



procjembeni elaborat

o tržišnoj vrijednosti nekretnine br.:P_04_22,

NEKRETNINA:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,		
LOKACIJA:	ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 65,		
K. Č. BROJ:	427/4;	DIREKTOR: Ivo Čačić, ing. građ.	
Z. K. UL. BROJ:	5211;		
KATAST. OPĆINA:	ŽUPANJA,		
NARUČITELJ:	SLAVONIJA ŽUPANJA DIONIČKO DRUŠTVO ZA PRERADU I PROMET ŽITARICA, ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 65, OIB:62010045532;		
SVRHA PROCJENE:	KUPOPRODAJA NEKRETNINE - PREDSTEČAJNA NAGODBA,		
PROCJENITELJ:	STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAD., ARH. I PROCJENU NEKRETNINA, ING. GRAĐ. IVO ČAČIĆ, imenovanje:Županijski sud u Vukovaru, Broj:4-Su-269/2020-4, 16. listopada 2020. god.		
OSNOVICA VREDNOVANJA:	građevinsko zemljište:	1,98	€/m2
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJENE NEKRETNINE NA DAN		27-sij-2022.	GOD.
JE:		3.573,84	€
ILI:		26.900,00	HRK
PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB	1 €=	7,526928	HRK

Sadržaj,	str. 1.
1. Preslika imenovanja stalnog sudskog za procjenu nekretnina i ovlaštenja,	str. 2.
	str. 3.
	str. 4.
	str. 5.
2. Popis primjenjenih propisa, korištene stručne i znanstvene literature,	str. 6.
3. Zadatak i svrha procjene, snimka geoportala, geografska karta, površine, opis,	str. 7.
	str. 8.
	str. 9.
	str. 10.
4. Rezultati očevida sa priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama,	str. 11.
5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost,	str. 12.
6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina,	str. 13.
7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora,	str. 14.
8. Obrazloženje za odabir metode,	str. 15.
	str. 16.
	str. 17.
	str. 18.
9. Procjena vrijednosti nekretnine,	str. 19.
	str. 20.
10. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti,	str. 21.
	str. 22.
11. Zaključak,	str. 23.
12. Prilozi:	str. 24.
1. Preslika internetskog izvodka iz zemljišne knjige,	str. 25.
2. Preslika dijela snimke s geoportala.	str. 26.
3. Preslika dijela prostornog plana.	

21.10.2020.

e



Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-269/2020 -4
Datum: 16. listopada 2020.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom zahtjeva ing. građ. Ive Čaćića iz Županje za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

I. imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina ing. građ. Ivi Čaćić iz Županje, Mladena Čatića 24, OIB: 80330311391, rođen 1. svibnja 1962., na vrijeme od 4 (četiri) godine,

II. mandat po ovome rješenju počinje teći 4. studenog 2020., odnosno nakon isteka mandata po rješenju 4-Su-428/16-od 4. studenog 2016. i rješenju 4-Su-358/2019-3 od 25. rujna 2019.

Obrazloženje

Ing. građ. Ivo Čaćić iz Županje, obratio se dana 27. srpnja 2020. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina. Stalnim sudskim vještakom imenovan je posljednji puta rješenjem ovoga suda 4-Su-428/16 od 4. studenog 2016. i rješenjem 4-Su-358/2019-3 od 25. rujna 2019.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-358/2019-3 od 25. rujna 2019., presliku rješenja ovoga suda 4-Su-358/2019-6 od 1. listopada 2019., presliku rješenja ovoga suda 4-Su-428/16-2 od 4. studenog 2016., presliku rješenja ovoga suda 4-Su-193/2018-2 od 7. lipnja 2018., presliku rješenja ovoga suda 4-Su-193/2018-4 od 12. srpnja 2018., presliku domovnice, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti od 26.8.2015., presliku diplome, uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti, uvjerenje da se protiv Fulgor d.o.o. iz Županje u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti, presliku izvotka iz sudskog registra, presliku osobne iskaznice, presliku police osiguranja i popis vještačenja u zadnje četiri godine. Iz zahtjeva je vidljivo da je Ivo Čaćić zaposlen kao direktor tvrtke Fulgor d.o.o. iz Županje. Uvidom u Kaznenu evidenciju Ministarstva pravosuđa i uprave utvrđeno je da Ivo Čaćić nije osuđivan.

Prema gore navedenom tvrđeno je da Ivo Čaćić ispunjava uvjete za ponovno imenovanje

2

Broj: 4-Su-269/2020-4

stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina, te je riješeno kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u dva primjerka sa dva preslika rješenja.

