



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Stambena i pomoćne zgrade sa zemljištem
Lokacija: Glavna 91, Kneževi Vinogradi
na k.č.br.816, k.o.Kneževi Vinogradi
Naručitelj: GM TRUCK d.o.o. u stečaju, Lovre Matačića 17, Našice

Oznaka procjembenog elaborata: 10/2025
Svrha procjene: Prodaja
Dan vrednovanja nekretnine: 24.travnja 2025.g.
Dan kakvoće nekretnine: 24.travnja 2025.g.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina: Darko Ojvan, dipl.ing.građ.





SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Ime komitenta	GM TRUCK d.o.o. u stečaju Ulica Lovre Matačića 17, Našice
Adresa nekretnine	Glavna 91, Kneževi Vinogradi
Vrsta nekretnine	Stambena i pomoćne zgrade sa zemljištem
zk.ul.br.	2688
zk.č.br.	816
k.o.	Kneževi Vinogradi
Posjedovni list	-
k.č.br.	816
k.o.	Kneževi Vinogradi
Površina zemljišta	5471,00 m2
Korisna vrijednost površina - KVP	220,12 m2
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	57.700,00 EUR
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	600,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	132.072,00 €
Legalitet	Nije moguće potvrditi
Građevinska dozvola	Nije dostavljeno
Uporabna dozvola za stambenu građevinu	Nije dostavljeno
Rješenje o izvedenom stanju	Nije dostavljeno
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968.g	Nije dostavljeno
Neposredan pristup javnom putu	DA - pristup na javnu prometnu površinu, Glavna ulica (na k.č.br.1268, k.o.Kneževi Vinogradi)
Godina izgradnje	Nema podatka
Energetski certifikat	Nije dostavljeno
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost	Prizemlje + tavan
Održavanje nekretnine	Održavano
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Datum vrednovanja	24.4.2025.
Datum kakvoće	24.4.2025.
Indeks na dan procjene - DZS	189,95
Procjenitelj	Darko Ojvan dipl.ing.građ.



Ovlaštenje za sudskog vještaka



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRASFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/215
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 3. lipnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Darka Ojvana, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Osijeka, Bele Bartoka 39, OIB: 07448605118, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Darko Ojvan, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, Bele Bartoka 39, OIB: 07448605118, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Darko Ojvan, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku kojom je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku potvrde Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine o položenom stručnom ispitu, potvrdu Hrvatske komore inženjera građevinarstva o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



WB_JRJ87O06lXtaBh2BrgA



preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom 1. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Darko Ojvan, Osijek, Bele Bartoka 39
2. Pismohrana-ovdje



WB_JR1870061XtaBh2BrgA



Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature:

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, pod-zakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)



1. ZADATAK I UVOD

1.1. ZADATAK

Narudžbom klijenta **GM TRUCK d.o.o. u stečaju, Lovre Matačića 17, Našice** potrebno je izraditi Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine za stambenu i pomoćne zgrade sa zemljištem na adresi Glavna 91, Kneževi Vinogradi na k.č.br.816, k.o.Kneževi Vinogradi.

1.2. OPĆENITO

Na zahtjev naručitelja **GM TRUCK d.o.o. u stečaju, Lovre Matačića 17, Našice** potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i to stambene i pomoćnih zgrada sa zemljištem na k.č.br.816, k.o.Kneževi Vinogradi na adresi Glavna 91, Kneževi Vinogradi.

Procjena nekretnine napravljena je u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane naručitelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad predmetnom nekretninom.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 24.travnja 2025.g. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije dostavljene od strane naručitelja procjene te temeljem očevida stvarnog stanja nekretnine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – stambene i pomoćnih zgrada sa zemljištem na dan vrednovanja procjene.

Procjemeni elaborat služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.



2. METODA PROCJENE

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih 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 uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina koje se nalaze na njoj.



