku obradu i izračun odabrano je 3 nekretnine koje se svojim obilježjima podudaraju s nekretninom koja je predmetom ove procjene.

**IZRADA:**

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## 8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

### Poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog je broj tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### Prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### Troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

## ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

**Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, te dostupne podatke, odabirem poredbenu metodu procjene za utvrđivanje vrijednosti zemljišta, a vrijednost zgrada odrediti ću prihodovnom metodom procjene, pošto se radi o nekretninama gospodarske namjene kojima je svrha stvaranje prihoda.**

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnina postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja je predmet procjene.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imale poredbene nekretnine kada bi imale jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu površine (m<sup>2</sup>).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih nekretnina s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrana je poredbena metoda.

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

## PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odrediti će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)

Izračunava se poredbenom metodom procjene vrijednosti nekretnina.

### KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

Komunalnim doprinosom se financira izgradnja i korištenje javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja, krematorija i javne rasvjete.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevne čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnom doprinosu kojom se obvezno utvrđuje područja zone u gradu, odnosno općini, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m<sup>3</sup> građevine koja se gradi na građevnoj čestici.

Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m<sup>2</sup> tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m<sup>2</sup> površine jednaka jediničnoj vrijednosti m<sup>3</sup> građevine u predmetnoj zoni.

### VODNI DOPRINOS (Vd)

Izračun vodnog doprinosa vrši se prema Pravilniku o obračunu i naplati vodnoga doprinosa i Uredi o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnoga doprinosa, područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone:

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora.

Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C.

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m <sup>3</sup>	8,37	5,03	2,52
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	4,22	2,82	1,05
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m <sup>3</sup>	5,91	3,94	1,48
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m <sup>3</sup>	7,88	4,93	2,48
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m <sup>3</sup>	2,46	1,48	0,49
5.	Proizvodne građevine	m <sup>3</sup>	1,50	0,90	0,30
6.	Prometne građevine	m <sup>2</sup>	0,70	0,21	0,12
7.	Produktovodi	m	1,48	1,00	0,49
8.	Kabelska kanalizacija	m	2,97	1,97	1,00
9.	Otvorene građevine	m <sup>2</sup>	2,46	1,48	0,49

### PRIKLJUČCI (P)

Odlukama o priključivanju na objekata i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanje na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda gradovi / općine odredili su visinu naknade za priključke.

Priključak na mreže fiksne telefonije, elektroenergetsku mrežu, plinovod, toplovod i dr. plaća se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

### SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE (Sgv) - TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m<sup>2</sup> površine utvrđuje se:

Nova građevinska vrijednost (Ngv).

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto površine i jedinične cijene (JC) građenja za 1m<sup>2</sup> ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima iz biltena IGH -"Standardna kalkulacija radova u visokogradnji", Podatku o etalonskoj vrijednosti građenja ili Pokazatelju troškova građenja, Hrvatska komora arhitekata.

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

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv) računa se prema izrazu:

$$Tv = (Cz + Kd + Vd + P + Svg) \times \text{koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti (Kpt)}$$

### IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## 9. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

## UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | POREDBENA METODA

**PREDMET PROCJENE**

k.č.br. **1583/1**  
 k.o. 332151, Nijemci  
 Adresa: Bana Jelačića 46, Nijemci  
 Vrsta nekretnine: GZ - građevinsko zemljište  
 Površina zemljišta (m<sup>2</sup>): 40.974 m<sup>2</sup>  
 Kategorija zemljišta: I. kategorija  
 Koeficijent izgrađenosti građ. čestice K<sub>ig</sub>: 0,60  
 Koeficijent iskorištenosti građ. čestice K<sub>is</sub>: 2,40  
 Cjenovni blok: NIJEMCI - GOSPODARSKO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka:  
 K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA  
 Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je u prostorno-planskoj dokumentaciji.

**PREDMET PROCJENE**

k.č.br. **1583/3**  
 k.o. 332151, Nijemci  
 Adresa: Bana Jelačića 46, Nijemci  
 Vrsta nekretnine: GZ - građevinsko zemljište  
 Površina zemljišta (m<sup>2</sup>): 4.546 m<sup>2</sup>  
 Kategorija zemljišta: I. kategorija  
 Koeficijent izgrađenosti građ. čestice K<sub>ig</sub>: 0,60  
 Koeficijent iskorištenosti građ. čestice K<sub>is</sub>: 2,40  
 Cjenovni blok: NIJEMCI - GOSPODARSKO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka:  
 K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA  
 Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je u prostorno-planskoj dokumentaciji.

**PREDMET PROCJENE**

k.č.br. **1583/4**  
 k.o. 332151, Nijemci  
 Adresa: Bana Jelačića 46, Nijemci  
 Vrsta nekretnine: GZ - građevinsko zemljište  
 Površina zemljišta (m<sup>2</sup>): 10.899 m<sup>2</sup>  
 Kategorija zemljišta: I. kategorija  
 Koeficijent izgrađenosti građ. čestice K<sub>ig</sub>: 0,60  
 Koeficijent iskorištenosti građ. čestice K<sub>is</sub>: 2,40  
 Cjenovni blok: NIJEMCI - GOSPODARSKO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka:  
 K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA  
 Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je u prostorno-planskoj dokumentaciji.

