



V: Zvonimir Rogač, dipl.inž.građ.
HR – 31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB: 62402223153
mail: vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mob: +385 98 909 909 4
+385 98 182 376 7

Naručitelj:

Stečajna masa iza PZ ANDRIJAŠEVCI u stečaju ,
HR - 32100 Vinkovci, Antuna Mihanovića br.1
OIB: 91447816184

Naziv građevine/nekretnine:

Obiteljska kuća

Lokacija građevine/nekretnine:

HR - 32237 Rokovci, Andrijaševci, Matije Gupca br. 29
kč.br. 1025/1, zk.ul. 758, ko Andrijaševci

Svrha elaborata:

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja stečajne mase)**

Oznaka /broj elaborata:

2023/28019

Mjesto i vrijeme:

Osijek, veljača/2023.



Stalni sudski vještak:
Broj: 4Su-676/2020-3

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.



Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.



SAŽETAK PROCJENE											
Naručitelj:		Stečajna masa iza PZ ANDRIJAŠEVCI u stečaju,HR - 32100 Vinkovci, Antuna Mihanovića br.1									
Broj elaborata			2023/28019								
Datum očevida					20.01.		2022god.				
Datum kakvoće					20.01.		2022god.				
Datum vrednovanja					20.01.		2022god.				
Adresa nekretnine	Županija		VSŽ								
	Grad i poštanski broj										
	Naziv ulica i k.b.		HR - 32237 Rokovci, Andrijaševci, Matije Gupca br. 29								
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :					10.600,00		€				
Osvrt na porezna davanja:			Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti. Ukupni iznos procjenjene tržišne vrijednosti nekretnine je iskazan bez PDV-a .Porez na promet nekretninama nije sadržan u procjenjenoj tržišnoj vrijednosti.								
Vrsta nekretnine/namjena			Obiteljska kuća				stambena				
Utrživost nekretnine po namjeni:			* uvjetno utrživo/bez razvojnog potencijala								
Alternativna uporaba:		broj transakcija		nije moguće				11			
Status nekretnine		Potencijal		* nekretnina je u funkciji/useljiva			*standardna nekretnina/popunjen				
Kategorija lokacije / tip lokacije				II		E		EC		-	
Indeska razvijenosti mjesta		Andrijaševci		%							
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		** pozitivna zabilježba: Zaprimljeno 05.01.2012. broj Z-117/12 Na temelju Uvjerjenja da je građevina prije 15. veljače 1968.g. Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar, Ispostava Vinkovci od 21. prosinca 2011.g. klasa 935-08/11-02/413, ur. br. 541-22-3-02/8-11-2, Potvrde Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša vukovarsko-srijemske županije od 28. prosinca 2011.g., klasa 36-05/11-04/40, ur. br.2196/1-14-02- 11-2 sve temeljem čl. 116 st. 1-5 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na kč. br. 1025/1 priloženo pravomoćno Uvjerjenja da je građevina prije 15. veljače 1968.g. Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar, Ispostava Vinkovci od 21. prosinca 2011.g. klasa 935-08/11- 02/413, ur. br. 541-22-3-02/8-11-2, Potvrde Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša vukovarsko-srijemske županije od 28. prosinca 2011.g., klasa 36-05/11-04/40, ur. br. 2196/1-14-02-11-2 da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu.								
	dozvole:		+	15/2/1968.g		L.D.		G.D.		UP.D.	ET-V
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		- gruntnovnica i katastarski operat - dijelomično usklađeno sa stvarnim stanjem na terenu - sukladno upisu u katastaru i gruntnovnici, određene građevine koje su upisane imaju elemente legalnosti (sukladno pozitivnoj zabilježbi) - ostale pomoćne građevine koje nisu upisane u gruntnovnici i katastru smatraju se nelegalnim.								
ZK (KPU)	Općinski sud		Vinkovci								
	Katastarska općina		Andrijaševci								
	Katastarska čestica		1025/1								
	Zk uložak / poduložak		758				-				
	Površina zemljišta (m2)		-								
Godina gradnje / rekonstrukcije					1920		-				
Indeska razvijenosti mjesta			Osijek		%	-					
Površina objekta		NKP(m2)		141,43							
		KP(m2)		141,43							
Cijena/ m2 objekta (EUR)			74,95								
Cijena/ m2 zemljišta			-								
Metoda procjene tržne vrijednosti			POREDBENA METODA, TROŠKOVNA METODA								
Procjenitelj	Naziv tvrtke:										
	Procjenu izvršio:		Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.								

SADRŽAJ:

RJEŠENJE - IMENOVANJE PROCJENITELJA

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-676/2020-3.
Osijek, 27. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbhan, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16, i 61/19), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Vatrogasna 73, OIB: 62402223153, 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 5. veljače 2021.

Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-44/2017-4, od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

2

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifni sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSEDNIK SUDA
Zvonko Vrbhan, v.r.



Za točnost otpisavka
Joso Jovanović

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

1. OPĆENITO

Nekretnina: Obiteljska kuća

Lokacija: HR - 32237 Rokovci, Andrijaševci, Matije Gupca br. 29

Naručitelj: Stečajna masa iza PZ ANDRIJAŠEVCI u stečaju,
HR - 32100 Vinkovci, Antuna Mihanovića br.1

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 20.01. 2022god.

Datum kakvoće: 20.01. 2022god.

Datum vrednovanja: 20.01. 2022god.

Svrha procjene

Prema zahtjevu i prihvaćenoj ponudi, od siječnja, 2023. god. po stečajnom upravitelju „Stečajne mase iza PZ ANDRIJAŠEVCI u stečaju“, Vinkovci, potrebno je izraditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od strane naručitelja, a sve u svrhu prodaje stečajne mase.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

O upisanim teretima neće se posebno provoditi osvrt sa opisima i komentarima.

Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- 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)
- Posebni ZAKONI, PRAVILNICI I UREDBE, kojima je dozvoljena uporaba i korištenje po: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a sve temeljem odabrane metode ili više metoda korištenih u predmetnom elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine/a.

LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studeni 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina (izvadak iz ZKC/eNekretnine), (2018 - 2022god.)
ZKC Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose, odsjek za geodetsko katastarske poslove, grada Osijeka ID 30594
- 2. Državni zavod za statistiku (ISCN)
- 3. Standardna kalkulacija radova u visokogradnji IGH XII/2020
https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Graditeljstvo/BILTEN_N_I_XII_2020_rev3.pdf
- 4. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Excel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e - izvadak Općinski Sud Vinkovci ZKO Vinkovci
Katastarska općina: Andrijaševci
Uložak broj: 758
PUložak broj: -
Čestica: 1 parcela 1025/1
Opis nekretnina: KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U UL. M. GUPCA 1789

Površina (m2) : 1.789 1.043 746
Vlasnik: PZ Andrijaševci, Andrijaševci 1/1 dijela

Zgrada ima direktni pristup na JPP
Ergo certifikat - nedostupan

Teret: NE, sukladno upisu u ZK

Legalnost: **** pozitivna zabilježba:**
Zaprimljeno 05.01.2012. broj Z-117/12
Na temelju Uvjerenja da je građevina prije 15. veljače 1968.g. Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar, Ispostava Vinkovci od 21. prosinca 2011.g. klasa 935-08/11-02/413, ur. br. 541-22-3-02/8-11-2, Potvrde Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša vukovarsko-srijemske županije od 28. prosinca 2011.g., klasa 36-05/11-04/40, ur. br.2196/1-14-02- 11-2 sve temeljem čl. 116 st. 1-5 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na kč. br. 1025/1 priloženo pravomoćno Uvjerenja da je građevina prije 15. veljače 1968.g. Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar, Ispostava Vinkovci od 21. prosinca 2011.g. klasa 935-08/11- 02/413, ur. br. 541-22-3-02/8-11-2, Potvrde Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša vukovarsko-srijemske županije od 28. prosinca 2011.g., klasa 36-05/11-04/40, ur. br. 2196/1-14-02-11-2 da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu.

Napomena: - gruntovnica i katastarski operat - dijelomično usklađeno sa stvarnim stanjem na terenu
- sukladno upisu u katastaru i gruntovnici, određene građevine koje su upisane imaju elemente legalnosti (sukladno pozitivnoj zabilježbi)
- ostale pomoćne građevine koje nisu upisane u gruntovnici i katastru smatraju se nelegalnim.

Današnje stanje po DKP-u



OPIS LOKACIJE

Procjenjivana nekretnina - OBITELJSKA KUĆA :

Osnovna zgrada - kuća je stambene namjene nalazi se u naselju Andrijaševci, ulica Matije Gupca.

Izgrađena kao poluugrađena stambena zgrada, koju nije moguće etažirati - podijeliti sa udjelom zemljišta kako je navedeno, te da djeluju kao neovisni subjekti.

Izravan pristup parceli osiguran je preko ulice - javne površine. Jednostavnog je tlocrtnog oblika, te se sastoji od jedne etaže.

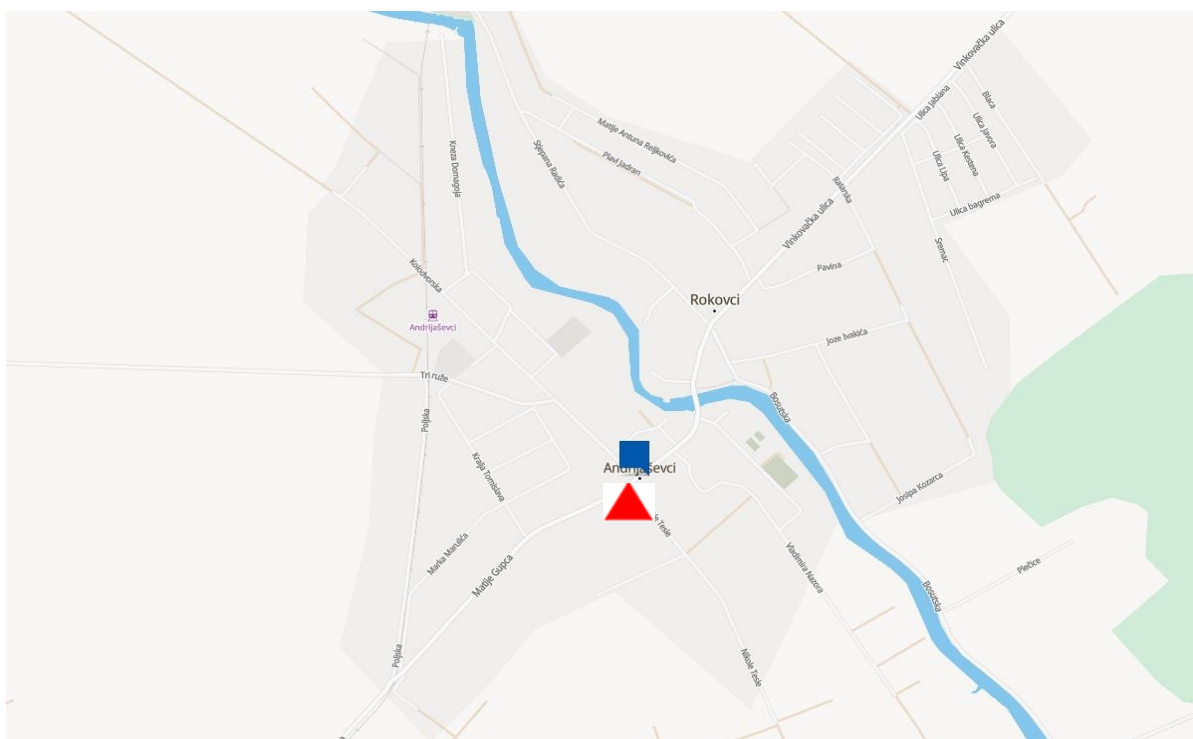
Orientacija ulice je sjevero istok - jugo zapad. Cijela ulična zgrada je stambene namjene. Izgrađena od materijala standardne kvalitete sukladno periodu i načinu gradnje. Lokacija predmetne nekretnine u potpunosti je komunalno opremljena, a na predmetnom su zemljištu kanalizacija, električna mreža, vodovod, TF.