DOSTAVITI:

1. Ivo Ćaćić, Županja, Mladena Ćatića 24
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave
5. Arhiva

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

030075562

OIB:

84803553202

TVRTKA/NAZIV:

- 1 FULGOR d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu, promet, usluge i vještačenje u graditeljstvu

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:

- 1 FULGOR d.o.o.

SJEDIŠTE:

- 2 Županja, Matije Gupca 34

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Gradnja, projektiranje i nadzor
- 1 * - Kupnja i prodaja robe, osim oružja i streljiva, lijekova i otrova
- 1 * - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Mjerničko geodetske usluge
- 1 * - Usluge vještačenja u oblasti arhitekture, graditeljstva, projektiranja i nadzora
- 1 * - Izvođenje investicijskih radova
- 2 * - Izdavanje knjiga, periodičnih publikacija i ostale izdavačke djelatnosti
- 2 * - Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima
- 2 * - Specijalizirane dizajnerske djelatnosti
- 2 * - Fotografске djelatnosti
- 2 * - Prevoditeljske djelatnosti i usluge tumača

ČLANOVI/OSNIVAČI:

- 1 Ivo Čačić, OIB: 80330311391
Županja, Mladena Čatića 12
- 1 - jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE/LIKVIDATORI:

- 1 Ivo Čačić, OIB: 80330311391
Županja, Mladena Čatića 12
- 1 - direktor
- 1 - samostalno i bez ograničenja

TEMELJNI KAPITAL:

- 2 20.000,00 kuna

D004, 2010-07-30 13:03:53

Stranica



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Pravni oblik:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

Temeljni akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću, od 10.ožujka 2003.godine.
- 2 Izjavom o izmjeni Izjave o osnivanju d.o.o., od 05.07.2010. godine vrši se promjena članka 2., vezano za promjenu poslovne adrese društva, promjena članka 6. vezano uz povećanje temeljnog kapitala društva i Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću FULGOR d.o.o. Županja od 05.07.2010. godine (pročišćeni tekst).

Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Temeljni kapital društva povećava se sa iznosa od 18.000,00 kuna za iznos od 2.000,00 kuna, na iznos od 20.000,00 kuna uplatom u novcu.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-03/291-2	12.03.2003	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-10/1127-2	12.07.2010	Trgovački sud u Osijeku

U Osijeku, 30. srpnja 2010.

Ovlaštena osoba:



OVAJ IZVADAK VJERAN JE IZVORNIKU
BROJ UPISNIKA POD KOJIM JE IZVADAK
IZDAN R3- 3814/10 -2

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Osijek, 30 -07-2010

UPRAVA SUDSKOG
REGISTRA

Elaborat je izrađen u skladu sa važećom pozitivnim zakonskom regulativom koja regulira područje utvrđenja vrijednosti nekretnina tj. izračuna iste:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13),
Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) - u daljnjem tekstu Zakon,
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN br. 59/10),
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12),
Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske,
Pokazatelji troškova građenja, Hrvatska komora arhitekata,
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN br. 93/17)
HRN EN ISO 9836:2017 za izračun površina i obujma zgrada,
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN br. 48/14., 150/14., 133/15., 22/16., 49/16., 87/16., 17/17.),
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/2015, 122/2015),
Indeks cijena stambenih nekretnina - ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
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)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
Zavod za prostorno uređenje Vukovarsko-srijemske županije (<http://www.zpuvsz.hr>)
Evidencije cijena komunalnih usluga u jedinicama lokalne samouprave na području Vukovarsko-srijemske županije (<http://www.vusz.hr>), prema Prostornom planu uređenja Grada Županje (Službeni vjesnik grada Županje, broj 1/07, 6/07, 2/10, 8/12, 4/16, 6/16, 1/2021.) i Urbanističkom planu uređenja grada Županje (Službeni vjesnik grada Županje, broj 1/08, 2/08, 7/10, 8/11, 8/12, 3/14, 1/17, 3/18, 1/21, 3/21.) predmetna nekretnina je unutar zone izgradnje "I K"- gospodarska namjena - proizvodna i/ili poslovna - ljubičasta boja.

Korištena je sljedeća stručna i znanstvena literatura:

Mr.sc.oec. Uhlir Ž., dipl.ing.građ. i Majčica B., mag. zemljišnog menadžmenta, 2016. godina, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, r.b. izdanja:000943213, DGIz-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb, Berislavićeva 1, www.dgiz.hr, Zagreb, str. 83-147,

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda in situ, njegovog snimanja i mjerenja, dan je vještački nalaz i mišljenje.