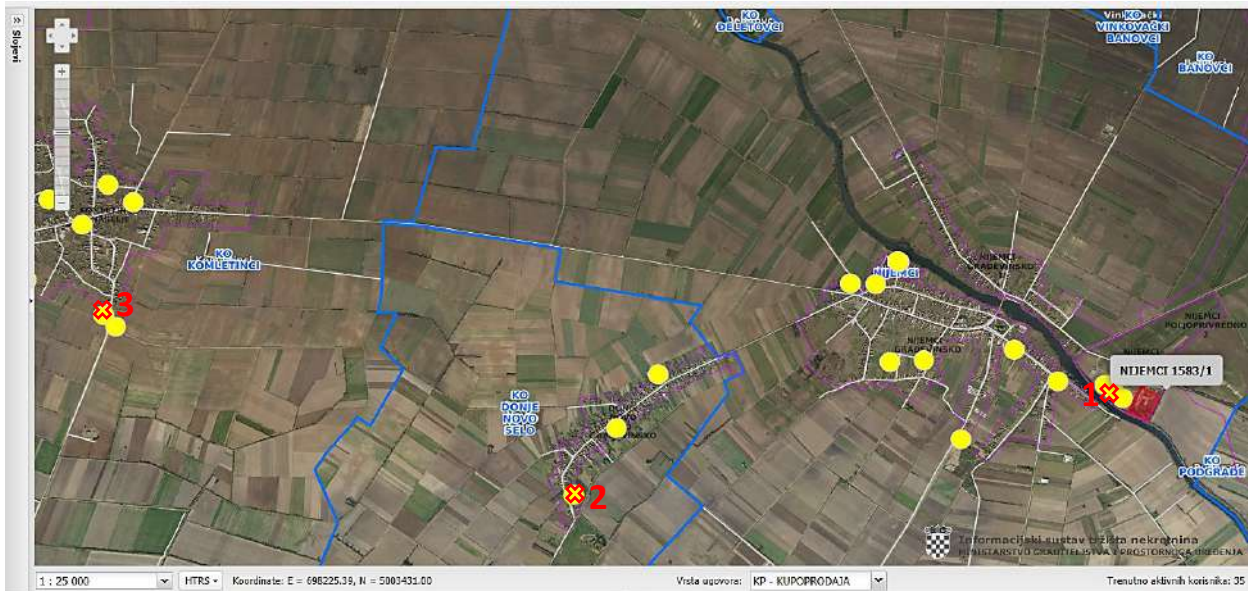


## IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PROCJENJIVANU



Izvor: eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>), pristup: 11. prosinca 2020.

**POREDBENA NEKRETNINA 1**

ID ZKC 1288560, 1288559, 1288558  
 k.č.br. 1584/17, 1584/16, 1584/15  
 k.o. Nijemci  
 Adresa: poslovna zona Nijemci  
 Površina zemljišta (m<sup>2</sup>): 41.713 m<sup>2</sup>  
 Vrsta nekretnine: GZ  
 Kategorija zemljišta: I. kategorija  
 Koeficijent iskorištenosti građ. čestice K<sub>IS</sub>: 2,40  
 Cijena iz ugovora (kn): 581.000,00  
 Datum ugovora: 21.05.2020. 2Q2020  
 Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: NIJEMCI - GOSPODARSKO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka:  
 Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnim lokacijama propisana je u prostorno-planskoj dokumentaciji.

Informacije	
Gračevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.	
Redni broj CB	13386
Naziv cjenovnog bloka	NIJEMCI - GOSPODARSKO
Oznaka pretežite namjene	K
Koeficijent iskorištenosti (Prostorni plan)	
Gračevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1288560
Datum pregleda	16.12.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	425820
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranih ugovora u ZKC-u	16.07.2020
Površina u prometu	41.713,00
Vrijednost nekretnine (kn)	581.000,00
Datum ugovora	21.05.2020
<b>POREZI:</b>	
NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovano o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NIJEMCI - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA

K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA

**POREDBENA NEKRETNINA 2**

ID ZKC 1199160  
 k.č.br. 444  
 k.o. Donje Novo Selo  
 Adresa: Matije Antuna Reljkovića, Donje Novo Selo  
 Površina zemljišta (m<sup>2</sup>): 911 m<sup>2</sup>  
 Vrsta nekretnine: GZ  
 Kategorija zemljišta: I. kategorija  
 Koeficijent iskorištenosti građ. čestice K<sub>IS</sub>: 1,60  
 Cijena iz ugovora (kn): 10.000,00  
 Datum ugovora: 23.10.2019. 4Q2019  
 Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: DONJE NOVO SELO - GRAĐEVINSKO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka:  
 Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnim lokacijama propisana je u prostorno-planskoj dokumentaciji.

Informacije	
Redni broj CB	13384
Naziv cjenovnog bloka	DONJE NOVO SELO - GRAĐEVINSKO
Oznaka pretežite namjene	GP
Koeficijent iskorištenosti (Prostorni plan)	
Gračevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1199160
Datum pregleda	19.12.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	413500
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranih ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	911,00
Vrijednost nekretnine (kn)	10.000,00
Datum ugovora	23.10.2019
<b>POREZI:</b>	
NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovano o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJE NOVO SELO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

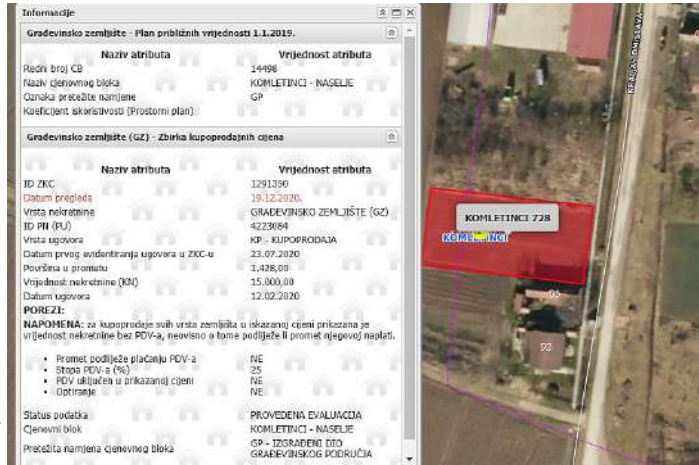
IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

**POREDBENA NEKRETNINA 3**

ID ZKC 1291350  
 k.č.br. 728  
 k.o. Komletinci  
 Adresa: Kralja Tomislava, Komletinci  
 Površina zemljišta (m<sup>2</sup>): 1.428 m<sup>2</sup>  
 Vrsta nekretnine: GZ  
 Kategorija zemljišta: I. kategorija  
 Koeficijent iskorištenosti građ. čestice K<sub>is</sub>: 1,60  
 Cijena iz ugovora (kn): 15.000,00  
 Datum ugovora: 12.02.2020. 1Q2020  
 Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: KOMLETINCI - NASELJE



Pretežita namjena cjenovnog bloka: **GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**  
 Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnim lokacijama propisana je u prostorno-planskoj dokumentaciji.