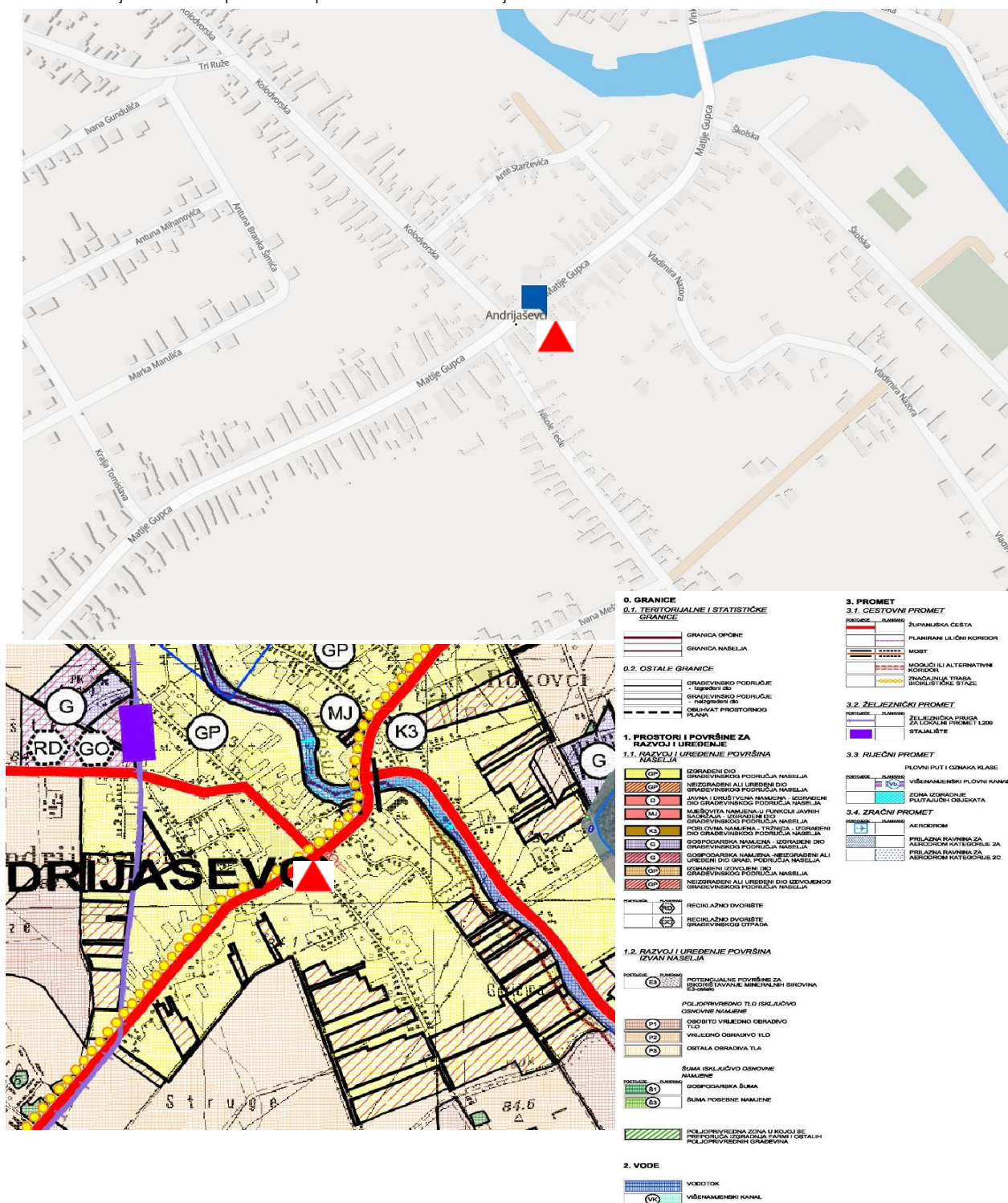
Promet u mirovanju je riješen na parceli.

Prostor useljen - u funkciji, održavan od strane vlasnika, te obzirom na period gradnje i stanje, nema potrebe za ulaganjem. Na predmetno čestici izgrađene su pomoćne zgrade koje su u funkciji osnovne zgrade, a iste nisu vidljive u DKP-u i nisu upisane u gruntovnici i katastarskom operatu.

Godina izgradnje (prema Projektu) : 1920.god.

Grafički pregled lokacije - makrolokacija/mikrolokacija





Uvidom u PROSTORNI PLAN Općine Andrijaševci ("Službeni glasnik" Vukovarsko-srijemske županije broj 7/07, 18/09, 12/12, 7/17, 7/18)

Nekretnina se nalazi prema prostornom planu izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja označeno oznakom "GP"

Objekti u okolini su pretežno stambene namjene.

Pristup nekretnini omogućen izlazom na javnu površinu.