Z.K. IZVADAK: **OPCINSKI SUD U VINKOVcima, ZEMLJISNOKNJIZNI ODJEL ZUPANJA,**

NEKRETNINA: **GRAĐEVINSKO ZEMLJISTE,**

LOKACIJA: **ZUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 65,**

K. C. BROJ: **427/4;**

Z. K. UL. BROJ: **5211;**

NARUCITELJ: **SLAVONIJA ŽUPANJA DIONIČKO DRUŠTVO ZA PRERADU I PROMET ŽITARICA, ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 65, OIB:62010045532;**

Datum očevida: **27-sij-2022.** godine.
Dan kakvoće: **27-sij-2022.** godine.

Zadatak procjene je izgrađeno građevinsko zemljište k.č. br. 427/4 industrijski kolosijek-pruga, površine 1.803 m², koja je upisana u z.k. uložak broj 5211, u k.o. Županja, u Županji, u ulici J.J. Strossmayera, točnije iza k.b. 65, samovlasnika SLAVONIJA ŽUPANJA DIONIČKO DRUŠTVO ZA PRERADU I PROMET ŽITARICA, OIB:62010045532, ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 65 (1/1 dijela), unutar bloka u kojem postoje slični sadržaji. Na predmetnoj čestici je izgrađen industrijski kolosijek-pruga.

OPIS NEKRETNINE PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Građevinsko zemljište u Županji, izgrađeno građevinsko zemljište.
(Industrijski kolosijek-pruga)

LEGALNI STATUS

Nekretnina je u naravi sukladna upisanom u zemljišnim knjigama i urisanom katastarskom operatu.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Nekretnina - zemljište se nalazi u Gradu Županji, ulici J.J. Strossmayera, iza k.b. 65.
Predmetna građevinska čestica je smještena u središnjem zapadnom dijelu dijelu Grada Županje.

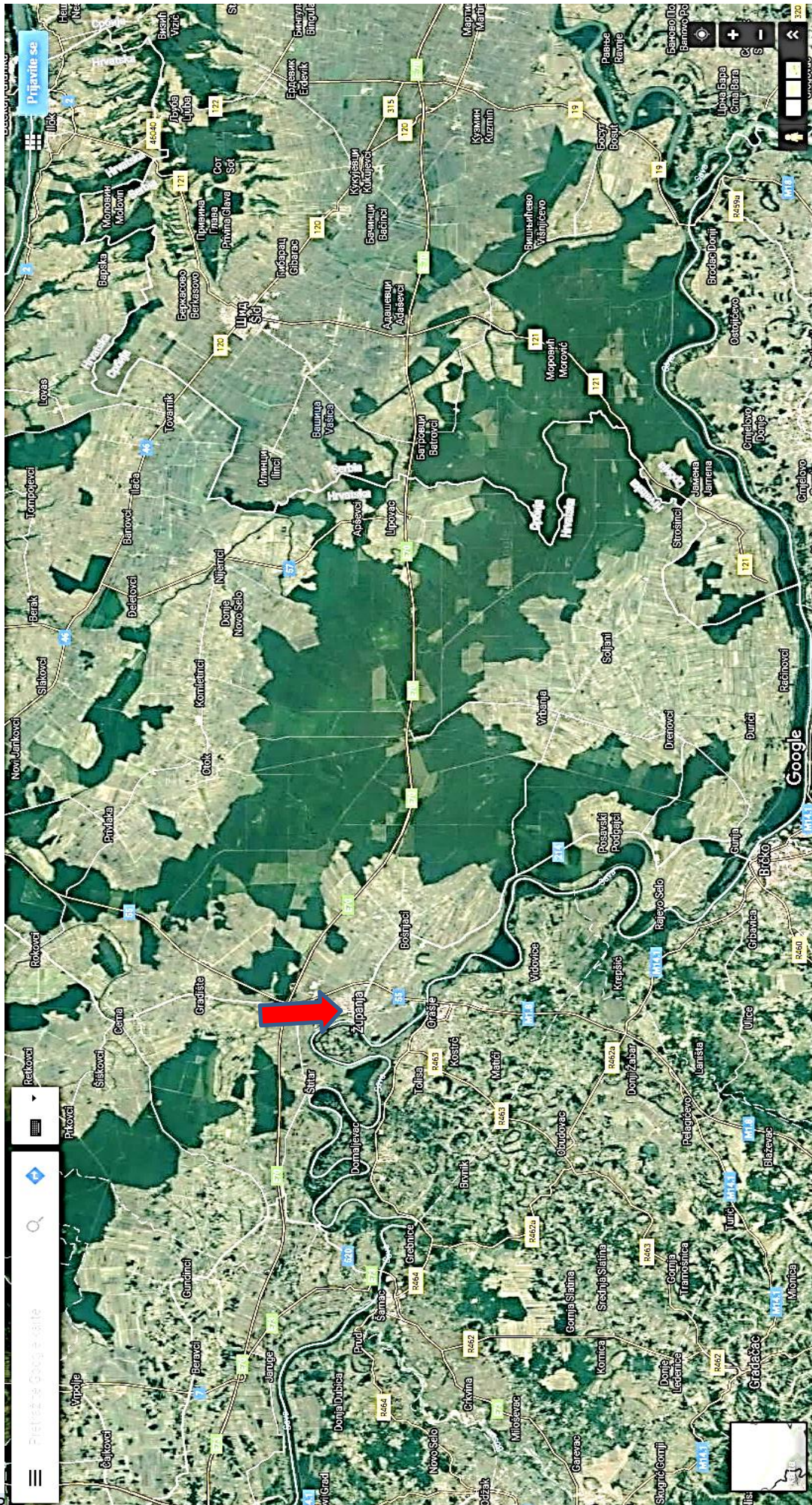
Pristup nekretnini s javnoprometne površine nije omogućen, s javne asfaltirane ulične prometnice.