\*Kupoprodajne cijene poredbenih zemljišta preuzete su s web stranice Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>) s navedenim ID ZKC nekretnine.

Pristup: 11. prosinca 2020.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA | k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4 k.o. 332151, Nijemci**

OBILJEŽJA NEKRETNINE									
Poredba	Namjena zemljišta	Adresa   Katastarska čestica   Katastarska općina	Kategorija zemljišta   Udio vrijednosti   K <sub>is</sub>	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Cijena iz ugovora (kn)	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Ulazi u proračun ≤±30%
PP	GZ	Bana Jelačića 46, Nijemci	I. kategorija	56.419				NIJEMCI - GOSPODARSKO	
		k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4	100%						
		k.o. 332151, Nijemci	2,40						
PN1	GZ	poslovna zona Nijemci	I. kategorija	41.713	581.000,00	13,93	21.05.2020.	NIJEMCI - GOSPODARSKO	✓8,01%
		k.č.br. 1584/17, 1584/16, 1584/15	100%						
		k.o. Nijemci	2,40						
PN2	GZ	Matije Antuna Reljkovića, Donje Novo Selo	I. kategorija	911	10.000,00	10,98	23.10.2019.	DONJE NOVO SELO - GRAĐEVINSKO	✓7,00%
		k.č.br. 444	100%						
		k.o. Donje Novo Selo	1,60						
PN3	GZ	Kralja Tomislava, Komletinci	I. kategorija	1.428	15.000,00	10,50	12.02.2020.	KOMLETINCI - NASELJE	✓11,01%
		k.č.br. 728	100%						
		k.o. Komletinci	1,60						
prosjek						11,80			

**IZRADA:**

Damir Grgas, dipl. ing. građ.  
 stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE (čl. 6. i 7. Pravilnika)							
*Korišteni bazni indeksi preuzeti s www.dzs.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti za posljednji objavljeni kvartal)							
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Kvartal godine sklapanja ugovora	*Indeks cijena stambenih nekretnina na dan		Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
				kupoprodaje (A)	vrednovanja (B)		
PP	k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4				115,90		
	k.o. 332151, Nijemci						
PN1	k.č.br. 1584/17, 1584/16, 1584/15	13,93	2Q2020	115,90	115,90	1,00	13,93
	k.o. Nijemci						
PN2	k.č.br. 444	10,98	4Q2019	109,64	115,90	1,06	11,60
	k.o. Donje Novo Selo						
PN3	k.č.br. 728	10,50	1Q2020	109,31	115,90	1,06	11,14
	k.o. Komletinci						

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	UTJECAJ KATEGORIJE ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU (čl. 9. i Prilog 4. Pravilnika)		ODSTUPANJE ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (Prilog 11. Pravilnika)			Korekcijski preračunavanja K1 x K2	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
		Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavanja K1	K <sub>is</sub>	KP	Koeficijent preračunavanja K2		
PP	k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4	I. kategorija		2,40	1,61			
	k.o. 332151, Nijemci	100%						
PN1	k.č.br. 1584/17, 1584/16, 1584/15	I. kategorija		2,40	1,61	1,00	1,00	13,93
	k.o. Nijemci	100%	1,00					
PN2	k.č.br. 444	I. kategorija		1,60	1,28	1,26	1,26	14,60
	k.o. Donje Novo Selo	100%	1,00					
PN3	k.č.br. 728	I. kategorija		1,60	1,28	1,26	1,26	14,02
	k.o. Komletinci	100%	1,00					

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Lokacija	Veličina m <sup>2</sup>	Oblik	Infrastruktura	Udio dodataka za interkvalitativno izjednačenje u izjednačenoj cijeni (%) Ulazi u proračun (čl.19.Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
		Koeficijent prilagodbe %	Koeficijent prilagodbe %	Koeficijent prilagodbe %	Koeficijent prilagodbe %		
PP	k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4	vrlo dobra	56.419	pravilan	priključena		
	k.o. 332151, Nijemci	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN1	k.č.br. 1584/17, 1584/16, 1584/15	ista	41.713	pravilan	u prometnici	✓ 0,00%	13,93
	k.o. Nijemci	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN2	k.č.br. 444	lošija	911	pravilan	u prometnici	✓ 0,00%	14,60
	k.o. Donje Novo Selo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN3	k.č.br. 728	lošija	1.428	pravilan	u prometnici	✓ 0,00%	14,02
	k.o. Komletinci	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
* nema objavljenih podataka za koeficijente prilagodbe te ih uzimam s vrijednošću 0,00%						prosjek	14,18

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

STATISTIČKA OBRADA							
Poredba	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat apsolutnog odstupanja	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka ≤±30%
PN1	13,93	-0,25	-1,79%	0,25	0,06	✓	✓ -1,79%
PN2	14,60	0,42	2,96%	0,42	0,18	✓	✓ 2,96%
PN3	14,02	-0,17	-1,17%	0,17	0,03	✓	✓ -1,17%

Prosječna kupoprodajna cijena	14,18 kn/m <sup>2</sup>
Standardna devijacija (s)	0,30 (2,11%)
Dvostruka standardna devijacija	0,60
Prosječno apsolutno odstupanje	0,28
Prosječna cijena po m <sup>2</sup> površine zemljišta	14,18 kn/m <sup>2</sup>