2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

2.3. Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je isključivo Poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

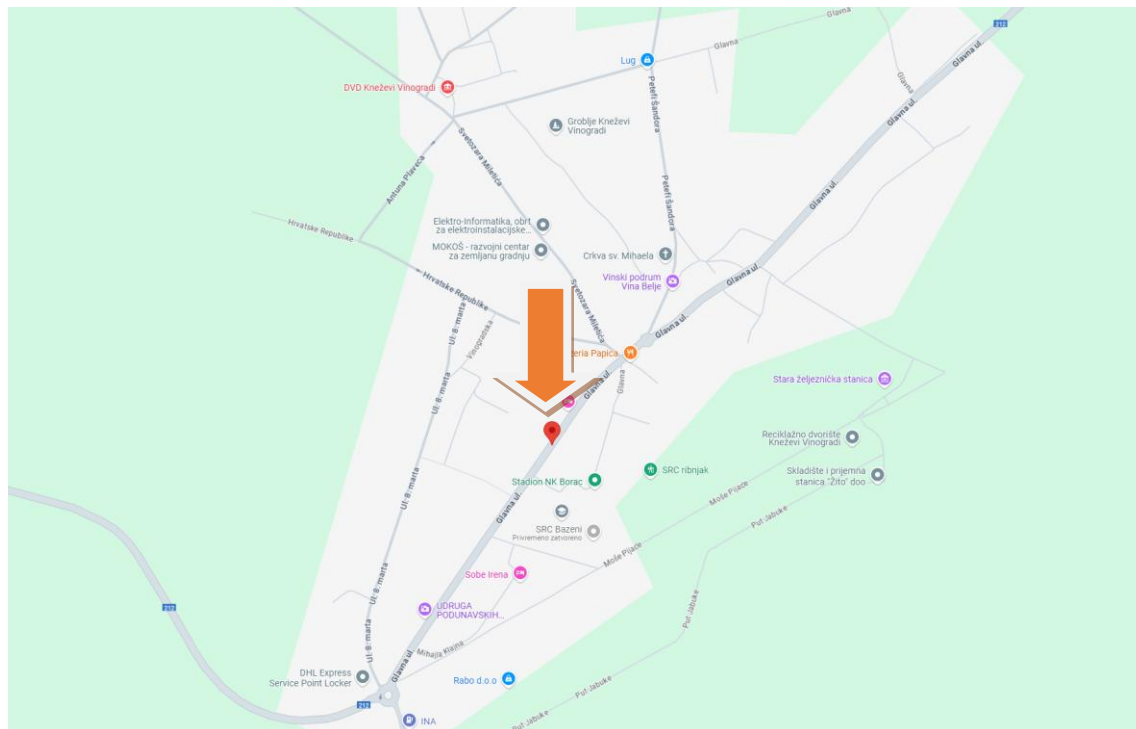
Poštenu vrijednost procjene nekretnine najprimjerenije je iskazati usporedbom sa sličnim nekretninama, sličnog načina izgradnje itd. u blizini predmetne lokacije te smatramo da je ovaj omjer primjenjiv i korektan.



3. OPĆI PODACI

3.1. Lokacija i opis

LOKACIJA



Procjenjivana nekretnina, stambena i pomoćne zgrade sa zemljištem na k.č.br.816, k.o.Kneževi Vinogradi, nalazi se u Kneževim Vinogradima, Glavna 91. Pristup je moguć do asfaltirane Glavne ulice na k.č.br.1268, k.o.Kneževi Vinogradi.

Nekretnina se nalazi u mjestu Kneževi Vinogradi koji karakterizira većim dijelom individualna stambena izgradnja s pratećim manjim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira srednja izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