Orijentacija građevinske čestice: ista je nepravilnog oblika, orjentirana je od juga prema sjeveru.

Svrha izrade elaborata procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema zatečenom stanju na terenu na dan očevida.

SVRHA PROCJENE JE KUPOPRODAJA NEKRETNINE - PREDSTEČAJNA NAGODBA.





GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE K.Č.:

r.br.	k. č. br.	z.k.podul.	ozn. zemlj:	klasa:	čhv		427/4
1	427/4	5211	INDUSTRIJSKI KOLOSIJEK-PRUGA				m2
UKUPNO ZEMLJIŠTE:							1.803

Očevidom na terenu utvrđeno da je predmetna građevinska čestica smještena u središnjem zapadnom dijelu Grada Županje.

Predmet ovog elaborata procjene je izgrađeno građevinsko zemljište k.č. br. 427/4 industrijski kolosijek-pruga, površine 1.803 m², koja je upisana u z.k. uložak broj 5211, u k.o. Županja, u Županji, u ulici J.J. Strossmayera, točnije iza k.b. 65, samovlasnika SLAVONIJA ŽUPANJA DIONIČKO DRUŠTVO ZA PRERADU I PROMET ŽITARICA, OIB:62010045532, ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 65 (1/1 dijela), unutar bloka u kojem postoje slični sadržaji. Na predmetnoj čestici je izgrađen industrijski kolosijek-pruga.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Županje (Službeni vjesnik grada Županje, broj 1/07, 6/07, 2/10, 8/12, 4/16, 6/16, 1/2021 .) i Urbanističkom planu uređenja grada Županje (Službeni vjesnik grada Županje, broj 1/08, 2/08, 7/10, 8/11, 8/12, 3/14, 1/17, 3/18, 1/21, 3/21.) predmetna nekretnina je unutar zone izgradnje "I K"- gospodarska namjena - proizvodna i/ili poslovna - ljubičasta boja.



Utvrđena su sljedeća obilježja predmetne nekretnine:

VRSTA NEKRETNINE: građevinsko zemljište.

TRENTNI STATUS NEKRETNINE: izgrađeno građevinsko zemljište.

NAMJENA: Prema Prostornom planu uređenja Grada Županje (Službeni vjesnik grada Županje, broj 1/07, 6/07, 2/10, 8/12, 4/16, 6/16, 1/2021 .) i Urbanističkom planu uređenja grada Županje (Službeni vjesnik grada Županje, broj 1/08, 2/08, 7/10, 8/11, 8/12, 3/14, 1/17, 3/18, 1/21, 3/21.) predmetna nekretnina je unutar zone izgradnje "I K"- gospodarska namjena - proizvodna i/ili poslovna - ljubičasta boja.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) nije propisan prostorno-planskom dokumentacijom.

OPIS NEKRETNINE: U naravi se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu na k.č. br. 427/4 industrijski kolosijek-pruga, površine 1.803 m², koja je upisana u z.k. uložak broj 5211, u k.o. Županja, u Županji, u ulici J.J. Strossmayera, točnije iza k.b. 65, samovlasnika SLAVONIJA ŽUPANJA DIONIČKO DRUŠTVO ZA PRERADU I PROMET ŽITARICA, OIB:62010045532, ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 65 (1/1 dijela), unutar bloka u kojem postoje slični sadržaji. Na predmetnoj čestici je izgrađen industrijski kolosijek-pruga.

IZGRAĐENOST: Čestica je izgrađena.

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 1. kategorija izgrađenosti.

INFRASTRUKTURA: U neposrednoj blizini predmetnog zemljišta je: NN elektro mreža, javni vodovod i kanalizacija, plinska mreža, telekomunikacijska mreža i javna cesta i sl..

