

Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak iz područja građevine

i procjene nekretnina

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

e-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr

Predmet: NAD 3-2023

U Vinkovcima: svibanj 2023 .

Naručitelj:

NAD j.d.o.o. u stečaju

OROLIK, DR. F.TUĐMANA 49

Stečajna upraviteljica:

Alma Opačak

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Poslovni broj: NAD 3-2023



Nekretnina: **KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U SELU**

Lokacija: **OROLIK, DR. FRANJE TUĐMANA 40**
k.o. Orolik, kč.br. 91

Datum procjene : 15.05.2023.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa - Zakoni
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija



Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-395/2020-3
Datum: 04. studenog 2020.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom zahtjeva mr. sc. Slavka Živkovića dipl. ing. grad. iz Vinkovaca za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu 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),

riješio je

I. imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina mr. sc. Slavko Živković dipl. ing. grad. iz Vinkovaca, Duga ulica 139, OIB: 02980472691, rođen 11. svibnja 1963., na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. mandat po ovojme rješenju počinje teći 29. studenog 2020., odnosno nakon isteka mandata po rješenju 4-Su-504/16-2 od 29. studenog 2016.

Obrazloženje

Ovaj sud je dana 26. listopada 2020. zaprimio zahtjev mr. sc. Slavka Živkovića iz Vinkovaca, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina. Stalnim sudskim vještakom imenovan je posljednji puta rješenjem ovoga suda 4-Su-504/16-2 od 29. studenog 2016.

Uz zahtjev dostavlja: potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti, presliku rješenja ovoga suda 4-Su-504/2016-2 od 29. studenog 2016., popis vještačenja u zadnje četiri godine, presliku police osiguranja i potvrde o stručnom usavršavanju. Uvidom u Kaznenu evidenciju Ministarstva pravosuđa i uprave utvrđeno je da Slavko Živković nije osuđivan.

Prema gore navedenom tvrđeno je da Slavko Živković ispunjava uvjete za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina, te je rješeno kao u izreci rješenja.

PREDSEDNIK 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 primjeka sa dvije preslika rješenja.

33000 Vukovar, Županijska 33

000 002 47 21 14

http://www.sudovi.hr

000 002 47 21 13

000 002 47 21 13

nikola.besenski@sudovi.hr

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : NAĐ j.d.o.o. u stečaju
Nekretnina KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U SELU
k.o. Orolik, kč.br. 91

Upućen sam od strane stečajna upraviteljica društva Nađ j.d.o.o. u stečaju izraditi procjembeni elaborat. Elaborat i Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, te podataka prikupljenih tijekom očevida.

Predmet procjembenog elaborata:

- naznačiti tržišnu vrijednost nekretnine,

zk.ul.br. 1126, kč.br. 91, k.o. Orolik - kuća, dvorište i oranica u ulici Dr. Franje Tuđmana 40-

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da kao Procjenitelj osobno - potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja. Prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12, 152/14)
- * Zakon o 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 građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 50/20)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 123/11; 56/16; 98/19)

- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13, 83/15, 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak iz područja građevine i procjene
nekretnina

U Vinkovcima; 15.05.2023.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Z.K. izvadak:	prema stanju Općinskog suda u Vinkovcima
Katastarska općina:	Orolik
Uložak broj:	1126
Čestica:	91
Opis nekretnine - Oznaka zemljišta:	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U SELU
Površina (m2) :	1896
Vlasnik:	4. Vlasnički dio: 1/1 NAĐ J.D.O.O., OIB: 09264429422, ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 49, OROLIK 32242 SLAKOVCI
Teret:	ima, prema Izvadak iz zemljišne knjige - NESLUŽBENA KOPIJA (prilog)
Dan kakvoće:	06. svibnja 2023. godine
Dan vrednovanja:	08. svibnja 2023. godine
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene:	Troškovna metoda
Korisnik procjene:	Općinski sud u VINKOVcima
Napomena:	-