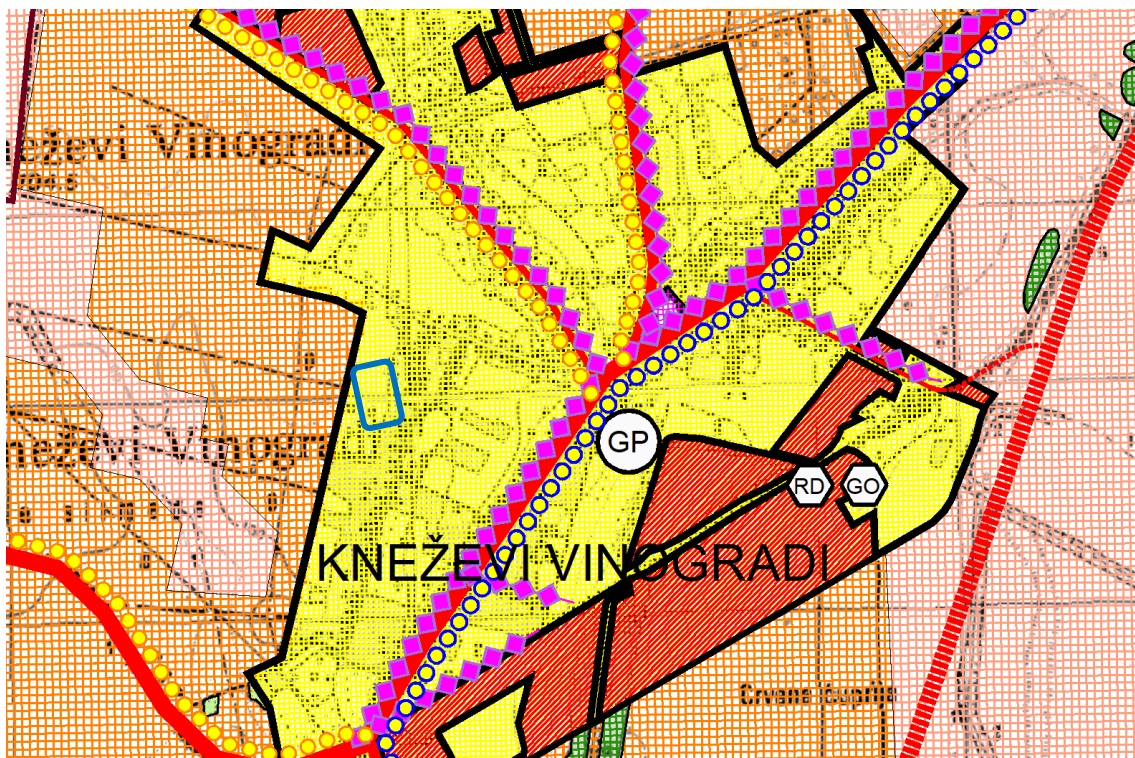


Identifikacija sa prostorno planskom dokumentacijom:

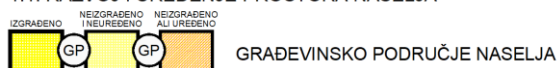
Za procenjivanu nekretninu na snazi je:

Prostorni plan uređenja Općine Kneževi Vinogradi ("Službeni glasnik" Općine Kneževi Vinogradi broj 5/05, 5/06-ispravak, 5/09, 3/12, 14/12, 15/19, 17/19-ispravak, 9/20, 14/20) Prema Karti 0. Pregledna karta izmjena i dopuna predmetna lokacija nalazi se pod dijelom označenim žutom bojom i oznakom GP – izgrađeno građevinsko područje naselja.

Županija:	OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA	
Općina:	OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI	
Naziv prostornog plana:	VI. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI	
Naziv kartografskog prikaza:	PREGLEDNA KARTA IZMJENA I DOPUNA	
Broj kartografskog prikaza:	0.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000



1. PROSTORI I POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE 1.1. RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA



Analiza bitnih obilježja nekretnine

Predmetna lokacija obuhvaćena je Prostornim planom uređenja Općine Kneževi Vinogradi. Predviđena namjena prostora je GP – izgrađeno građevinsko područje naselja.



3.2. *Dokaz vlasništva*

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom česticom predložen je Izvadak iz BZP-a: zemljišno-knjižni odjel u Belom Manastiru, zk.ul.br.2688, k.o.Kneževi Vinogradi za k.č.br.816 - vidi zk izvadak u prilogu.

3.3. *Komentar legaliteta*

Uvidom u priloženi ZK izvadak utvrđeno je kako na predmetnoj nekretnini nema upisa koji se odnosi na legalitet građevine (pogledati u priloženi Izvadak).