BUKA I ZAGAĐENJE: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi, a koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi, a koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Država: Republika Hrvatska

Površina: 56.542 km²

Oblik vladanja: Republika

Populacija: 4 280 000 stanovnika

Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 780.000

Jezik: Hrvatski

Ekonomski rast: BDP: 3,4 %

Inflacija: 0,90 %

Stopa nezaposlenosti: 10,80 %

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 utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

Realni promet od trgovine na malo što su ga u siječnju 2019. ostvarili svi poslovni subjekti koji obavljaju tu djelatnost, bez obzira na svoju pretežnu djelatnost, bio je za 2,6% veći u odnosu na siječanj 2016.

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

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za prosinac 2018. iznosila je 6.262,00 kuna.

Cijene dobara i usluga koje se koriste za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u siječnju 2019. u odnosu na prosinac 2018. u prosjeku su manje za 0,1%, odnosu na siječanj 2018 u prosjeku su više za 0,2%.

Županija: Vukovarsko - srijemska.

Općina / Grad: Županja.

Naselje: Županja

Površina: 88,94 km²

Naselja u sastavu općine: nema

Broj stanovnika (Lug): 12.090,

Prometna povezanost: auto cesta A3, željeznica i rijeka Sava i sl..

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.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja 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 kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, iseljavanja s područja Slavonije i Baranje, uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti 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. Rast indeksa za Ostala područja je još negativan. Ponuda nekretnina u gradu Županji i okolici, svedena je uglavnom na obiteljske kuće, stanove i sl.

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 u Gradu Županji i naseljima u okolici je slaba (pogotovo poslije poplave u svibnju 2014. godine), tražene, a pogotovo postignute cijene su niže nego prije nekoliko godina, dakle tržište se nije oporavilo, još uvijek je daleko više izražena potražnja za poljoprivrednim, a ne za građevinskim.

STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVODU ZA STATISTIKU

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih.

Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u drugom tromjesečju 2021. u Očito je da subvencije ne privlače u većem broju nove kupce, već samo daju mogućnost uštede onima koji su se već odlučili za kupnju.

Za odluku o kupnji nekretnine treba puno više od navedenih subvencija. Očekuje se i daljnji rast cijena ali za bitno manji postotak. Rast cijena će biti prisutan samo za određene nekretnine na određenim lokacijama, kao što je to pravilo zadnje dvije godine. Stabilniji, ali isto tako i usporen rast zabilježiti će priobalje uz veliku podršku stranih kupaca.

Očekujemo opet smanjen broj transakcija na tržištu.

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.

Obzirom da je na području grada Županja pronađen dovoljan broj evidentiranih kupoprodaja građevinskog zemljišta u zadnje četiri godine, odabrane su transakcije sa sličnim obilježjima, prema članku 57. st.6. ZPVN-a, podaci o poredbenim nekretninama traženi su na usporedivim područjima.

Kupoprodajne cijene zemljišta korištene u poredbenoj metodi preuzete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>) s navedenim ID nekretnine.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih zemljišta koje sa procjenjivanim zemljištem pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

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

REPUBLIKA HRVATSKA - VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
SLUŽBA ZA PROSTORNO PLANIRANJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražitelj/ica: IVO ČAČIĆ (80330311391)

ID Izvatka: 30256

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, ŽUPANIJA	, GRADIŠTE	, OTOK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2096/1	20/4	634/13
6	K.O.	ŽUPANIJA	GRADIŠTE	OTOK
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	1550	1528	4000
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1550	1528	4000
9	SAVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	2096/1	20/4	634/13
11	K.O.	ŽUPANIJA	GRADIŠTE	OTOK
12	NAMJENA	GP_NEIZGRADEN □	GP_NEIZGRADEN □	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KODERČINI KODIRAJI KODIRAJI	K1 max		
K2a max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	16,12	16,36	19,00
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	2,19	2,17	2,56
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	
	UKLJUČEN PDV		NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.08.2019	18.08.2020	09.05.2019
19	CRKOVNI BLOK	DUBOVO - GRAĐEVINSKO	GRADIŠTE - GRAĐEVINSKO 1	OTOK - GOSPODARSKO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj Izvadak Izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi J.J. STROSSMAYERA, ŽUPANJA odnosno na k.č. 427/4 k.o. ŽUPANJA, ŽUPANJA.

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

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

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

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

KLASA: 364-01/22-02/11

URBROJ: 2196-14-02-22-2

VUKOVAR, 27.1.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
JOSIP LUČIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

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, poluugrađenih 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.

Troškova metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene 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

Odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine.

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

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

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu površine (m²).

Budućih 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 čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrana je poredbena metoda.

S obzirom na različite opise istih namjena u prostorno planskoj dokumentaciji, kao i uvriježeno maloj iskoristivosti gradnju pri takvoj namjeni zemljišta, za potrebe ove procjene koristit će se pretpostavka o istoj mogućoj iskoristivosti kod dvojbenih podataka poredbenih nekretnina.