C. LOKACIJA

MAKRO

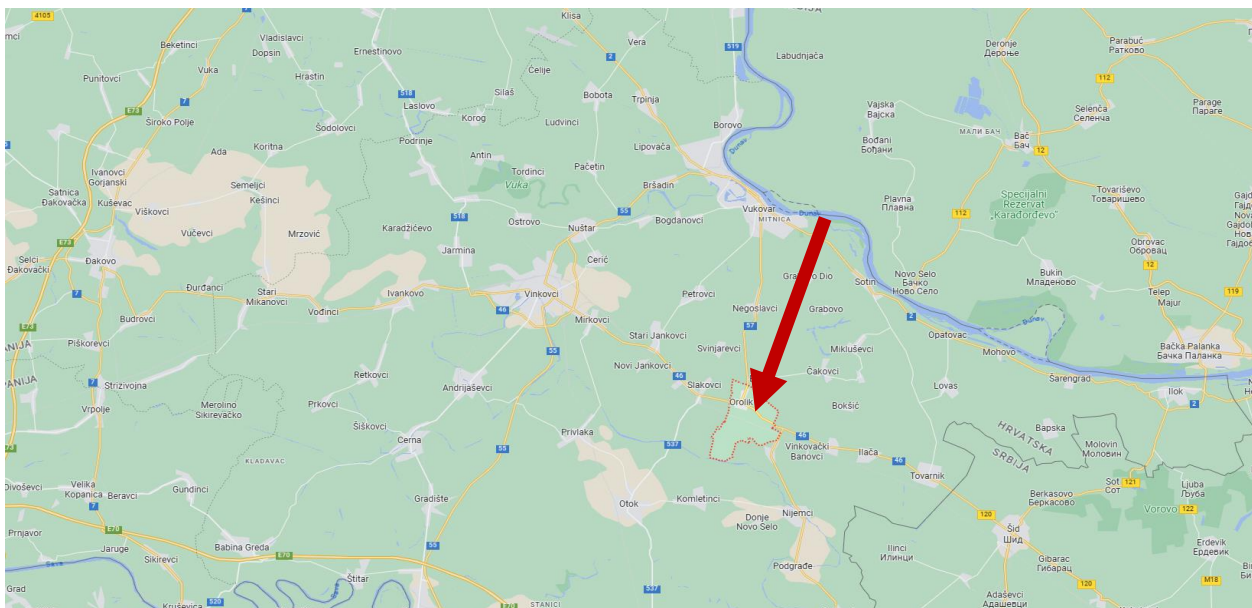


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2021. godine Hrvatska ima 3,889 miliona stanovnika. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina se nalazi u naselju Orolik. Nekretnina je zemljište pravilnog oblika položeno u smjeru zapad-istok gdje je zapadna stranica uz JPP ulica Dr. Franje Tuđmana. Nekretnine u neposrednoj okolini su pretežno obiteljske kuće i crkva. Predmetna nekretnina je smještena u ruralnom dijelu Slavonije na području koje karakterizira prosječna aktivnost na tržištu nekretnina. Nekretnina se sastoji od izgrađenog zemljišta unutar granica građevinskog područja.

enož OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nereálnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

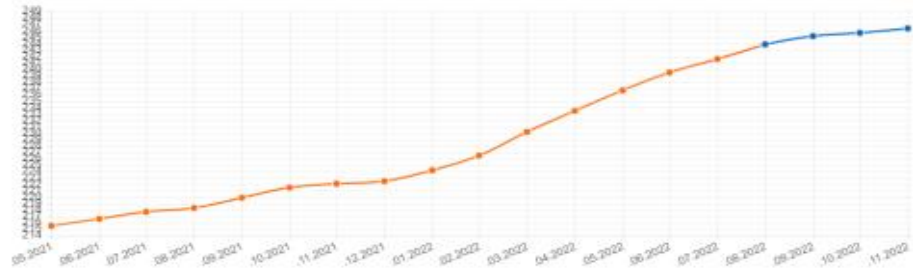
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

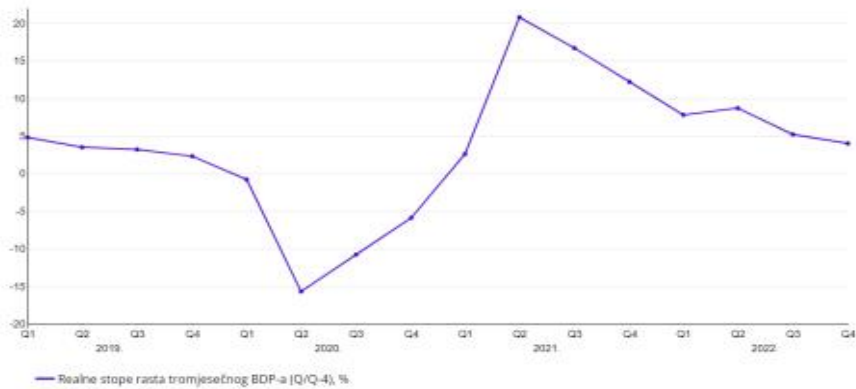
izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>
izvor: <https://www.dzs.hr/>

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.



Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 06.05 2023. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Izvršen je pregled i izmjera gabarita građevina, te je uz podatke dostavljene od strane Naručitelja kao i javno dostupne podatke iz zemljišnika i katastra u nastavku dana procjena i mišljenje o tržišnoj vrijednosti.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

INFRASTRUKTURA

vodovod - priključen
kanalizacija - septička jama
telefon - na parceli
el. struja - priključena
plin - -

ZGRADA: OBITELJSKA KUĆA

Godina gradnje	1948
Katnost	pr
Položaj	u naselju
Temelji	opeka
Nosiva konstr.	opeka, drveni grednik
Međukatna konstr.	drveni grednik
Krovna k. + pokrov	drvena + crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka+boja
Vanjska stolarija	drvena
Prostorije	u funkciji stanovanja
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka+boja, keramika
Obrada podova	beton, keramika, parket
Stolarija	drvena
Grijanje	pećima na kruto gorivo
Stanje:	opće stanje uredno, održavano

Stambena obiteljska kuća unutar tlocrtnih dimenzija 7*24 m, ucrtano na kopiji plana.

Pomoćne zgrade: spremište i pušnica tlocrtnih dimenzija 10,20x4,35 i 2,25x2,68 metara

ucrtano na kopiji plana. Ostale dvorišne zgrade: čardak i svinjac tlocrtnih dimenzija 11x4,5 i 8x4,80 nisu ucrtane u kopiji katastarskog plana.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

3.1. Stambena obiteljska kuća - zgrada

Površina i volumen (BGP, KP, V)	V (m3)	BGP m2	KP m2
prizemlje za obračun	535,08	124,69	100,60
podrum za obračun	56,70	10,13	8,00
	591,78	134,81 m2	108,60 m2

Rekapitualacija:

Brutto građevinska površina (BGP) =	134,81 m2
Korisna vrijednost površina (KVP)	108,60 m2
Volumen objekta (V) =	591,78 m3

podrum Kp		m2	
4	4,00	0,50	8,00
		8,00	

prizemlje Kp		m2	
13,1	1,60	0,35	7,32
10,04	1,54	0,35	5,41
4,77	5,14	1,00	24,52
4,75	3,37	1,00	16,01
4,74	4,46	1,00	21,14
2,26	2,48	1,00	5,60
2,48	2,68	1,00	6,65
5,74	4,86	0,50	13,95
		100,60	
		108,60	

podrum BGP		m2		V m3	
20,25	4,50	4,5	0,50	10,13	
20,25 za obračun		10,13		2,8	56,70
prizemlje BGP		m2		V m3	
70,47	5,4	13,05	1,00	70,47	
54,22	5,40	10,04	1,00	54,22	
124,69 za obračun		124,69		4	498,74
trijem	20,88	1,6	13,05	0,35	7,31
trijem	15,46	1,54	10,04	0,35	5,41
36,34		12,72		1	36,34
podrum V m3	56,70	10,13		56,70	
prizemlje V m3	535,08	137,41		535,08	
591,78		147,53		591,78	

3.1. Pomoćne zgrade

prizemlje Kp				m2
5,7	3,87	0,50	11,03	
3,94	3,72	0,50	7,33	
1,80	2,2	0,50	1,98	
				20,34
prizemlje BGP				m2
44,08	10,3	4,3	1,00	44,08
6,03	2,25	2,68	1,00	6,03
50,11				50,11
prizemlje V m3				150,00

Rekapitulacija:

Brutto građevinska površina (BGP) =	50,11	m2
Korisna vrijednost površina (KVP)	20,34	m2
Volumen objekta (V) =	150,00	m3

4. METODA PROCJENE

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke ova procjena je napravljena Troškovnom metodom.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Vrijednost zemljišta

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunao sam usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija. Pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija.

$$PZ = 1896,00 \text{ m}^2$$

Pregled javno dostupnih podataka o cijenama zemljišta - baza eNekretnine

5.1. Usporedne nekretnine - zemljište

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupio podatke iz svih dostupnih izvora, te izvršio obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Ilači. Zemljište je površine 422 m². Kupoprodaja obavljena 09.01.2020. za iznos od 672 € (baza eNekretnine - provedena evaluacija).