U teretnom listu C ima upisanog tereta (pogledati u priloženi ZK izvadak).

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 i evidentirana je korisna površina predmetne nekretnine u iznosu od 220,12 m².

Vlasnik predmetne nekretnine nije dostavio dokumentaciju kojom dokazuje legalitet predmetne nekretnine.

Sukladno navedenom nismo u mogućnosti potvrditi legalitet predmetne nekretnine.

Prema ranije navedenom izmjera na očevidu biti će osnova kod izračuna ove procjene vrijednosti nekretnine.

Pristup procjenjivanoj nekretnini moguć je iz asfaltirane Glavne ulice na k.č.br.1268, k.o.Kneževi Vinogradi.



4. TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA NA DAN OČEVIDA / DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali, te smo napravili fotozapis koji se nalazi u prilogu ovog elaborata procjene nekretnine.

Rađeno je kontrolno mjerenje predmetne nekretnine te smo se služili dostavljenim podacima od strane naručitelja procjene kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA:

GODINA GRADNJE:	Nema podatka
KATNOST GRAĐEVINE:	Prizemlje + tavan
NAMJENA:	Stambena namjena

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Beton i puna opeka
Nosiva konstrukcija:	Nosiva konstrukcija od opeke
Međukatna konstrukcija:	Drveni grednik s pogledom od štukature
Krovište:	Dvostrešno, drveno, pokriveno crijepom
Pregradni zidovi:	Puna opeka
Vanjski otvori:	PVC stolarija sa izo staklima
Pročelja:	Slip opeka
Limarija:	Izvedena od pocinčanog lima

Unutarnja obrada

podovi:	Parket i keramičke pločice
zidovi:	Oličeni poludisperzivnim bojama
stropovi:	Oličeni poludisperzivnim bojama
unutarnja stolarija:	Drvena, furnirana
oprema:	Standardna
grijanje:	Radijatorima, plinsko, „kombi“ bojler
klimatizacija:	Da

PRIKLJUČCI NA:

NN mrežu: **Da** vodoopskrba: **Da** odvodnja: **Da** telefon: **Ne** plin: **Da**



5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA – STAMBENE GRAĐEVINE

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

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

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

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

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih 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.

Ponudu stambenih kuća u Gradu Osijeku čine objekti pretežito istog cjenovnog razreda s obzirom na veličinu samog Grada. Ponudu čine obiteljske stambene građevine namijenjene prvenstveno stanovanju te su u pravilu jeftinije po m² korisne površine.



Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini, Izvadka iz zemljišne knjige, Izvoda iz katastarskog plana i Posjedovnog lista.

6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih.

7. OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Napravljene su kontrolne izmjere nekretnine kako bi se došlo do potrebnih podataka za izradu procjene nekretnine poredbenom metodom. Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba naručitelja.

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

Nema sukoba interesa.

Predpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno. Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.



Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u cijenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.



PRILOZI

- | | |
|--------------|--|
| Prilog br.1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br.2 | Izračun NKP-a, BRP-a i obujma |
| Prilog br.3 | Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom |
| Prilog br.4 | Procjena tržišne vrijednosti - Rezultat |
| Prilog br.5 | Izvadak iz BZP-a - gruntnovnica |
| Prilog br.6 | Izvod iz katastarskog plana |
| Prilog br.7 | Izvadak iz BZP-a – katastar |
| Prilog br.8 | Ponuda nekretnina korištenih u izračunu poredbenom metodom
(izvor: https://nekretnine.mgipu.hr) |
| Prilog br.9 | Tablica indeksa cijena |
| Prilog br.10 | Izjava |



ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade izračuna za predmetnu nekretninu – stambena i pomoćne zgrade sa zemljištem na adresi Glavna 91, Kneževi Vinogradi, na k.č.br.816, k.o.Kneževi Vinogradi.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se:

- **tržišna vrijednost** nekretnine – **za predmetnu nekretninu:**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
ZAKRUŽENO (EUR)	57.700,00 EUR

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u tri primjerka, od čega dva primjerka za naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

Osijek, 24.travnja 2025.g.