Tereta nema!

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

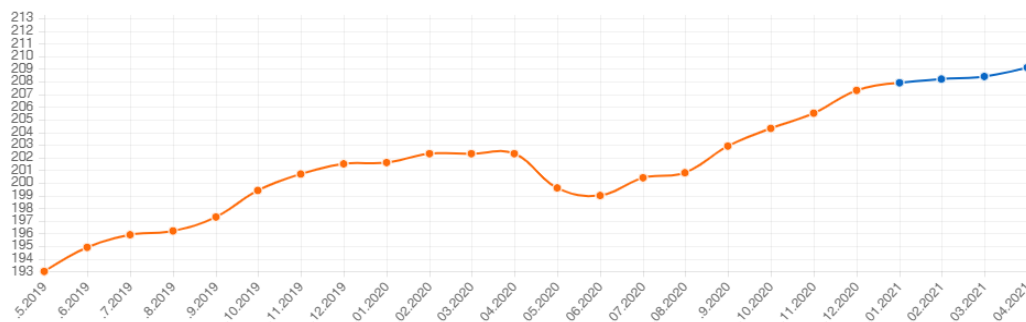
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Izvor: https://www.dzs.hr/eng/indicators/indicators.html; preuzeto: 17. rujna 2021.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 01/2021

207,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,30%

Promjena u odnosu na godinu dana

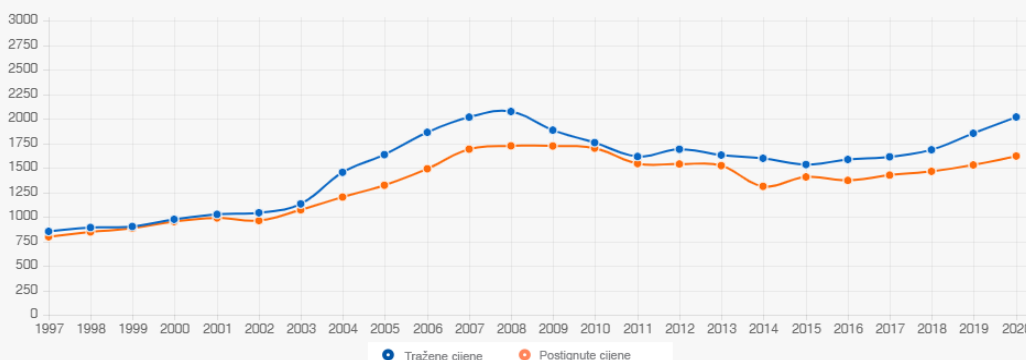
3,12%

U odnosu na početak godine

0,00%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Izvor: https://www.dzs.hr/eng/indicators/indicators.html; preuzeto: 17. rujna 2021.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE				
Datum vrednovanja	Površina (m ²)	Koeficijent iskorištenosti (kis)	Namjena zemljišta	Kategorija zemljišta
18.1.21.	1.803,00	-	građevinsko	I. Kategorija

POREDBENE NEKRETNINE								
Poredba	k.č.br.	katastarska općina	Datum transakcije	Površina	K oeficijent iskorištenosti (k _{is})	Vrsta nekretnine	Kupoprodajna cijena	Cijena (kn /m ²)
							(kn)	
1	2098/1	ŽUPANJA	12.8.2019	1.550,00	1,00	građ. zemljište	-	16,12
2	20/4	GRADIŠTE	18.8.2020	1.528,00	1,00	građ. zemljište	-	16,36
3	634/13	OTOK	9.5.2019	4.000,00	1,00	građ. zemljište	-	19,00
A) MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Poredba	k.č.br.	katastarska općina	Datum transakcije	Cijena (kn/m ²)	*Indeks cijena stamb. nekret. na dan kupoprodaje (A)	*Indeks cijena stamb. Nekret. na dan vred. (B)	Kor. faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjed. cijena (kn/m ²)
1	2098/1	ŽUPANJA	12.8.2019	16,12 kn	103,98	122,17	0,851	13,72 kn
2	20/4	GRADIŠTE	18.8.2020	16,36 kn	113,35		0,928	15,18 kn
3	634/13	OTOK	9.5.2019	19,00 kn	102,24		0,837	15,90 kn

B) INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI

Sukladno stavku 2. i 3. članka 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015)

Kako nedostaje dovoljan broj kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja, a kako nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se koriste orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika.