Komunalna infrastruktura je dostupna, na nekretnini ima aktivnih priključaka.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su izračunate temeljem posebnih propisa o izračunu površina

OBITELJSKA KUĆA					etaža	Pr
R.br.	Opis	vel/m ²	koef.		NKP (m ²)	
1	soba		1,00		0,00	
2	soba		1,00		0,00	
3	soba		1,00		0,00	
4	kupaonica		1,00		0,00	
5	ostava		1,00		0,00	
6	ostava		1,00		0,00	
7	haustor		1,00		0,00	
8	trijem		1,00		0,00	
		198 40%	141,43	1,00		141,43
UKUPNO			141,43		(m ²)	141,43
DVORIŠNA ZGRADA (vanjsko uređenje)						
1	pomoćna zgrada - ljetna kuhinja	27,39	0,50		13,70	
1	pomoćna zgrada - ostava	25,45	0,30		7,64	
1	pomoćna zgrada - ostava	15,43	0,30		4,63	
		76 10%	68,27			25,96
UKUPNO			68,27		(m ²)	25,96
SVEUKUPNO			209,70		(m ²)	167,39

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Obiteljska kuća

HR - 32237 Rokovci, Andrijaševci, Matije Gupca br. 29

ETAŽA					Korisna površina (NKP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
OBITELJSKA KUĆA					141,43	198	554,40
pomoćna zgrada - ljetna kuhinja					13,70	32	75,60
pomoćna zgrada - ostava					7,64	28	67,20
pomoćna zgrada - ostava					4,63	16	35,60
pomoćna zgrada - nelegalno					170,91	188	752,00
krovište - kuća						198,00	277,20
UKUPNO:					141,43	198,00	831,60

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod - gradski/vlastito	+
kanalizacija - gradska/septič	-
telefon	-
plin	-
gradsko grijanje - toplana	-

Nekretnina - Obiteljska kuća

Godina gradnje:	1920 god. procjena	rekonstrukcija: -
Katnost:	Pr	
Položaj:	nekretnina smještena uz glavnu prometnicu	
Temelji:	opeka	
Nosiva konstrukcija:	masivni zidovi od opeke	
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik + podgled (daske)	
Krovna kon. + pokrov:	kosa drvena + crijep	
Limarija:	pocinčana	
Pročelje:	ožbukano + boja	
Vanjska stolarija:	drvena tipska	
Pregradni zidovi:	opeka	
Obrada zidova:	žbuka+boja, ker.pločice	
Obrada podova:	beton, brodski pod	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Grijanje:	peć na kruto gorivo	
Dodatne instalacije:	-	

Stanje: Zgrada procjenjene starosti 103 godine. Nekretnina se koristi i slabo održavana, te se nalazi u izvornom stanju od vremena gradnje. Građena od materijala standardne kvalitete, te ima vidljivih oštećenja stropne konstrukcije. Obzirom na stanje, isto bi moglo utjecati na funkcionalnost i vrijednost nekretnine. Zgrada nema minimalne uvjete stanovanja - nema kupaonicu.

Ostalo: - obzirom na tradicionalnu gradnju, određeni elementi u pogledu konstruktivnih i nekonstruktivnih dijelova građevine su doživjele svoj vijek trajanja i dotrajali obzirom na slabo održavanje iste, privođenje funkciji bi značilo značajna ulaganja koja obzirom na vijek trajanja - neisplativa.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PREGLED TRŽIŠTA - METODE PROCJENE - ODABIR METODE PROCJENE

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (Pravilnik čl. 68 st.7)

Izvodi iz drugih publikacija: **Pregled tržišta nekretnina RH , 2021 (EIZ - Zagreb)**

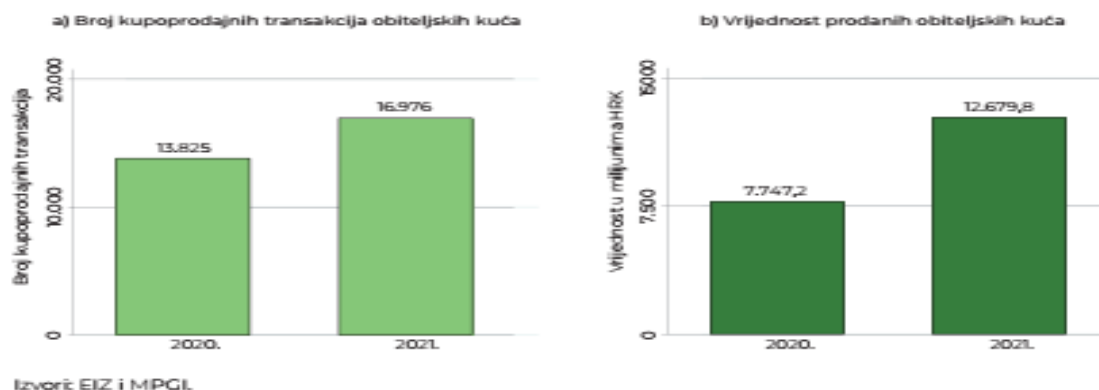
Izvori: Pregled tržišta nekretnina RH , 2021,

3.2. Obiteljske kuće

3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2021. godine ostvareno 16.976 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 12,7 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 22,8 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 63,7 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2021 godini iznosila 746.925, a godinu dana ranije 560.376 kuna.

Slika 3.10.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2021. godine. Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u 2021. godini iznosio je 792 kune, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja rast od 46,7 posto. Cijena u 5. percentilu u 2021. godini iznosila je 8 kuna po m², što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i nižoj. Ovako niske cijene zabilježene su u nekoliko županija (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Brodsko-posavska, Krapinskozagorska). Naime prilikom evaluacije podataka upisuju se službeni podaci iz zemljišnih knjiga, a koji se odnose na površinu zemljišnih čestica, dok se podaci preuzeti od Porezne uprave uglavnom odnose na stambenu površinu. Podaci u sustavu eNekretnina preuzimaju se od Porezne Uprave, ali i od službenika upravnih tijela te se prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina

Na razini jedinice lokalne samouprave

Promatrana nekretnina - prema JLS zabilježeno na području predmetne nekretnine zabilježeno je manje od 10 transakcija (izvor Tržište nekretnina 2021, str. 79).

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENA NEKRETNINA

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: kupoprodajni/najam i ostali ugovorni oblici, aplikacije e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, javno dostupni/provjerljivi podaci.

Ova metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju, od 4 godine, temeljem Pravilnika.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta.

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste/prometnica, pristup komunikacijama/infrastrukturi. Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene.

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)

Odabrana metoda procjene je POREDBENA METODA - za potrebe procjenu nekretnine - Obiteljske kuće.

Temeljem izvoda iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina: aplikacije eNekretnine.