Izradio:

Darko Ojvan, dipl.ing.građ.

Stalni sudski procjenitelj građevinske struke





- prilog br. 1: fotodokumentacija

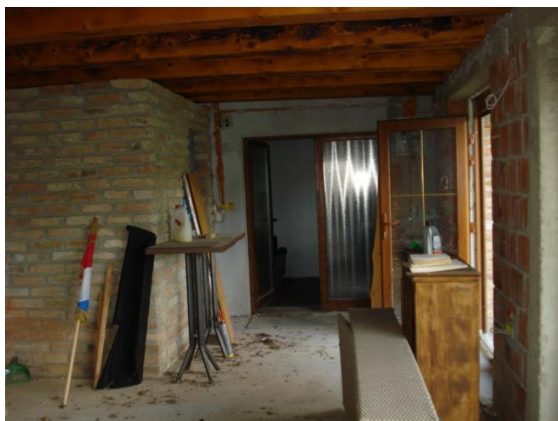








Pomoćne zgrade





**- prilog br. 2: Izračun NKP-, BRP-a i obujma**

PRILOG BR. 2 - PROCJENA VRIJEDNOSTI - izračun KVP-a, BGP-a i BV-a				
GM TRUCK d.o.o. u stečaju				
Ulica Lovre Matačića 17, Našice				
Stambena i pomoćne zgrade sa zemljištem				
Glavna 91, Kneževi Vinogradi				
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA				
Napomena: Korišteni koeficijenti su iz Priloga br.1 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina				
STAMBENA ZGRADA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m²)
PRIZEMLJE				
Prostorija	2,66	39,68	1,00	39,68
Prostorija	2,66	8,91	1,00	8,91
Ostava	2,66	2,96	1,00	2,96
Kupaonica	2,66	4,05	1,00	4,05
Dnevni boravak, blagovaonica i kuhinja	2,63	35,64	1,00	35,64
Soba	2,63	10,55	1,00	10,55
Hodnik	2,63	2,76	1,00	2,76
Kupaonica	2,63	3,30	1,00	3,30
Soba	2,63	20,30	1,00	20,30
Natkrivena terasa		22,32	0,50	11,16
Natkrivena terasa		14,40	0,50	7,20
UKUPNO PRIZEMLJE:		164,87		146,51
POMOĆNE ZGRADE	Visina h (m)	Korisna površina KP (m²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m²)
Pomoćna zgrada 1				
Spremište		52,40	0,50	26,20
Spremište		19,45	0,50	9,73
Vinski podrum		23,00	0,25	5,75
Pomoćna zgrada 2				
Spremišta		20,80	0,50	10,40
Spremišta		43,07	0,50	21,54
UKUPNO Pomoćne zgrade :		158,72		73,61
SAŽETAK		KVP (m²)		
Stambena zgrada		146,51		
Pomoćna zgrada		73,61		
UKUPNO:		220,12		