Kategorije zemlj.	Udjel vrijed. u post.
I	100*
II	50- 80%
III	25- 60%

Poredba	k.č.br.	katastarska općina	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ PRAVA SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti (kn/m ²)
			Kategorija zemlj. ovisno o spremn. za gradnju	Udio vrijednosti u postotcima	Koeficijent preračunavnja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	PREDMET PROCJENE		I. Kategorija	100,00%			1	
1	2098/1	ŽUPANJA	I.	100,00%	1	1	1	13,72 kn
2	20/4	GRADIŠTE	I.	100,00%	1	1	1	15,18 kn
3	634/13	OTOK	I.	100,00%	1	1	1	15,90 kn

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							Izjednačena cijena zbog A) i B) i	
Poredba	k.č.br.	kat. općina	Izjednačena cijena zbog A) i B) (kn/m ²)		Koeficijent preračunavnja	mjere zemljišta (kn/m ²)	Konačno izjednačena cijena (kn/m ²)	
								PREDMET PROCJENE
1	2098/1	ŽUPANJA	13,72 kn	-	1	13,72	13,72	
2	20/4	GRADIŠTE	15,18 kn	-	1	15,18	15,18	
3	634/13	OTOK	15,90 kn	-	1	15,90	15,90	
							14,93	

STATISTIČKU OBRADU I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI							
Redni broj poredbe	Konačna izjednačena cijena (kn/m ²)	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%
1	13,72	1,21	-8,12%	-1,21	1,47	ZADOVOLJAVA!	ZADOVOLJAVA!
2	15,18	-0,25	1,65%	-0,25	0,06	ZADOVOLJAVA!	ZADOVOLJAVA!
3	15,90	-0,97	6,48%	-0,97	0,94	ZADOVOLJAVA!	ZADOVOLJAVA!
Sred. vrijed. 3 nekretnine koje zadovoljavaju uvjete (kn/m ²)							14,93

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

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja

među vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja ili uz provjeru u granicama odstupanja od dvostruke standardne devijacije.

STATISTIKA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE				
prosjeak:		14,93		
odstupanja od prosjeka:		-1,21	0,25	0,97
kvadrat odstupanja:		1,47	0,06	0,94
suma		2,47		
standardno odstupanje:		1,11		
pravilo dva-sigma (±)		2,22		
odstupanja od prosjek a:		-8,12%	1,65%	6,48%
odstupanja od dva-sigm a:		ne	ne	ne

Prema Prostornom planu uređenja Grada Županje (Službeni vjesnik grada Županje, broj 1/07, 6/07, 2/10, 8/12, 4/16, 6/16, 1/2021 .) i Urbanističkom planu uređenja grada Županje (Službeni vjesnik grada Županje, broj 1/08, 2/08, 7/10, 8/11, 8/12, 3/14, 1/17, 3/18, 1/21, 3/21.) predmetna nekretnina je unutar zone izgradnje "I K"- gospodarska namjena - proizvodna i/ili poslovna - ljubičasta boja.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE				
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:	m2	KAT.ZEM. I	TRŽ. VRIJED.	
Prosječna vrijednost:	1.803,00	1,00	14,93	HRK/m2
Prosječna vrijednost:	1.803,00	1,00	1,98	€/m2
Vrijednost nekretnine:		1,00	26.924,35	HRK
Vrijednost nekretnine		1,00	3.577,07	€

Kako ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti prilagodbe. Za potrebe ove procjene koristit će se procjenitelju poznat tržišni pokazatelj.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina, koristeći opće pokazatelje tržišta na području Grada Županje, dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivanje nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe (Tf) troškovne metode tržištu u iznosu od 1,0.

NAKON PROVEDENOG IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:		
NEKRETNINA:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,	
LOKACIJA:	ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 65,	
K. C. BROJ:	427/4;	
Z. K. ULOŽAK BROJ:	5211;	
KATAST. OPCINA:	ZUPANJA,	
NARUCITELJ:	SLAVONIJA ZUPANJA DIONICKO DRUSTVO ZA PRERADU I PROMET ŽITARICA, ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 65, OIB:62010045532;	
SADASNJA TRZISNA VRIJEDNOST OPISANE NEKRETNINE NA DAN	27-sij-2022.	GOD.
PREMA MOME MISLJENJU IZNOSI:	3.577,07	€
ILI:	26.924,35	HRK
ODNOSNO ZAOKRUŽENO:	3.573,84	€
ILI:	26.900,00	HRK
PREMA SREDNJEM TECAJU HNB	1 €=	7,526928 HRK

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA:

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane Ive Čačića, stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, Fulgor.d.o.o., Županja, Matije Gupca 34, OIB:84803553202. (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju.

Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja.

Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumenete te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnostobiju stranaka.

IZJAVA PROCJENITELJA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI:

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

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri, elaborat je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima.

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.

Temeljem izrađenog elaborata procjene nekretnine, koja u naravi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište, izvršit će se kupoprodaja predmetne nekretnine, tj. predstečajna nagodba.