Poredbena metoda nam omogućuje pregled ekonomskog stanja-korištenja u kojem se trenutno nalazi promatrana nekretnina, temeljem svoje namjene, a druge metode temeljem Pravilnika ili tumačenjem istoga, izbačene u smislu korištenja.

Podaci za ovaj tip nekretnine su raznoliki odnosno ovisno o upisu u aplikaciju eNekretnine, te se kao prikaz vrijednosti iskazuje na dva načina i to:

****putem vrijednosti zemljišta i drugi*

***površine stambene ili građevine neke druge namjene*

Shodno navedenom biti će obrađeni i podatci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine.

Obzirom na vrijeme - datum vrednovanja, dovoljan broj dostupnih i pouzdanih podataka, da se zadatak riješi u okvirima procjene tržišne vrijednosti.

Odabrana metoda - metoda potpore - procjene građevina je - troškovna metoda.

Odabrana metoda je obzirom na stanje dovršenosti/kvalitete zgrade/građevine stambene namjene, te građevine koje ne donose prihode, nije ih moguće vrednovati sa prihodovne strane, a istovremeno bez njih nije moguće ostvariti tehnološki postupak, odnosno uspostaviti vrijednost lokacije.

Procjena je izrađena u skladu Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

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

II - KAT Druga kategorija zemljišta 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

III - KAT Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

IV - KAT Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

1. kategorija

PROCJENA - VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - POREDBENA METODA

Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Kako je navedeno za potrebe ove procjene preuzeli smo podatke iz ZKC - aplikacija eNekretnine za kupoprodaja stambene zgrade - obiteljska kuća.

Po ishodu izvršena je analiza i statistička obrada ZKC podataka kako slijedi.

Po heterogenosti kvantitete i vrijednosti, glavni kriterij odabira su cijene, što se neće posebno elaborirati.

Koristili smo podatke, te očistili cjelokupni pregled podataka po obilježju, najviših cijena, primjereno svrsi izrade elaborata, procjeni te proveli analitiku na tri(3) nekretnine.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Veličina (m ²)
20.01.	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	OBITELJSKA KUĆA	141,43
UKUPNO:			141,43

Obrada podataka se provodi isključivo po ZKC: eNekretnine

(ko Andrijaševci, Obiteljska kuća, Andrijaševci, Matije Gupca br.29) preuzeto sa aplikacije eNekretnine.

POREDBENE NEKRETNINE (prijepis podataka iz ZKC)

R.br.	Lokacija	ID ZKC	KČBR.	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Eur)	Kupoprodajna JC (Eur/m ²)	PDV uključen
1	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	1715997	527/4	11.5.2022	1.102,00 M ²	79.900,00 EUR	72,50	NE
2	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	1480939	397/2	13.7.2021	710,00 M ²	54.000,00 EUR	76,06	NE
3	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	1445213	522/2	15.4.2021	1.196,00 M ²	50.000,00 EUR	41,81	NE
4	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	1314460	310	16.6.2020	1.943,00 M ²	44.000,00 EUR	22,65	NE
5	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	1212977	290	27.11.2019	694,00 M ²	10.091,29 EUR	14,54	NE
6	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	1082679	406/2	2.2.2019	1.606,00 M ²	20.207,14 EUR	12,58	NE

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Za daljnju obradu uzete su predstavljene nekretnine iz ZKC-a sa najnižom jediničnom cijenom. Te se iz daljnje obrade izračuna, izostavljaju su transakcije nekretnina koje svojim obilježjima - najvišom cijenom odstupaju od procjenjivane nekretnine:

POREDBENE NEKRETNINE (prijepis p ** isključene radi cijene

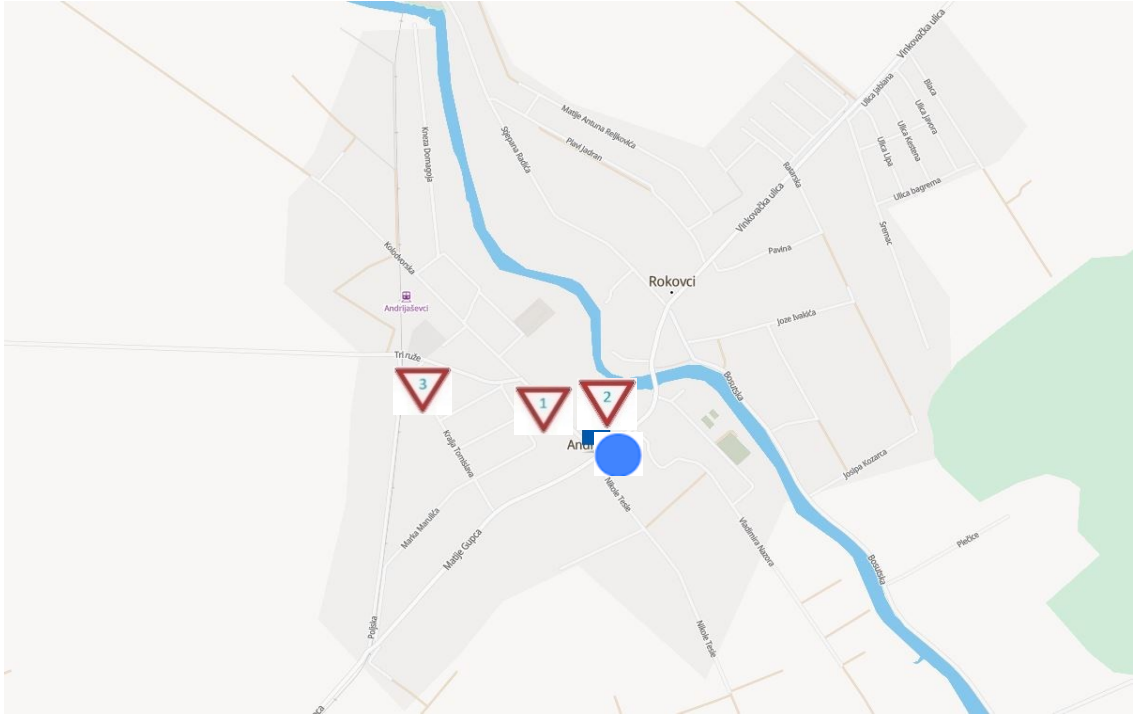
- 1 poredbeni nekretnina visoka cijena
- 2 poredbeni nekretnina visoka cijena
- 3 poredbeni nekretnina visoka cijena