- prilog br. 3: Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

PRILOG BR 3. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA POREDBENIH NEKRETNOSTI											
GM TRUCK d.o.o. u stečaju Ulica Lovre Matačića 17, Našice Stambena i pomoćne zgrade sa zemljištem Glavna 91, Kneževi Vinogradi											
ULAZNI PODATCI - POREDBENE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	ADRESA	GLAVNA 93 KNEŽEVI VINOGRADI	SVETOZARA MILETIĆA 1 KNEŽEVI VINOGRADI	ULICA 8.MARTA 65 KNEŽEVI VINOGRADI	MOŠE PIUADE 8 KNEŽEVI VINOGRADI						
	Z.K.Č.	815	791/1	867/1	965						
	ZK. O.	KNEŽEVI VINOGRADI	KNEŽEVI VINOGRADI	KNEŽEVI VINOGRADI	KNEŽEVI VINOGRADI						
	K.Č.	815	791/1	867/1	965						
	K.O.	KNEŽEVI VINOGRADI	KNEŽEVI VINOGRADI	KNEŽEVI VINOGRADI	KNEŽEVI VINOGRADI						
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	165,00 m2	90,00 m2	76,00 m2	110,00 m2						
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	250,00 m2	83,00 m2	62,00 m2	80,00 m2						
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	5603,00 m2	156,00 m2	824,00 m2	560,00 m2						
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	6018,00 m2	329,00 m2	962,00 m2	750,00 m2						
	GODINA IZGRADNJE	Nema podatka	Nema podatka	Nema podatka	Nema podatka						
	BROJ ETAŽA	Prizemlje+tavan	Prizemlje+kat	Prizemlje+potkrovlje	Prizemlje+tavan						
	NETO POVRŠINA KOJA SE KUPUJE	194,50 m2	164,75 m2	118,86 m2	108,00 m2						
	UKUPNA CIJENA	40.000,00 EUR	39.000,00 EUR	23.500,00 EUR	24.000,00 EUR						
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.06.2023.	24.11.2023.	31.03.2023.	10.05.2022.						
	CJENOVNI BLOK	KNEŽEVI VINOGRADI - GRADEVINSKO	KNEŽEVI VINOGRADI - GRADEVINSKO	KNEŽEVI VINOGRADI - GRADEVINSKO	KNEŽEVI VINOGRADI - GRADEVINSKO						
		GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA STALNOG STANOVANJA	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA STALNOG STANOVANJA	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA STALNOG STANOVANJA	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA STALNOG STANOVANJA						
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	194,50 m2	164,75 m2	118,86 m2	108,00 m2							
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	205,66 EUR/m2	236,72 EUR/m2	197,71 EUR/m2	222,22 EUR/m2						
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA						
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	165,78	167,17	154,22	140,80						
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,15	1,14	1,23	1,35						
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	235,64 EUR/m2	268,98 EUR/m2	243,52 EUR/m2	299,79 EUR/m2						



PRILOG BR 3. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA POREDBENIH NEKRETNOSTI

GM TRUCK d.o.o. u stečaju
Ulica Lovre Matačića 17, Našice
Stambena i pomoćne zgrade sa zemljištem
Glavna 91, Kneževi Vinogradi

			POREDBENE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE								
ULAZNI PODACI - POREDBENE NEKRETNINE (UN)	OBIJEŽJA NEKRETNINE	PREDMET PROCJENE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	155,00	165,00	90,00	76,00	110,00					
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	0,00	250,00	83,00	62,00	80,00					
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	0,00	5603,00	156,00	824,00	560,00					
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	5.471,00	6018,00	329,00	962,00	750,00					
	GODINA IZGRADNJE	Nema podatka	Nema podatka	Nema podatka	Nema podatka	Nema podatka					
	BROJ ETAŽA	Prizemlje + tavan	Prizemlje+tavan	Prizemlje+kat	Prizemlje+potkrovlje	Prizemlje+tavan					
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE / PROCJENJUJE	220,12	194,50	164,75	118,86	108,00					
	UKUPNA CIJENA		40.000,00 EUR	39.000,00 EUR	23.500,00 EUR	24.000,00 EUR					
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti)		205,66 EUR/m2	236,72 EUR/m2	197,71 EUR/m2	222,22 EUR/m2					
MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		235,64 EUR/m2	268,98 EUR/m2	243,52 EUR/m2	299,79 EUR/m2						
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:		261,98 EUR/m2									
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE											
POREDBENI POKAZATELJI			KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE								
MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			235,64 kn/m2	268,98 kn/m2	243,52 kn/m2	299,79 kn/m2					
Postotak izlaze vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačenja			10,06%	-2,67%	7,05%	-14,43%					
ULAZI U PRORAČUN			DA	DA	DA	DA					
POREDBENE NEKRETNINE KOJE ULAZE U PRORAČUN			235,64 EUR/m2	268,98 EUR/m2	243,52 EUR/m2	299,79 EUR/m2					
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:			261,98 EUR/m2								
APSOLOTNO ODSUPANJE			-26,34 EUR/m2	7,00 EUR/m2	-18,47 EUR/m2	37,81 EUR/m2					
RELATIVNO ODSUPANJE			-10,06%	2,67%	-7,05%	14,43%					
ULAZI U PRORAČUN			DA	DA	DA	DA					
VRIJEDNOST POREDBENE NEKRETNINE			235,64 EUR/m2	268,98 EUR/m2	243,52 EUR/m2	299,79 EUR/m2					
APSOLOTNO ODSUPANJE			-26,34 EUR/m2	7,00 EUR/m2	-18,47 EUR/m2	37,81 EUR/m2					
RELATIVNO ODSUPANJE			-10,06%	2,67%	-7,05%	14,43%					
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA			693,99	48,96	340,96	1.429,74					
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA		2.513,65	STANDARDNA DEVIJACIJA			28,95	11,05%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		57,89	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		261,98 EUR/m2									



- prilog br. 4: Procjena tržišne vrijednosti - Rezultat

PRILOG BR. 4 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - REZULTAT			
GM TRUCK d.o.o. u stečaju			
Ulica Lovre Matačića 17, Našice			
Stambena i pomoćne zgrade sa zemljištem			
Glavna 91, Kneževi Vinogradi			
VRIJEDNOST		IZNOS	
Određena jedinična tržišna cijena		261,98 EUR/m2	
Korisna vrijednost površine		220,12 m2	
VRIJEDNOST		57.667,69 EUR	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		57.667,69 EUR	
ZAOKRUŽENO (EUR)		57.700,00 EUR	
JEDINIČNA CIJENA		262,13 EUR/m2	
NAPOMENE:			



- prilog br. 5: Izvadak iz BZP-a - gruntovnica



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR
Stanje na dan: 12.03.2025. 16:13

Katastarska općina: 300195, KNEŽEVI VINOGRADI

Broj ZK uložka: 2688

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	816	13	GLAVNA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE ORANICA DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA, GLAVNA KUĆA, GLAVNA 91 POMOĆNA ZGRADA, GLAVNA POMOĆNA ZGRADA, GLAVNA	5471 25 4260 873 32 155 73 53	
			UKUPNO:	5471	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
GM TRUCK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 08399139497, UL. LOVRE MATAČIĆA 17, 31500 NAŠICE		
4.3	Zaprimljeno 24.03.2022.g. pod brojem Z-5163/2022 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG BROJ:P-DO-39/2022 ŽDO U ZAGREBU 23.03.2022, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI 23.03.2022, pod br. P-563/22 koja se vodi na Trgovačkom sudu u Zagrebu, tužitelja RH Ministarstva financija OIB:18683136487.	na 4 (4.2)
4.4	Zaprimljeno 05.09.2022.g. pod brojem Z-15392/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, RJEŠENJE BROJ:Z-5163/2022 OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU SS U BELOM MANASTIRU 13.06.2022, TRUCK d.o.o. za trgovinu i gospodarenje šumama, OIB: 08399139497, Ul. Lovre Matačića 17, 31500 Našice na rješenje Z-5163/2022 od 25.03.2022.g.	na 4 (4.3)
4.5	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-4213/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BROJ:3/ST-947/2023-13 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU 12.03.2024, mjere osiguranja da dužnik može raspolagati nekretninom upisanom u A I samo uz suglasnost privremenog stečajnog upravitelja Matea Puljić iz Zagreba, Đorđićeva 9 OIB24219684702.	na 4 (4.2)



Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 300195, KNEŽEVI VINOGRADI

Broj ZK uložka: 2688

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.03.2025.



- prilog br. 6: Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BELI MANASTIR

Stanje na dan: 12.03.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KNEŽEVI VINOGRADI
k.č.br.: 816

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000





- prilog br. 7: Izvadak iz BZP-a - katastar



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Osijek
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BELI MANASTIR
Stanje na dan: 12.03.2025. 16:13