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST

DAN VREDNOVANJA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA m <sup>2</sup>	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST
11. prosinca 2020.	GZ - građevinsko zemljište	40.974	14,18 kn/m <sup>2</sup>	581.011,32 kn	<b>581.000,00 kn</b>
	k.č.br. 1583/1 k.o. 332151, Nijemci		1,88 EUR/m <sup>2</sup>	77.198,55 EUR	<b>77.200,00 EUR</b>
	GZ - građevinsko zemljište	4.546	14,18 kn/m <sup>2</sup>	64.462,28 kn	<b>64.500,00 kn</b>
	k.č.br. 1583/3 k.o. 332151, Nijemci		1,88 EUR/m <sup>2</sup>	8.565,06 EUR	<b>8.570,00 EUR</b>
	GZ - građevinsko zemljište	10.899	14,18 kn/m <sup>2</sup>	154.547,82 kn	<b>155.000,00 kn</b>
	k.č.br. 1583/4 k.o. 332151, Nijemci		1,88 EUR/m <sup>2</sup>	20.534,66 EUR	<b>20.500,00 EUR</b>

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

UTVRĐIVANJE CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINA | POREDBENA METODA

**PREDMET PROCJENE**

GOSPODARSKI KOMPLEKS

k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4

k.o. 332151, Nijemci

Adresa: Bana Jelačića 46, Nijemci

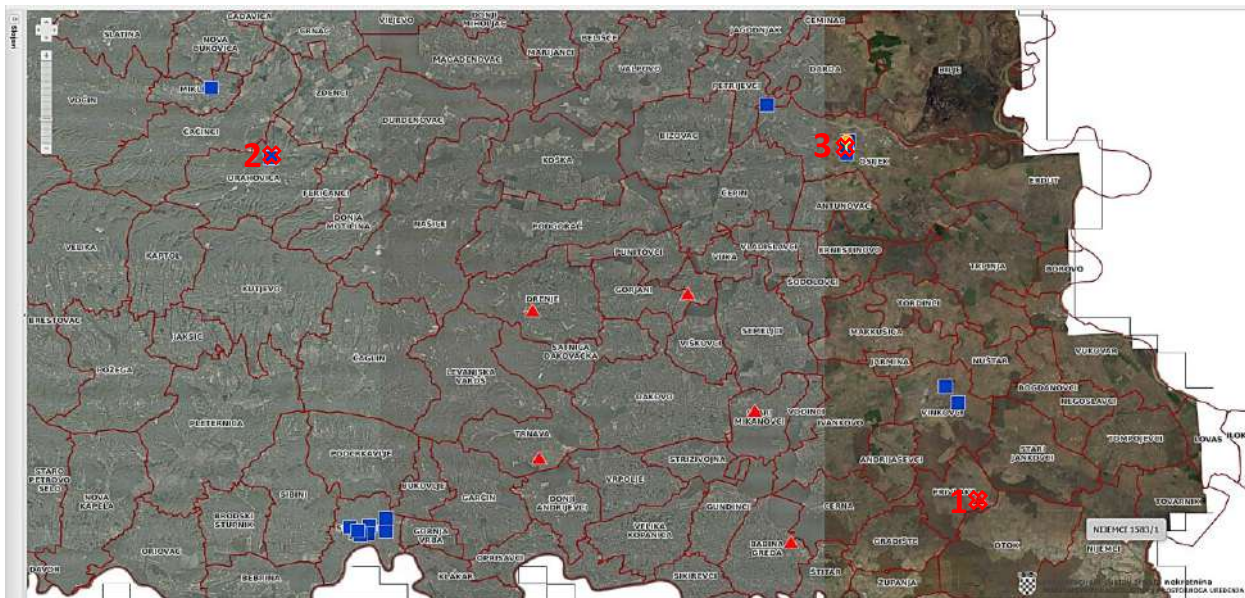
Vrsta nekretnine:

GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište

Korisna površina (m<sup>2</sup>): 3.976 m<sup>2</sup>



**GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PROCJENJIVANU**



Izvor: eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>), pristup: 11. prosinca 2020.

**POREDBENA NEKRETNINA 1**

ID ZKC 1063158

k.č.br. 1746/2

k.o. Privlaka

Adresa: Bana Josipa Šokčevića, Privlaka

Površina u prometu (m<sup>2</sup>): 660 m<sup>2</sup>

Vrsta nekretnine: GZG - gospodarska zgrada

Mjesečni zakup (kn): 5.000,00

Datum ugovora: 30.08.2019. 3Q2019

Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA

Cjenovni blok:

PRIVLAKA - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Pretežita namjena cjenovnog bloka:



GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

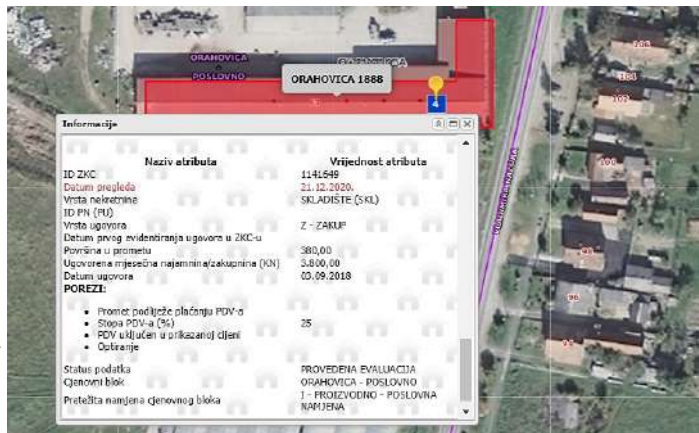
**IZRADA:**

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

**POREDBENA NEKRETNINA 2**

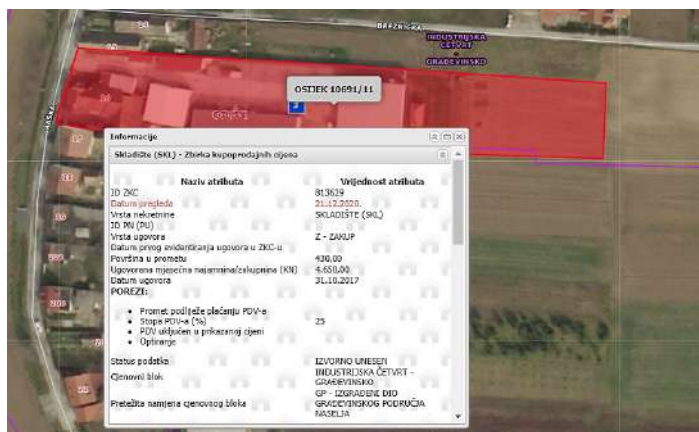
ID ZKC 1141649  
 k.č.br. 1888  
 k.o. Orahovica  
 Adresa: Vladimira Nazora, Orahovica  
 Površina u prometu (m<sup>2</sup>): 380 m<sup>2</sup>  
 Vrsta nekretnine: SKL - skladište  
 Mjesečni zakup (kn): 3.800,00  
 Datum ugovora: 03.09.2018. 3Q2018  
 Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok:  
 ORAHOVICA - POSLOVNO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka:



I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA

**POREDBENA NEKRETNINA 3**

ID ZKC 813629  
 k.č.br. 10691/11  
 k.o. Osijek  
 Adresa: Raška, Osijek  
 Površina u prometu (m<sup>2</sup>): 430 m<sup>2</sup>  
 Vrsta nekretnine: SKL - skladište  
 Mjesečni zakup (kn): 4.650,00  
 Datum ugovora: 31.10.2017. 4Q2017  
 Status podataka: IZVORNO UNESEN  
 Cjenovni blok:  
 INDUSTRIJSKA ČETVRT - GRAĐEVINSKO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka:



GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

\*Cijene zakupa poredbenih nekretnina preuzete su s web stranice Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>) s navedenim ID ZKC nekretnine.

Pristup: 11. prosinca 2020.

IZRAČUN CIJENE ZAKUPA

OBILJEŽJA NEKRETNINE									
Poredba	Vrsta nekretnine	Adresa   Katastarska čestica   Katastarska općina	Skupina jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave	Korisna površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (kn)	Cijena najma/zakupa (kn/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Ulazi u proračun ±30%
PP	GZG - gospodarske zgrade i SKL - skladište	Bana Jelačića 46, Nijemci	II. skupina	3.976					
		k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4							
		k.o. 332151, Nijemci							
PN1	GZG - gospodarska zgrada	Bana Josipa Šokčevića, Privlaka	II. skupina	660	5.000,00	7,58	30.08.2019.	PRIVLAKA - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	✓19,95%
		k.č.br. 1746/2							
		k.o. Privlaka							
PN2	SKL - skladište	Vladimira Nazora, Orahovica	V. skupina	380	3.800,00	10,00	03.09.2018.	ORAHOVICA - POSLOVNO	✓5,67%
		k.č.br. 1888							
		k.o. Orahovica							
PN3	SKL - skladište	Raška, Osijek	VII. skupina	430	4.650,00	10,81	31.10.2017.	INDUSTRIJSKA ČETVRT - GRAĐEVINSKO	✓14,27%
		k.č.br. 10691/11							
		k.o. Osijek							
						prosjeak	9,46		

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE (čl. 6. i 7. Pravilnika)							
*Korišteni bazni indeksi preuzeti s www.dzs.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti za posljednji objavljeni kvartal)							
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Cijena najma/zakupa (kn/m <sup>2</sup> )	Kvartal godine sklapanja ugovora	*Indeks cijena stambenih nekretnina na dan		Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
				kupoprodaje (A)	vrednovanja (B)		
PP	k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4				115,90		
	k.o. 332151, Nijemci						
PN1	k.č.br. 1746/2	7,58	3Q2019	103,98	115,90	1,11	8,44
	k.o. Privlaka						
PN2	k.č.br. 1888	10,00	3Q2018	100,51	115,90	1,15	11,53
	k.o. Orahovica						
PN3	k.č.br. 10691/11	10,81	4Q2017	102,26	115,90	1,13	12,26
	k.o. Osijek						

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Skupina jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave	Udio dodataka za interkvalitativno izjednačenje u izjednačenoj cijeni (%)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	
PP	k.č.br. 1583/1, 1583/3, 1583/4		II. skupina prema stupnju razvijenosti			
	k.o. 332151, Nijemci					
PN1	k.č.br. 1746/2	8,44	II. skupina prema stupnju razvijenosti	0,00%	8,44	
	k.o. Privlaka					
PN2	k.č.br. 1888	11,53	V. skupina prema stupnju razvijenosti	0,00%	11,53	
	k.o. Orahovica					
PN3	k.č.br. 10691/11	12,26	VII. skupina prema stupnju razvijenosti	0,00%	12,26	
	k.o. Osijek					
				prosjeak	10,74	

\* nema objavljenih podataka za koeficijente prilagodbe te ih uzimam s vrijednošću 0,00%

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

STATISTIČKA OBRADA							
Poredba	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat apsolutnog odstupanja	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka ≤±30%
PN1	8,44	-2,30	-21,40%	2,30	5,29	✓	✓ -21,40%
PN2	11,53	0,79	7,33%	0,79	0,62	✓	✓ 7,33%
PN3	12,26	1,51	14,08%	1,51	2,29	✓	✓ 14,08%

Prosječna kupoprodajna cijena	10,74 kn/m <sup>2</sup>
Standardna devijacija (s)	1,65 (15,38%)
Dvostruka standardna devijacija	3,31
Prosječno apsolutno odstupanje	1,53
Prosječna cijena po m <sup>2</sup> površine zemljišta	10,74 kn/m <sup>2</sup>

Odabrani podaci o cijenama zakupa nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako cijene zakupa značajno odstupaju od ostalih usporedivih cijena zakupa.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja cijena zakupa veća od ±30% od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja ili uz provjeru u granicama odstupanja od dvostruke standardne devijacije.