Za daljnju statističku obradu su odabrane tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po navedenim obilježjima. Osim najnižih cijena razmatrane su karakteristike po površini usporednih nekretnina.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko	uključen PDV	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Eur)	JC (Eur/m ²)
4	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	310	NE	16.6.2020	1.943,00 M ²	44.000,00 EUR	22,65
5	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	290	NE	27.11.2019	694,00 M ²	10.091,29 EUR	14,54
6	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	406/2	NE	2.2.2019	1.606,00 M ²	20.207,14 EUR	12,58

Lokacije promatranih nekretnina:



Procjena vrijednosti (posebna obilježja i karakteristike)

Međuvremensko (intertemporalno) i kvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

tablica osnovnih podataka usporednih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Andrijaševci	Andrijaševci	Andrijaševci	Andrijaševci
Lokacija	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKA ZONA	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKA ZONA	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKA ZONA	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKA ZONA
Nekretnina	Oku	Oku	Oku	Oku
Izvor podataka	nalog	ZKC	ZKC	ZKC
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2023	2Q2020	4Q2019	1Q2019
Površina (m2) (GZ)	0	1.943,00 M ²	694,00 M ²	1.606,00 M ²
Površina (m2) (NKP)	141,43 25,96	1.943,00 M ²	694,00 M ²	1.606,00 M ²
Cijena (€)	-	44.000,00	10.091,29	20.207,14 EUR
Cijena po m2	-	22,65	14,54	12,58
međuvremensko izjednačenje - tablica podataka prilagodbe				
Protok vremena	1Q2023	2Q2020	4Q2019	1Q2019
ICSN	139,65	115,90	109,64	100,59
Vremensko usklađenje	-	20,5%	27,4%	38,8%
Korigirana vrijednost po m2	-	27,29	18,53	17,47

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	€/m ²	poj. odstup. <30%	(apsolutno)	(apsolutno)
PODATCI	1 ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	27,29	29%	6,19	38,36
	2 ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	18,53	12%	2,57	6,59
	3 ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	17,47	17%	3,63	13,15
	PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA	21,10	ZADOVOLJAVA <30% (Pravilo 2-sigma, Pojedinačno)		
	STANDARDNA DEVIJACIJA	4,40			
	DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA	8,80			
	PROSJEČNO APSOLUTNO ODSUTANJE	4,13			

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA
Prosjek	Odstupanje (grupno) <30%		VRIJEDNOST
€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
21,10	4,41	21%	21,10

Konačno izjednačena cijena	JC/m2 (izgrađenog zemljišta)	€/m ²	21,10
Preračunata vrijednost na JC/m2 - Oku	JC/m2 (KP - građevine)	€/m ²	100,25

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - POREDBENA METODA:

STAMBENA GRAĐEVINA - IZMJERA	141,43	70%	×	100,25	10.633,88 €
DVORIŠNA ZGRADA	25,96	50%	×	100,25	1.301,30 €
UKUPNO	167,39			71,30	11.935,18 €
ZEMLJIŠTE - (GZ - izgrađeno)	746	100%	×	21,0967	15.738,11 €
ZEMLJIŠTE -(oronica)	1.043	100%	×	1,0000	1.043,00 €
UKUPNO	167,39			100,25	16.781,11 €

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA (metoda potpore)

Građevina: OBITELJSKE KUĆE

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Provodi se na stambenoj zgradi, namjenjene stambene - STAMBENA ZGRADA - u obuhvatu uređena okoliša (pristupne ceste, parkirališta, ograde i sl.). Izračuna se temelji sa osnova troškova gradnje - izračun JC. Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti temeljem etalonske vrijednosti.

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta prema podatku o etalonskoj cijeni građenja i pokazateljima troškova građenja - elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH, te pomoć - Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2017" (Troškovi gradnje 2017), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

Izbor JC izveden u smislu kvalitete, a sve prema navedenoj literaturi.

Podjela vrijednosti je provedena na tri osnovna pokazatelja - niska, srednja i visoka kvaliteta, čime je zadovoljena postojeća regulativa.

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Prilagodba se izračunava **matricom**.

Posebnu pažnju nužno je posvetiti uređenosti, funkcionalnosti uz relativno mali NKP, a time vrlo lako podcijeniti nekretninu, obzirom da je mjerilo vrijednosti/HRK/m² ili €/m², te oslika oprez.

Ostala prilagodba nije definirana regulativom.

Etalonska cijena građenja prema Standardnoj kalkulaciji radova u visokogradnji, bilten XII. 2020. kao prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na dan 31. prosinac 2020. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građevinskog materijala)

Iz kalkulacije se preuzimaju građevine koja ima najviše podudarnih obilježja sa procjenjivanom građevinom/**samostojećom zgradom kao jednostavna građevina**, jediničnom cijenom odgovara pomoćnoj građevini - TIP C

Prema podacima cijena građevinskih materijala (armaturne šipke, armaturne mreže, beton, opeka, polistiren, drvo, drvene daske i cement) od kolovoza 2020. do kolovoza 2021. najviše je u prvih 6 mjeseci poskupile armaturne šipke (za 42,74 %) i armaturna mreža (za 25,35 %). U idućih 6 mjeseci najviše je poskupilo drvo (za 105,41 %) i drvene daske (za 61,38 %). Ukupno povećanje cijena u zadnjih godinu dana najviše je uočljivo za drvo koje je ukupno poskupilo za 111,11 %, armaturne šipke koje su poskupile za 74,19 %, drvene daske koje su skuplje za 67,14 % te armaturna mreža za 66,20 %.