Katastarska općina: 300195, KNEŽEVI VINOGRADI

Broj ZK uložka: 2688

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	816	13	GLAVNA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE ORANICA DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA, GLAVNA KUĆA, GLAVNA 91 POMOĆNA ZGRADA, GLAVNA POMOĆNA ZGRADA, GLAVNA	5471 25 4260 873 32 155 73 53	
			UKUPNO:	5471	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
GM TRUCK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 08399139497, UL. LOVRE MATAČIĆA 17, 31500 NAŠICE		
4.3	Zaprimljeno 24.03.2022.g. pod brojem Z-5163/2022 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG BROJ:P-DO-39/2022 ŽDO U ZAGREBU 23.03.2022, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI 23.03.2022, pod br. P-563/22 koja se vodi na Trgovačkom sudu u Zagrebu, tužitelja RH Ministarstva financija OIB:18683136487.	na 4 (4.2)
4.4	Zaprimljeno 05.09.2022.g. pod brojem Z-15392/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, RJEŠENJE BROJ:Z-5163/2022 OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU SS U BELOM MANASTIRU 13.06.2022, TRUCK d.o.o. za trgovinu i gospodarenje šumama, OIB: 08399139497, Ul. Lovre Matačića 17, 31500 Našice na rješenje Z-5163/2022 od 25.03.2022.g.	na 4 (4.3)
4.5	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-4213/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BROJ:3/ST-947/2023-13 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU 12.03.2024, mjere osiguranja da dužnik može raspolagati nekretninom upisanom u A I samo uz suglasnost privremenog stečajnog upravitelja Matea Puljić iz Zagreba, Đorđićeva 9 OIB24219684702.	na 4 (4.2)



Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 300195, KNEŽEVI VINOGRADI

Broj ZK uložka: 2688

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.03.2025.



- **Prilog br.8. Ponuda nekretnina korištenih u izračunu poredbenom metodom**
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)

Poredbena nekretnina broj 1

Adresa: Glavna 93, Kneževi Vinogradi

Na k.č.br.815, k.o. Kneževi Vinogradi

Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1950720
Datum pregleda		24.4.2025.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		5087126
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		18.09.2023
Površina u prometu		603,00
Vrijednost nekretnine (KN)		301.380,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		40.000,00
Datum ugovora		02.06.2023
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		KNEŽEVI VINOGRADI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA STALNOG STANOVANJA

Poredbena nekretnina broj 2

Adresa: Svetozara Miletića 1, Kneževi Vinogradi

Na k.č.br.791/1 , k.o. Kneževi Vinogradi

Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2063010
Datum pregleda		24.4.2025.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		5210364
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		28.02.2024
Površina u prometu		173,00
Vrijednost nekretnine (KN)		293.845,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		39.000,00
Datum ugovora		24.11.2023
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		KNEŽEVI VINOGRADI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA STALNOG STANOVANJA



Poredbena nekretnina broj 3

Adresa: Ulica 8.Marta 65, Kneževi Vinogradi

Na k.č.br.867/1 , k.o. Kneževi Vinogradi

Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1971496
Datum pregleda		24.4.2025.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		5116034
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		20.10.2023
Površina u prometu		138,00
Vrijednost nekretnine (KN)		177.060,75
Vrijednost nekretnine (EUR)		23.500,00
Datum ugovora		26.05.2023
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		KNEŽEVI VINOGRADI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA STALNOG STANOVANJA

Poredbena nekretnina broj 4

Adresa: Moše Pijade 8, Kneževi Vinogradi

Na k.č.br.965 , k.o. Kneževi Vinogradi

Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1717924
Datum pregleda		24.4.2025.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4793122
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		29.07.2022
Površina u prometu		125,00
Vrijednost nekretnine (KN)		180.799,17
Vrijednost nekretnine (EUR)		24.000,00
Datum ugovora		10.05.2022
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		KNEŽEVI VINOGRADI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA STALNOG STANOVANJA



- prilog br. 9: Tablica indeksa

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95



- prilog br. 10: Izjava procjenitelja

Izjava o neovisnosti i nepristranosti:

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15).

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke za koju radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe izrade Procjembenog elaborata izvršili smo vizualni pregled nekretnine i istraživanje tržišta, kako lokalnog tako i šireg okruženja. Prikupljene podatke smo obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustva i vještine.

Procjenitelj:

Darko Ojvan dipl.ing.građ.