1

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Ilači. Zemljište je površine 861 m². Kupoprodaja obavljena 31.05.2022. za iznos od 1592 € (baza eNekretnine - provedena evaluacija).

1

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Ilači. Zemljište je površine 427 m². Kupoprodaja obavljena 10.08.2021. za iznos od 1068 € (baza eNekretnine - provedena evaluacija).

3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1321780
Datum pregleda	23.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4182937
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.10.2020
Površina u prometu	422,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	671,93
Datum ugovora	09.01.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: ILAČA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1722477
Datum pregleda	23.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4798315
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.08.2022
Površina u prometu	861,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.592,73
Datum ugovora	31.05.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: ILAČA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

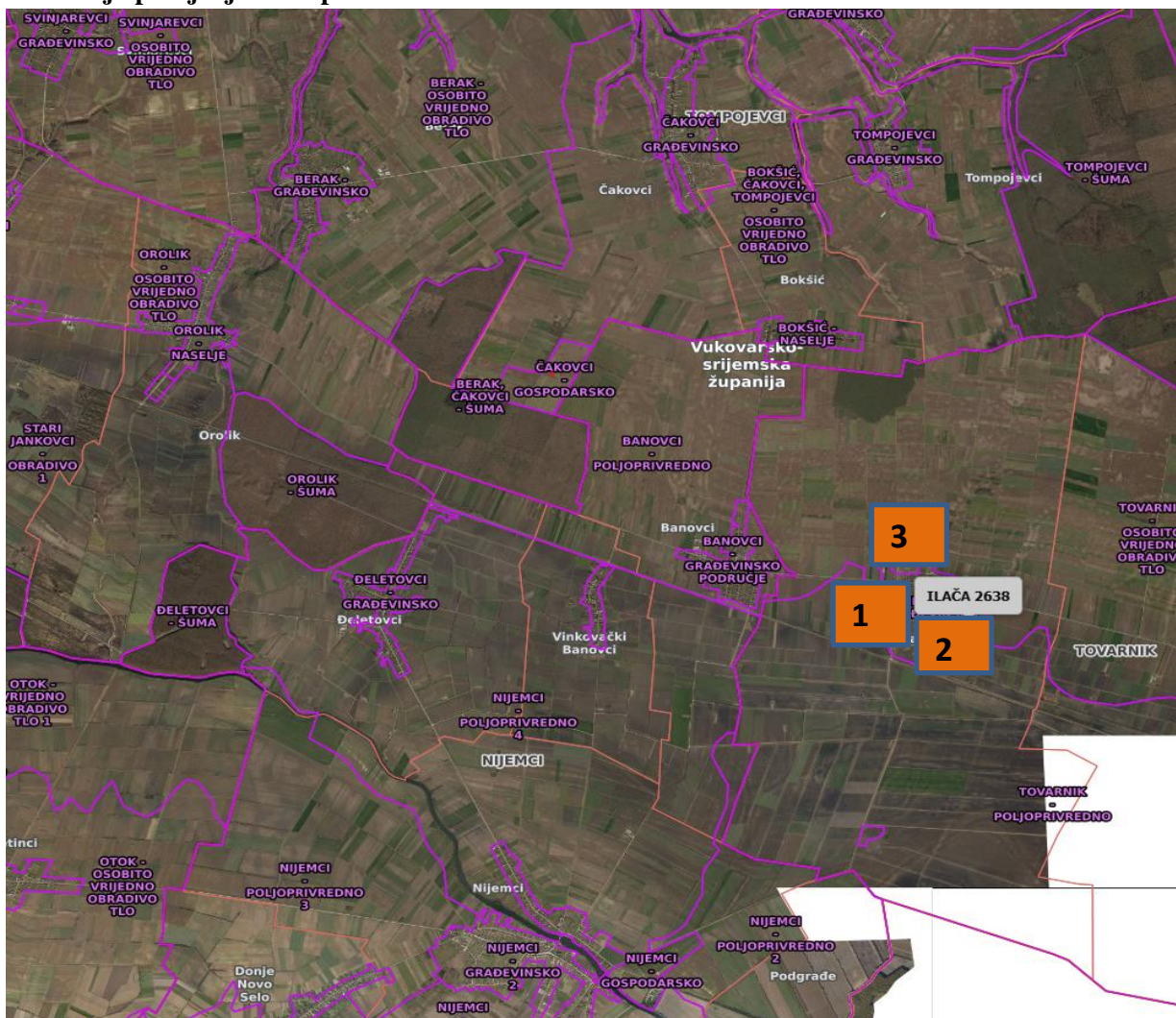
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1548825
Datum pregleda	23.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4619121
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2021
Površina u prometu	427,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.067,88
Datum ugovora	10.08.2021