U odnosu na prosinac 2020., tj. na godišnjoj razini, u prosjeku su više za 5,5%, dok su u godišnjem prosjeku više za 2,6%.

Cijena građenja za Grad Osijek

prema Standardnoj kalkulaciji IGH iznosi (Kn/m²)

..... 7.258,73

Izračun usklađene jedinične cijene, obzirom na iznešeno:

1	Korisna površina stana (m ²)	141,43
2	Jedinična cijena građenja (Kn/m ²)	967,83 €
3	Bazna godina 2020 - XII/2021 - 2,6%	2,60%
4	Potrebna ulaganja (%)	50,00%
5	Potrebna ulaganja (Kn/m ²)	496,50 €
6	Jedinična cijena - usklađeno	70.218,88
		66,20 €

Ukupna potrebna ulaganja da bi se predmetna nekretnina dovela u uporabljivo stanje će se odbiti od utvrđene tržišne vrijednosti dobivene poredbenom metodom da bi se dobila tržišna vrijednost stvarnog stanja.

TABLICA IZRAČUNA - OBILJEŽJA GRAĐEVINE (KONTROLA)

A/ PRIKLJUČCI	1.980,00	€
B/ GRAĐENJE - NV nova vrijednost - B1+B2+B3	63.196,32	€
C/ GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost - C1+C2+C3	17.607,00	€

Nova vrijednost objekta - dovršene zgrade								
OGr=	831,60	m3		Godina izgradnje:	1920	141,43		
BP=	198,00	m2		Godina rekonstrukcije:	1920	0,00		
KP=	141,43	m2	Cizg=	967,83	€/m2NGP		NV=	57.003 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =		0,40		387,13	€/m2NGP			
Godina procjene	2023	Godina izgradnje	1920	Starost n=	103	Trajnost N=	105	
A/ PRIKLJ. + KOM NAKNADE		Nova vrijednost		UČEŠĆE				
		€/m2	OG/BGP	€/m2NGP				
Priključci	10,0	198		1.980	prama broju i vrsti komunal. priključaka			
Komunalni doprinosi	0,7	832		554	prema rješenju lokalne jedinice			
Vodni doprinos	0,3	832		274	prema rješenju HV			
Prikljuci i doprinosi				2.808	€/m2	403,05 €		

B/ GRAĐENJE - NV nova vrijednost (B1+B2+B3)	63.196,32	€
C/ GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost (C1+C2+C3)	17.607,00	€

Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	€/m2	n/N	%	€/m2	udio
konstrukcija	55%	221,68	0,78	43%	49,37	41%
zatvaranje	20%	80,61	0,50	10%	40,31	34%
završni radovi	15%	60,46	0,50	8%	30,23	25%
instalacije	10%	40,31	1,00	10%	0,00	0%
cent. pogon uređaji	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0%
ukupno	100%	403,05	2,78	70%	119,90	100%
godina procjene	2023	n - starost		103	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)	
godina izgradnje	1920	N-max vijek		105		
NV nova vrijednost B1	403,05	umanjenje	KP(m2)	57.003,23	€	
SV sadašnja vrijednost C1	119,90	70%	141,43	16.957,98	€	

Vanjsko uređenje		EUR/j.m.		KP(m2)	vrijednost
garaža		50		25,96	1.298,03 €
ostalo					0,00 €
NV nova vrijednost B2			umanjenje		1.298,03 €
SV sadašnja vrijednost B2			50%		649,01 €

Ostalo		EUR/m2		BP	vrijednost
Projekti		10		198,00	1.980,00 €
		%		EUR	vrijednost
Razno		5,0%		58.301	2.915,06 €
NV nova vrijednost B3			umanjenje		4.895,06 €
SV sadašnja vrijednost C3			100%		0,00 €

NOVA VRIJEDNOST	D	(A+B)	65.176,32	€
SADAŠNJA VRIJEDNOST	E	(A+C)	19.587,00	€

R.br.	Opis	Osnovni objekt			Rekonst/dogradnja		
1	Godina procjene:	2023					
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):	1920			1920		
3	Starost zgrade - n:	103			103		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	105			105		
5	Preostali vijek korištenja:	2			2		
6	Faktor korištenja (Fk):	3,5	3,5	A	a	3,5	3,5
	3,0		B	b	3,0		
	odabrano:		2,5	C	c	2,5	
7	Relativna starost:	98,1%			98,1%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	50%	-	52,5	50%	-	52,5
9	Zamjenska starost zgrade:	52,5			52,5		
10	Linearni otpis vrijednosti:	50%	-	0,50	50%	-	0,50
Sadašnja vrijednost objekta (S _V)					10.621,62 €		

PRIKAZ TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA(prema metodi potpore)

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	0,00 €
2	Priključci	0,00 €
3	OBITELJSKE KUĆE	10.621,62 €
4	Pomoćni objekti i vanjsko uređenje	0,00 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	0,00 €
6	Naknade(za uklanjanje/čišćenje lokacije - PROCJENJENO)	0,00 €
S _{Gv} SVEUKUPNO:		10.621,62 €

NGP = 141,43 m2

GZe = 1.000 m2

TV/NGP= 75,10 €/m2

TZ/Pz= 10,62 €/m2

VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)(POREDBENOM METODOM)	11.935,18
---	-----------

VRIJEDNOST NEKRETNINE (TROŠKOVNOM METODOM) (€)	10.621,62 €
--	-------------

NGP = 141,43 m2

GZe = 1.789 m2

TV/NGP= 75,10 €/m2

TZ/Pz= 5,94 €/m2

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primijenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih nekretnina, te posebnih okolnosti isključivo prema pravilniku, temeljem matematičkih izračuna. Posebna pozornost posvećena je lokaciji u mjeri dozvoljenoj regulativom, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.