## PRIHOD OD NEKRETNINE

## ELEMENTI IZRAČUNA

Ukupna korisna površina zgrada (m <sup>2</sup> )	3.975,69
Ukupna bruto površina zgrada (m <sup>2</sup> )	5.517,22
Procjenjeni mjesečni zakup (kn/m <sup>2</sup> )	10,74
Mjesečni bruto prihod (kn) - KP x mjesečni zakup	42.698,86
Godišnji bruto prihod (kn)	512.386,35

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA (U)

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10.					
		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					
		ODABIR KLASIFIKACIJE:	1	1	1/2
		ODABRANI FAKTOR:	1,5		
Godina procjene				2020	.god.
Godina izgradnje građevina (prosjek)				1985	.god.
Starost građevine (G)				35	god.
Održivi vijek korištenja građevine (OVK) - Prilog 9. Pravilnika				60	god.
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje): 30-60 god.					
Odabrani faktor korištenja (FK)				1,5	
Relativna starost (G/OVK)				58,33	%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (OOVK)				60	%
Prilog 10. Pravilnika					
OOVK = 60% x OVK =				36,00	god.
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				24,00	god.
Linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK				40,00	%

## IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE - Prilog 13. Pravilnika

NEKRETNINA	ORIJENTACIJSKA STOPA	ODABRANA STOPA	KORIGIRANA STOPA
Skladišne hale	6,00 - 7,00 %	6,00%	6,00%
PRILAGOĐAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA			
OPĆE KARAKTERISTIKE NEKRETNINE	STANJE NEKRETNINE	ORIJENTACIJSKA KOREKCIJA STOPE	ODABRANA KOREKCIJA
Položaj nekretnine	dobar do vrlo dobar	0,00%	0,00%
Kvaliteta građevine	prosječna	0,00%	0,00%
Gospodarska situacija	naročito loša	do +1,00%	0,50%
Razvojni potencijal	uočljiv	do -1,00%	-0,50%
KOREKCIJA UKUPNO			0,00%

GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI

Troškovi upravljanja	2,00%	godišnjeg bruto prihoda	10.247,73 kn
Troškovi održavanja	5,00%	godišnjeg bruto prihoda	25.619,32 kn
Rizik gubitka zakupa/najma	8,00%	godišnjeg bruto prihoda	40.990,91 kn
Pogonski (režijski) troškovi	6,00%	godišnjeg bruto prihoda	30.743,18 kn
Ukupni troškovi gospodarenja	21,00%	godišnjeg bruto prihoda	107.601,13 kn

PROCIJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Godišnji bruto prihod (kn)	512.386,35 kn
Vrijednost zemljišta	800.021,42 kn
Kamata na vrijednost zemljišta (korigirana stopa)	6% 48.001,29 kn
Godišnji neto prihod (godišnji bruto prihod - godišnji operativni troškovi - kamata na vrijednost zemljišta)	356.783,93 kn
Tržišna kamatna stopa (IY)	6,00%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama (OOVK)	36,00
Multiplikator (M) - Prilog 14. Pravilnika	14,62
Prihodovna vrijednost zgrada (godišnji neto prihod × multiplikator)	5.216.533,24 kn
Vrijednost zemljišta (poredbena metoda)	800.021,42 kn
Dodatni prihodi	0,00 kn
Dodatni troškovi	0,00 kn
<b>UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA</b>	<b>6.016.554,66 kn</b>

KOEFICIJENT PRILAGODBE

Stručna služba Vukovarsko-srijemske županije ne izdaje koeficijente za prilagodbu, stoga ne primjenjujem koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti, odnosno uzimam ga s vrijednošću **1,00**.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv)

$Tv = \text{PRIVREMENA VRIJEDNOST} \times K_{pt}$

$Tv = 6.016.554,66 \text{ kn} \times 1,00$

$Tv = 6.016.554,66 \text{ kn}$                       odnosno

$Tv = 799.415,20 \text{ EUR}$

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

**10. ZAKLJUČAK**

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade podataka i izračuna vrijednosti, mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost nekretnina zaokruženo iznosi:

**GOSPODARSKI KOMPLEKS****BANA JELAČIĆA 46, 32245 NIJEMCI**

k.č.br. 1583/1 | k.o. 332151, Nijemci | ZK uložak broj: 1733

k.č.br. 1583/3 | k.o. 332151, Nijemci | ZK uložak broj: 1573

k.č.br. 1583/4 | k.o. 332151, Nijemci | ZK uložak broj: 1573

**6.020.000,00 kn**

odnosno

**799.000,00 EUR**

Procijenjena vrijednost zaokružena je primjenom čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) Srednji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi HNB-a na dan 21. prosinca 2020. iznosi: 7,5262 kn = 1EUR.

**NAPOMENA**

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 (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima je opterećena nekretnina. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Dok se zakonski ne definiraju previđeni vrijednosni koeficijeni (npr. koeficijent za lokaciju, itd.), procjenitelji neće biti u mogućnosti artikulirati vrijednosti nekretnina koje bi stvarno i realno očitavale tržišno stanje. Ova procjena je nastojala, iz omogućene baze, primjenjujući zakonom definirane algoritme, proizvesti procijenjenu vrijednost. Drugi procjenitelji bi vjerojatno generirali drugačije rezultate.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.

Procjena se može koristiti samo u svrhu za koju je izrađena.

Procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u 2 (dva) primjeraka za Naručitelja, a primjerak u elektronskom obliku pohranjen je kod vještaka i Naručitelja.

**IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Izjavljujem da sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupao kao neovisan i nepristran stručnjak, odnosno nisam imao nikakve imovinskopravne veze s predmetom procjene, osobno nisam zainteresiran za predmet procjene i ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost, te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

U Đakovu, 21. prosinca 2020. godine

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina



IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## 11. PRILOZI

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI  
Stanje na dan: 17.12.2020. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332151, NJEMCI

Broj ZK uložka: 1733

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8190/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1583/1	SUŠARA, SKLADIŠTE GOTOVE ROBE, JEDNO SKLADIŠTE, KOLNA VAGA, SKLADIŠTE TEKUĆEG GORIVA, BENZINSKA CRPKA I GOSPODARSKO DVORIŠTE U UL. BANA JELAČIĆA			40974	Prispis iz uložka 1573
		UKUPNO:			40974	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AMARILIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 35063921066, KRALJA ZVONIMIRA 99, 32100 VINKOVCI	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 07.10.2013. broj Z-6030/13  Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti pristupa, postavljanja i održavanja KB 10(20)kV za KTS 10(20)0,4kV "Nijemci 7" od 14. lipnja 2013. broj OV-5901/2013. uz situaciju koja je sastavni dio ugovora uknjižuje se pravo služnosti pristupa, postavljanja i održavanja KB 10(20)kV za KTS 10(20)0,4kV "Nijemci 7" na nekretninama upisanim u A i to na k.č.br. 1583/1 sušara, skladište gotove robe, jedno skladište, kolna vaga, skladište tekućeg goriva, benzinska crpka i gospodarsko dvorište u ul. Bana Jelačića sa 40974 m2 za korist: <b>HEP D.D., OIB: 28921978587, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37</b>		
7.			
7.1	Zaprimljeno 25.05.2015. broj Z-2897/15  Na temelju Ugovora o osivanju prava služnosti postavljanja, pristupa i održavanja SBTS 10(20)0,4kV Amarilis kao i priključno-mjerne ormare za priključak sunčanih elektrana Amarilis od 27. travnja 2015.br.OV-3955/2015 uknjižuje se pravo služnosti postavljanja, pristupa i održavanja SBTS 10(20)0,4kV Amarilis kao i priključno-mjerne ormare za priključak sunčanih elektrana Amarilis na nekretnine upisane u A i to na k.č. br. 1583/1 za korist: <b>HEP - D.D., OIB: 28921978587, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37</b>		
8.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

18.12.2020. 16:02:55

Stranica: 1

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332151, NJEMCI

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1733C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 26.01.2016. broj Z-423/16  Na temelju Općeg Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26.siječnja 2016. solemniziran pod brojem OV-765/16 i članka 16 stav 2. i 14. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zaloga-glavni uložak na nekretnine upisane u A za iznos od 1.800.000,00 EUR-a (milijun osamsto tisuća eura) kunske protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom, promjenjivom pobiže opisana u članku drugom Sporazuma kao i svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. ZAGREB (GRAD ZAGREB), RADNIČKA CESTA 50, OIB: 02535697732</b>	1.800.000,00 EUR	SP HIP.ZK.U.L. 1573 OVE OPĆINE
9.			
9.1	Zaprimljeno 25.03.2016. broj Z-1698/16  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 25.ožujka 2016.solemniziran pod brojem OV-3009/16 i članka 16 stav 2. i članka 14 stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zaloga-glavni uložak na nekretnine upisane u A za iznos od 649.763,30 EUR-a (šestoćetrdesetdevetstisućasedamstošezdesettriurastridesetcenti) kunske protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR na dan dospijeća, s redovnom kamatom sukladno Odluci o kamatnim stopama HBOR-a i Pravilniku o načinu i rokovima obračuna kamata HOBOR-a, koja trenutno iznosi 4,0% godišnje, te svim ostalim kamatama, naknadama, troškovima i uvjetima iz Sporazuma i Ugovora za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB (GRAD ZAGREB) RADNIČKA CESTA 50</b>	649.763,30 EUR	SP HIP.ZK.U.L. 1573 K.O. NJEMCI
10.			
10.1	Zaprimljeno 17.10.2019.g. pod brojem Z-7915/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U VINKOVcima BROJ 6OVR-1076/19-2 S PRILOGOM 16.10.2019. na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobiže navedene u ovršnom rješenja Ovr-1076/19 od 16.10.2019., koje se pohranjuje u ovisudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR, OIB: 18683136487</b>		Ovr-1076/19
10.2	Zaprimljeno 17.10.2019.g. pod brojem Z-7915/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		Ovr-1076/19 na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-8190/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VINKOVcima, STALNA SLUŽBA U ŽUPANI BR. OVR-1088/19 22.10.2019. na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za iznos, kamatu, naknadu i troškove pobiže navedene u točki I. rješenja broj: Ovr-1088/19. od 22.10.2019. godine, koje se pohranjuje u ovisudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige, za korist: <b>ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB</b>		
11.2	Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-8190/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, koje imaju učinak da se ovrha na nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je ove nekretnine kasnije stekla.		na 11.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI  
Stanje na dan: 17.12.2020. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332151, NJEMCI

Broj ZK uložka: 1573

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1304/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1583/3	GOSPODARSKA ZGRADA I GOSPODARSKO DVORIŠTE U UL. B. JELAČIĆA			4546	
2.	1583/4	MEHANIČKA RADIONA, JEDNO SKLADIŠTE, TRAFOSTANICA I GOSPODARSKO DVORIŠTE U UL. B. JELAČIĆA			10899	
		UKUPNO:			15445	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 AMARILIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 35063921066, KRALJA ZVONIMIRA 99, 32100 VINKOVCI	
2.2	Zaprimljeno 12.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: 7 ST-485/2019-31 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU 06.02.2020	ST-485/19 na 2 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	3.1 Zaprimljeno 26.01.2016. broj Z-423/16 Na temelju Općeg Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26.siječnja 2016. solemniziran pod brojem OV-765/16 i članka 16 stav 2. i 14. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zaloga-sporadni uložak na nekretnine upisane u A za iznos od 1.800.000,00 EUR-a (milijun osamsto tisuća eura) kunske protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom, promjenjivom pobiže opisana u članku drugom Sporazuma kao i svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. ZAGREB (GRAD ZAGREB), RADNIČKA CESTA 50, OIB: 02535697732	1.800.000,00 EUR	GL.HIP.ZK.UL. 1733 OVE OPĆINE
4.			