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a NE
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Optiranje NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cjenovni blok: ILAČA - GRAĐEVINSKO
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Lokacija procjenjivane i poredbenih nekretnina



**Predmetna nekretnina i usporedne lokacije za zemljište - građevinsko I kategorija
 Cjenovni blok: Ilača - Građevinsko**

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 1.896 m²

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Mjesto	Orolik	Ilača	Ilača	Ilača
Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Nekretnina	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2023	1Q2020	2Q2022	3Q2021
Površina (m ²)	1.896	422	861	427
Cijena (€)	-	672	1.593	1.068
Cijena po m ²	-	1,6	1,9	2,5

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	2Q2023	1Q2020	2Q2022	3Q2021
DSZ index	146,19	109,3	146,2	122,6
Vremensko usklađenje	-	33,7%	0,0%	19,2%
Korigirana vrijednost po m ²	-	2,1	1,9	3,0

Indeks razvoja (zona)	94,29%	97,81%	97,81%	97,81%
Korekcija	-	-3,6%	-3,6%	-3,6%
Korigirana vrijednost €/m²	-	2,1	1,8	2,9

Mjera korištenja (Kimax)	1,00	1,00	1,00	1,00
Korekcija	-	0,0%	0,0%	0,0%
Korigirana vrijednost €/m²	-	2,05	1,78	2,87

Slobodna korekcija	>1000	<700	700-1000	<700
Korekcija (%) veličina	-	-10%	-5%	-10%
Korigirana vrijednost €/m²	-	1,85	1,69	2,59

Utjecaj buke	nema	nema	nema	nema
Korekcija -kefijent	-	0,00	0,00	0,00
Korigirana vrijednost €/m²	-	1,85	1,69	2,59

Utjecaj zagađenja	nema	nema	nema	nema
Korekcija -kefijent	-	0,00	0,00	0,00
Korigirana vrijednost €/m²	2,04	1,85	1,69	2,59

Statistička obrada i izračun

Rb	Korigirana vrijednost	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka (%)	Kvadrat odstupanja	standardno odstupanje	pravilo 2 sigma	status
1	1,85 €	-0,20 €	-9,57%	0,04	0,39	0,78	da
2	1,69 €	-0,35 €	-17,05%	0,12			da
3	2,59 €	0,54 €	26,63%	0,30			da

Average

2,04 €

0,46

Površina nekretnine

1.896 m²

Vrijednost po m²

2,04 €/m²

Tržišna vrijednost Pgz

3.872,80 €

gradevinsko I kategorija

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta								
PGZ =	1.896	m2	Cz=	2,04	€/m2Pz		VZ=	3.873 €
Komunalni / Vodni doprinos								
BV=	592	m3	Kd=	0,13	€/m3BV		Kd=	77 €
			Kv=	0,14	€/m3BV		Kv=	83 €
Priključci								
BGP=	135	m2	Cp=	15	€/m2BGP		Kp=	2.022 €
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =								6.055 €
ZGRADA - Stambena obiteljska kuća								
Pokazatelj troškova građenja - 2022, Hrvatska komora arhitekata								
KP=	108,6	m2	Cizg=	850	€/m2KP		NV=	92.306 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,80	680	€/m2KP			

Godina procjene	2023	Godina izgradnje	1948	Starost (G) =	75	Trajnost OVK=	90	
FK matrica		A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Faktor korištenja zgrade (FK)		4		2,5		3		
Relativna starost (G/OVK) =	83%	Odabrani FK=	4	Predvidivi ostatak OVK u %	30%			
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)						30		
Zamjenska starost zgrade (god.)						60		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						66,7%		
Zgrada	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost			
	%	€/m2KP	%	€/m2KP	€/m2KP			
Ukupno	100%	680	66,7%	453	227			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							24.615 €	
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV		4,0%	3.692 €	
Vanjsko uređenje pomoćne zgrade				% od NV		4,0%	3.692 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn):						38.054,33 €		

Koeficijent za prilagodbu smo izračunali iz odnosa SGVn/TV:

Izračun koeficijent za prilagodbu (kpt) pomoću realiziranih transakcija						
PII2023/Pi	K.O.	ZKul	Transakcija	Cijena © - TV	SGVn	kpt
146,19/139,96=1,05	Slakovci	1335	III/2022	37.246 €	65.548 €	0,59
146,19/122,17=1,20	Đeletovci	946	II/2021	30.000 €	47.130 €	0,76
146,09/140,8=1,04	Stari Jankovci	1626	II/2022	50.000 €	75.692 €	0,69
						0,68

ODABRAN kpt : **0,65**

$Kpt = (PII2023/Pi) * (CTV/SGVn)$

PII2023=146,09

SGVn - izračunata sadašnja građevinska vrijednost za usporedne nekretnine

CTV - kupoprodajna vrijednost

Za daljni izračun odabran je kpt 0,65.

Tržišna vrijednost TV = SGVn * kpt	24.735,3 €
---	-------------------

TV/KP= 228 €/m²

TV/PZ= 13 €/m²

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U SELU

na adresi: OROLIK, DR. FRANJE TUĐMANA 40

k.o. Orolik, kč.br. 91

naručitelja: OROLIK, DR. F.TUĐMANA 49

Mišljenja smo da je na dan: 15.5.2023.

- Tržišna vrijednost (TV) :

1 Euro - 7,53450 kuna

24.735,31 €

Nekretnine nisu slobodne od stvari.

Vinkovci; svibanj 2023. godine

ELABORAT IZRADIO

Mr. sc. Slavko Živković,

dipl. ing. građ.

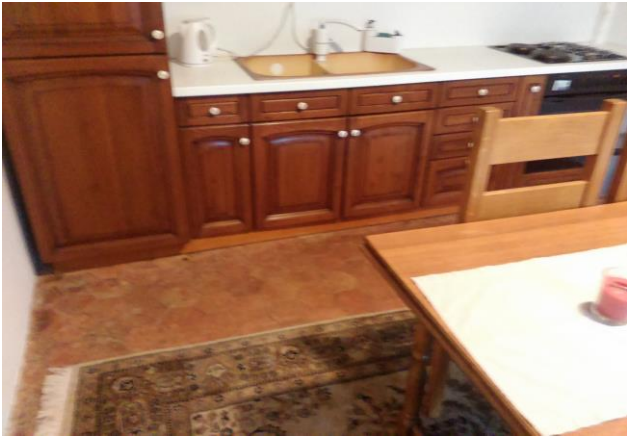
Stalni sudski vještak za građevinu
i procjenu nekretnina

P R I L O Z I

FOTOGRAFIJE







DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 21.05.2023. 11:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332194, OROLIK

Broj ZK uložka: 1126

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9749/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	91	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U SELU			1896	Prispis iz uložka 996
		UKUPNO:			1896	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 NAĐ J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09264429422, ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 49, OROLIK 32242 SLAKOVCI	
4.2	Zaprimljeno 24.10.2022.g. pod brojem Z-9749/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ ST-549/22 24.10.2022, zabilježuje se zabrana raspolaganja imovinom bez prethodne suglasnosti stečajnog upravitelja na nekretninama upisanim u A.	na 4 (4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.11.2017.g. pod brojem Z-14022/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA BROJ 70/8844 S PRILOZIMA BROJ OV-6343/17 27.10.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 212.987,91kn (dvjestodvanaeststisučadevetstoosmadesetsedamkunadevedesetjednolipa) uvećano za redovne kamate od 0,5% godišnje, sve ostale kamate, naknade i troškove prema uvjetima iz Sporazuma za korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, KSAVER 208, 10000 ZAGREB	212.987,91 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.05.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.05.2023. 12:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OROLIK (Mbr. 332194)

Posjedovni list: 865

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NAD J.D.O.O., ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 49, OROLIK 32242 SLAKOVCI, HRVATSKA (VLASNIK)	09264429422

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		91	UL.DR.F.TUĐMANA	1896	4 A, 4 B		
			KUĆA I DVOR	758			
			ORANICA	1138			
		708/1	RIT	1414	5, 6		
			ORANICA	1414			
		709	RIT	1473	6		
			ORANICA	1473			
Ukupna površina katastarskih čestica				4783			

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