Izražena vrijednost nekretnine je na okolnost zatečenog stanja, tj. očividno je utvrđeno da su potrebna značajna ulaganja obzirom da se ista nalazi u izvornom stanju. Statističkom obradom podataka, bez umanjenja ili troška privođenja funkcionalnoj namjeni.

*Na okolnost utrživosti - nekretninu smatram - **uvjetno utrživu**.*

*Navedeni iznos procjenjene vrijednosti ne uključuje davanja pri transakciji nekretnina, te isti je iskazan bez PDV.
Porez na promet nekretninama nije sadržan u procjenjenoj tržišnoj vrijednosti.*

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Obiteljska kuća

na adresi: HR - 32237 Rokovci, Andrijaševci, Matije Gupca br. 29

naručitelja: Stečajna masa iza PZ ANDRIJAŠEVCI u stečaju,
HR - 32100 Vinkovci, Antuna Mihanovića br.1

OIB: 91447816184

utvrđuje se vrijednost:

- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi (TROŠKOVNOM METODOM):

Zaokruživanje po Pravilniku čl. 68 st. 5

10.621,62 €

10.600,00 €

Osijek, 13.01. 2022god.

ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-676/2020-3



Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjemenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.

U procjemenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjemenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

- Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
Broj: 4Su-676/2020-3



- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- ostali prilozi



ULIČNA FASADA



HAUSTOR



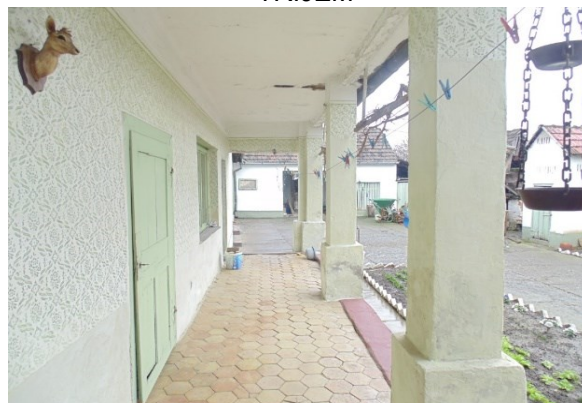
SOBA



TRIJEM



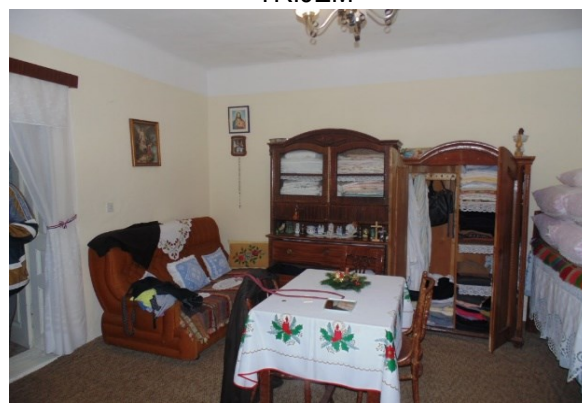
SOBA



TRIJEM



SOBA



SOBA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 19.01.2023. 11:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331961, ANDRIJAŠEVCI

Broj ZK uložka: 758

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9708/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1025/1	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U UL. M. GUPCA			1789	
		UKUPNO:			1789	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 05.01.2012. broj Z-117/12	
2.1	Na temelju Uvjerenja da je građevina prije 15. veljače 1968.g. Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar, Ispostava Vinkovci od 21. prosinca 2011.g. klasa 935-08/11-02/413, ur. br. 541-22-3-02/8-11-2, Potvrde Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša vukovarsko-srijemske županije od 28. prosinca 2011.g., klasa 36-05/11-04/40, ur. br.2196/1-14-02-11-2 sve temeljem čl. 116 st. 1-5 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i granji (NN br. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na kč. br. 1025/1 priloženo pravomoćno Uvjerenja da je građevina prije 15. veljače 1968.g. Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar, Ispostava Vinkovci od 21. prosinca 2011.g. klasa 935-08/11-02/413, ur. br. 541-22-3-02/8-11-2, Potvrde Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša vukovarsko-srijemske županije od 28. prosinca 2011.g., klasa 36-05/11-04/40, ur. br. 2196/1-14-02-11-2 da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
PZ ANDRIJAŠEVCI, OIB: 39956372403, ANDRIJAŠEVCI, M. GUPCA 43		
3.1	Zaprimljeno 03.04.2012. broj Z-2151/12	P-429/12.
	Na temelju dva ovisna rješenja P-429/12. od 02. travnja 2012. g. i 04. travnja 2012. g. sukladno odredbi članka 81 i 82 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se spor na nekretnine PZ Andrijaševci, Andrijaševci, M. Gupca 43 upisanim u A i to na kč. br. 1025/1.	
2.3	Zaprimljeno 24.10.2022.g. pod brojem Z-9708/2022	6St-710/2022-84 na 2 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU POSLOVNI BROJ:6 ST-710/2022-84 04.10.2022, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠIVOSTI, TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU BROJ ST-710/2022-87 24.10.2022, zabilježba nastavka stečajnog postupka na nekretninama PZ Andrijaševci, OIB: 39956372403,Matije Gupca 43, Andrijaševci 32271, koje se sastoje od kčbr. 1025/1 kuća, dvorište i oranica u ul. M. Gupca 1789 m2 .	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.01.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.01.2023. 12:09

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ANDRIJAŠEVCI (Mbr. 331961)

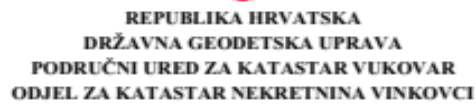
Posjedovni list: 1284

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	POLJOPRIVREDNA ZADRUGA ANDRIJAŠEVCI, MATIJE GUPCA 43, ANDRIJAŠEVCI (VLASNIK)	39956372403

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
		1025/1	SELO	1789	9		
			KUĆA I DVOR	746			
			ORANICA	1043			
Ukupna površina katastarskih čestica				1789			

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



Stanje na dan: 01.02.2023.

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000

