

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA K.Č.BR. 260/3
K.O. GUNJA U SVRHU OTKUPA
Br. Elaborata: 10/24**

Predmet procjene:	Stambena zgrada i građevinsko zemljište
Lokacija nekretnine:	Gunja, Miroslava Krleže 14 na k.č.br. 260/3, z.k.br. 2696 k.o. Gunja
Naručitelj procjene:	Vukovarsko-srijemska županija, Upravni odjel za pravne i opće poslove
Zadatak prema zaključku:	Vještačenje na nekretnini radi procjene vrijednost nekretnine u svrhu otkupa
Ovlaštenje sudskog vještaka:	Ministarstvo pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/24-01/19 URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07
Dan pregleda nekretnine:	03.04.24. god.
Dan kakvoće:	15.04.24. god.
Dan vrednovanja:	15.04.24. god.



Ulica Miroslava Krleže 14

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

21.600,00 €

izradio:
Krešimir Kršul, stalni sudski vještak i procjenitelj

U Vinkovcima, 07. svibnja 2024. godine

SADRŽAJ:

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	5
3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	6
4. ZADATAK	7
5. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA	7
6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	10
7. ZAKLJUČAK	26
8. FOTO DOKUMENTACIJA	25
9. ORTOFOTO KARTA	30
10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA	31
11. UPORABNA DOZVOLA	32

1.OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/19
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 27. veljače 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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.), povodom zahtjeva Krešimira Kršula, inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Duga 24, OIB: 03644423328, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Krešimir Kršul, inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Duga 24, OIB: 03644423328, 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

Krešimir Kršul, inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Veleučilišta u Požegi kojom je stekao višu stručnu spremu i zvanje inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca 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, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Vukovaru, broj: 4 Su-407/2019 od 12. veljače 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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 preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



LKJEXnMC1EWxrxePBKBPhg

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 Vukovaru.

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 3. 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 I. 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. Krešimir Kršul, Vinkovci, Duga 24
2. Pismohrana-ovdje



LKJEXnMC1EWrxepbKBPhg

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Zakoni

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj: 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe

- Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja („Narodne novine“ broj 115/15)
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 28/19)
- Uredba o Tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ broj 92/21, 93/21, 95/21) - stupa na snagu 1. rujna 2021.

Pravilnici

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 68/20, 12/24)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine“ broj 93/17)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

- Registar prostornih planova općine Gunja
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE GUNJA
PPUO GUNJA-pročišćeni tekst Odredbi za provedbu – 08.02.2024.
III. IZMJENE I DOPUNE PPUP OPĆINE GUNJA

III. IZMJENE I DOPUNE PPUO Gunja – svibanj 2022.g.
ODLUKA o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Gunja – 15.07.2022.g.
ZAKLJUČAK o utvrđivanju Konačnog prijedloga III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Gunja – 20.05.2022.g.

Ostalo

- Indeksni nizovi Vukovarsko-srijemske županije – Vukovarsko-srijemska županija
Izvor: <https://vusz.hr/zupanijski-ustroj/upravna-tijela-i-sluzbe/sluzba-za-prostorno-planiranje-gradnju-i-zastitu-okolisa/ostalo/>

- Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH

KREŠIMIR KRŠUL, ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
Duga ulica 24, Vinkovci
e-mail: kresokrsul@gmail.com

Izvor: <https://mpgi.gov.hr/pocetno-stanje-koeficijenata-za-prilagodbu-troskovne-vrijednosti-samostojecih-obiteljskih-kuca-i-obiteljskih-kuca-u-nizu-na-podrucju-rh>

-Bilten: STANDARDNA KALKULACIJA RADOVA U VISOKOGRADNJI – NADOGRADNJA 1

Izvor: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/standardna-kalkulacija-radova-u-visokogradnji>

3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Procjenu sam izradio kao neovisni stalni sudski vještak i procjenitelj za građevinu i nekretnine.

Kao stalni sudski vještak i procjenitelj koristio sam iskustvo i sva stečena znanja, vještine i sposobnosti kako bih procjenu napravio što kvalitetnije i profesionalno.