Ovaj elaborat je izrađen na elektroničkom računalu, otiskan i uručen naručitelju u dva primjerka, pohranjen je u pismohran u obliku digitalnog zapisa.

U Županji, 27-sij-2022. godine.

ELABORAT IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PROCJENU NEKRETNINA

Ivo Čačić, ing. građ.

DIREKTOR:

Ivo Čačić, ing. građ.



REPUBLICA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 26.01.2022. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336394, ŽUPANJA

Broj ZK uložka: 5211

Broj zadnjeg dnevnika: Z-587/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtv	m2	
1.	427/4	INDUSTRIJSKI KOLOSIJEK-PRUGA			1803	Pripis iz uložka 4440
		UKUPNO:			1803	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SLAVONIJA ŽUPANJA DIONIČKO DRUŠTVO ZA PRERADU I PROMET ŽITARICA, OIB: 62010045532, ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 65	

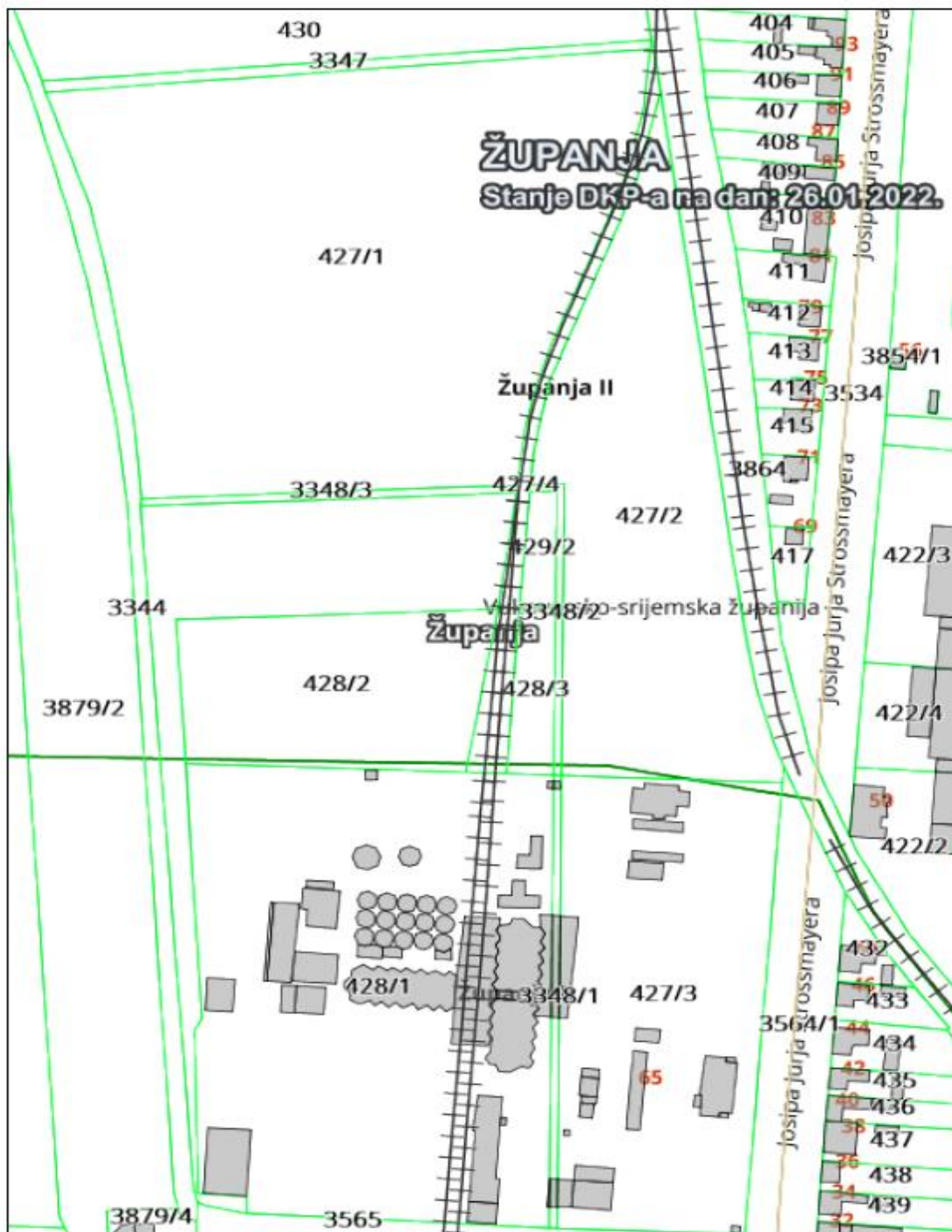
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



geoportal.dgu.hr

Ispisano 27.01.2022.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