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332151, NJEMCI

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1573C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 25.03.2016. broj Z-1698/16  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 25. ožujka 2016. solemniziran pod brojem OV-3009/16 i članka 16 stav 2. i članka 14 stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zaloga-sporadni uložak na nekretnine upisane u A za iznos od 649.763,30 EUR-a (šestočetrdesetdevetisućasedamstošezdesettriestridesetcenti) kunske protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR na dan dospjeća, s redovnom kamatom sukladno Odluci o kamatnim stopama HBOR-a i Pravilniku o načinu i rokovima obračuna kamata HAVOR-a, koja trenutno iznosi 4,0% godišnje, te svim ostalim kamatama, naknadama, troškovima i uvjetima iz Sporazuma i Ugovora za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB (GRAD ZAGREB) RADNIČKA CESTA 50</b>	649.763,30 EUR	GL. HIP.ZK.UL. 1733 K.O. NJEMCI
5.			
5.1	Zaprimljeno 17.10.2019. g. pod brojem Z-7915/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U VINKOVcima BROJ 6OVR-1076/19-2 S PRILOGOM 16.10.2019, na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za sve iznose, kamata, naknade i troškove pobliže navedene u ovršnom rješenja Ovr-1076/19 od 16.10.2019., koje se pohranjuje u ovsudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR, OIB: 18683136487</b>		Ovr-1076/19
5.2	Zaprimljeno 17.10.2019. g. pod brojem Z-7915/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE		Ovr-1076/19 na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 25.10.2019. g. pod brojem Z-8190/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VINKOVcima, STALNA SLUŽBA U ŽUPANI BR. OVR-1088/19 22.10.2019, na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za iznos, kamatu, naknadu i troškove pobliže navedene u točki I. rješenja broj: Ovr-1088/19, od 22.10.2019. godine, koje se pohranjuje u ovsudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige, za korist: <b>ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB</b>		
6.2	Zaprimljeno 25.10.2019. g. pod brojem Z-8190/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, koje imaju učinak da se ovrha na nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je ove nekretnine kasnije stekla.		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2020.

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VINKOVCI

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.12.2020. 23:13

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NJEMCI (Mbr. 332151)

Posjedovni list: 1550

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AMARILIS D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, KRALJA ZVONIMIRA 99, VINKOVCI (VLASNIK)	35063921066

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1583/1	B.JELAČIĆA	40974	30		
			SUŠARA,3 SKL,KOL,VAG	40974			
		1583/3	B.JELAČIĆA	4546	30		
			GOSP.ZGRADA I GOS.DV	4546			
		1583/4	B.JELAČIĆA	10899	30		
			MEH.RAD,SKL,TRAF,G.D	10899			
Ukupna površina katastarskih čestica				56419			

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

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

18. 12. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VINKOVCI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NIJEMCI, 332151  
k.c. br.: 1583/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 18.12.2020

<https://oss.uredjenazemija.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

18. 12. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - Javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VINKOVCI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NIJEMCI, 332151  
k.c. br.: 1583/3

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 18.12.2020

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

18. 12. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - Javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VINKOVCI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NIJEMCI 332151  
k.z. br.: 1583/4

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 18.12.2020

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel>

1/1

IZRADA:

Damir Grgas, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

55/57

SNIMAK ZASLONA - EVIDENCIJA IZDANIH AKATA (https://ispu.mgipu.hr/)

Informacijski sustav prostornog uređenja  
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRAĐEVINSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

12

100 m

Info o stavcima

Riješeno o izvedenom etanju – KLASA: UP/I-361-03/13-05/0462 od 22.12.2015. godine

PODACI O AKTU

Vrsta akta	Riješenje o izvedenom etanju
Klasifikacijska oznaka	UP/I-361-03/13-05/0462
Datum zaprimanja zahtjeva	
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	22.12.2015. godine
Urudžbeni broj akta	zahtjev usvojen
Način rješavanja	
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Arhiva
LOKACIJA ZAHVATA	
Katastarska općina i općina	- 1583/1 ka. Nijemci
Mjesto, ulica i kućni broj	
OPIS GRADEVINE	
Vrsta zahvata	upraba građevine (legitimirana rekonstrukcija građevine)
Namjena građevine	proizvodna namjena
NADLEŽNO TUJLO ZA ARHIVIRANJE AKTA	
Dohvatiti ostale podatke	Vukovarsko-srijemska županija, služba za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okolisa, Otak A201900300-1531429-V031201
PODACI O AKTU	
Vrsta akta	Gradjevinska dozvola
Klasifikacijska oznaka	UP/I-361-03/15-01/000026
Datum zaprimanja zahtjeva	31.03.2015. godine
Datum urednog zahtjeva	02.04.2015. godine
Datum rješavanja	09.04.2015. godine
Urudžbeni broj akta	2196/I-14-05-15-004
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	13.04.2015. godine
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Arhiva
LOKACIJA ZAHVATA	
Katastarska općina i općina	- ka. br.1583/1 ka. Nijemci
Mjesto, ulica i kućni broj	- Nijemci
NADLEŽNO TUJLO ZA ARHIVIRANJE AKTA	
Dohvatiti ostale podatke	Vukovarsko-srijemska županija, služba za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okolisa, Otak P20150331-407295-Z01

RPIS IT

IZRADA:  
Damir Grgas, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnine