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane naručitelja, a sve sukladno zakonima i propisima navedenim u prilogu
POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Potvrđujem da kao stalni sudski vještak i procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke, osobne ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

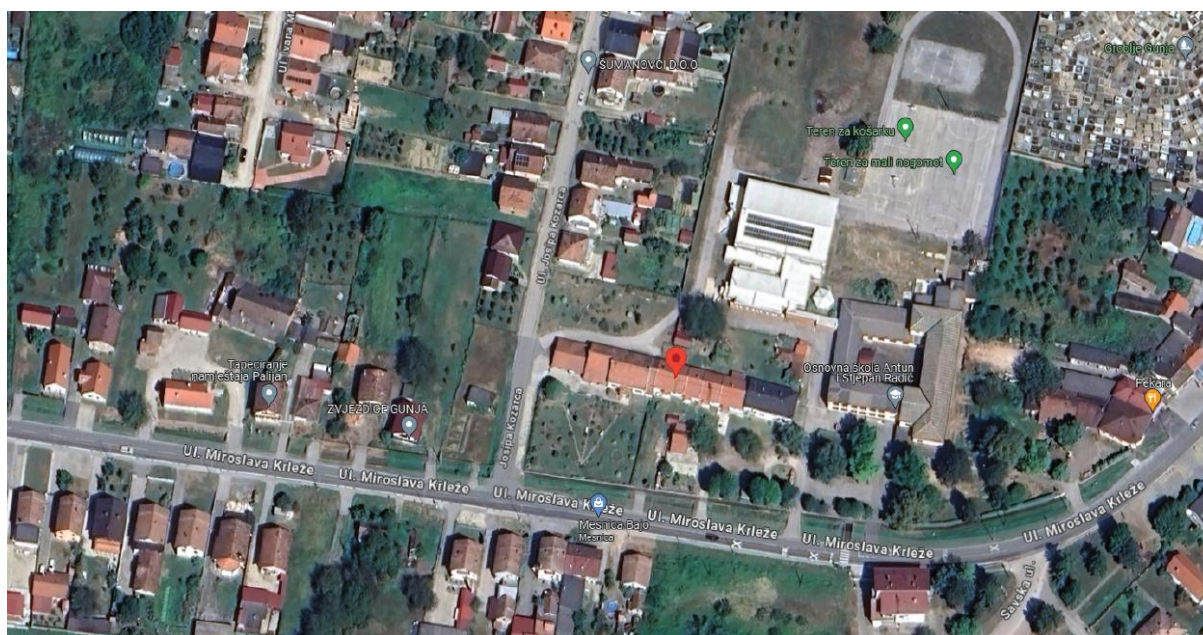
Za potrebe ovog elaborata proveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta lokalnog i šireg okruženja te koristio znanja, zakonsku regulativu te standarde propisane u RH.

4. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja zadatak je Vještačenje na nekretnini radi procjene vrijednost nekretnine u svrhu otkupa.

Na dan 03.04.2024. godine od 16:30 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetnih nekretnina za vrijeme kojega sam prikupio podatke i izvršio mjerenja potrebna za izradu ovog elaborata.

5. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA



IDENTIFIKACIJA

adresa: Miroslava Krleže 14
katastarska općina: Gunja
broj z.k. uložka: 2696
buduća novonastala k.č.br.260/3
površina katastarske čestice: 500 m²

OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina, građevinsko zemljište se nalazi u Gunji na području centra u ulici Miroslava Krleže 14. Predmetna nekretnina je poluugrađena kuća u nizu dio planske gradnje stambenih objekata u nizu. Predmetna nekretnina je sa svoje zapadne i istočne strane naslonjena na susjedne objekte odnosno izgrađene građevinske čestice.

Predmetna nekretnina je bila devastirana tijekom velikih polava koje su uništile veliki dio Gunje.

Predmetna nekretnina je obnovljena odnosno dovedena u stanje pogodno za život.

Nedostatci na predmetnoj nekretnini su nedovoljna infrastruktura odnosno nepostojanje centralnog sustava grijanja, nepostojanje priključka na gradsku kanalizacijsku mrežu te loša termo izolacija objekta u vidu nepostojanja minimalnog termoizolacijskog fasadnog i krovnog sustava koji ne zadovoljava energetske razrede prema najnovijim zahtjevima i zakonu o građenju.

STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR, TE LEGALNOSTI GRAĐEVINE

Stanje na terenu odgovara stanju u katastru.

Zaprimljeno 05.09.2023.g. pod brojem Z-7469/2023

ZABILJEŽBA, Temeljem članka 149. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj: 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), zabilježuje se da je katastarskom operatu evidentirana zgrada: kuća k.b. 14 s 101 m², za koju je za evidentiranje u katastarskom operatu priložen akt: Uporabna dozvola za obnovljenu zgradu na temelju odluke o obnovi, Klasa: UP/I-361-05/16-30/001049 Ur.Broj: 2196/1-14-03-16-0003 od 16. studenog 2016. godine, izdana od: Republika Hrvatska, Vukovarsko-srijemska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša.

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST

Namjena: građevinsko zemljište i kuća

Pristup: osiguran

Ocjena položaja lokacije Dobra lokacija – nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.

Kategorija zemljišta: 1.-ispunjeni uvjeti za donošenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje

Buka: Nema značajnog utjecaja

Zagađenje: Nema značajnog utjecaja

Infrastruktura: DA

POREZNI ASPEKT:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Kod procjene ove nekretnine koristio sam podatke iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdanog od strane Vukovarsko-srijemske županije, službe za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša.

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji procjenjivana nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su iste iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine čestice, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju s procjenjivanim nekretninama.

Prodajne cijene sličnih nekretnina nekretnine koristio sam iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdanog od strane Vukovarsko-srijemske županije, službe za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša.

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se poredbena metoda procjene za utvrđivanje vrijednosti građevinskih zemljišta.

Vrijednost objekta će se odrediti troškovnom metodom.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

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

- 1. Vrijednost zemljišta (Cz)**
- 2. Vrijednost komunalnog doprinosa (Kd)**
- 3. Vrijednost vodnog doprinosa (Vd)**
- 4. Vrijednost priključaka (P)**
- 5. Sadašnja vrijednost građevina (Svg)**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)

Vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom.

vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine zemljišta.

KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

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

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

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

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS (Vd)

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

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora.

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

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

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

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	16,73 kn	10,05 kn	5,03 kn
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje:				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	8,44 kn	5,63 kn	2,10 kn
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	11,81 kn	7,88 kn	2,96 kn
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	15,75 kn	9,86 kn	4,95 kn
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn
5.	Proizvodne građevine	m ³	4,00 kn	2,40 kn	0,80 kn
6.	Prometne građevine	m ²	1,39 kn	0,41 kn	0,23 kn
7.	Produktovodi	m	2,96 kn	1,99 kn	0,98 kn
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93 kn	3,94 kn	1,99 kn
9.	Otvorene poslovne građevine	m ²	6,55 kn	3,95 kn	1,30 kn

PRIKLJUČCI (P)

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

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

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sgv) - TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i

ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² netto korisnu površine utvrđuje se:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ngv)

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, Podatku o etalonskoj vrijednosti i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

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

$$Tv = (Cz + Kd + P + Svg) * Tf \text{ (koeficijent prilagodbe tržištu)}$$

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

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.

Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina. Iznimno, postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive. Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu. Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade). U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

U slučaju kada se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden „kvalificirani ponudbeni postupak“
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu i
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

Kategorije zemljišta – općenito

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina

primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja. Ako u tom slučaju nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio Pravilnika.

Kategorije zemljišta

Kategorije zemljišta prema Pravilniku su:

KATEGORIJA	OPIS
I	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:	
1	Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2	Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj Može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
3	Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

ISKLUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Kriterij za odabir podataka

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8,
- P.cl. 35. st. 1. + .čl.19-dovoljno podudarna obilježja -Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednost
- P-cl.4.st 1-odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

- P-cl.4.st 2- za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene(medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma)
- P-cl.4.st 3- Eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja
- Pcl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE -pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.
- Pcl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE -pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Za poredbenu metodu koristit će se podatci iz tri kupoprodajna ugovora za prodaju građevinskih zemljišta sa područja katastarskih općina Bošnjaci, Babina greda i Račinovci.

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena izdanog od strane Vukovarsko - srijemske županije, Službe za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša
Klasa: 364-01/24-02/97
UrBroj: 2196-14-01-24-3
Vukovar, 06.05.2024.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KREŠIMIR KRŠUL (03644423328)

ID Izvotka: 47530

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BOŠNJACI	, BABINA GREDA	VLADIMIRA NAZORA 2, DRENOVCI
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	459/1	1744	349
6	K.O.	BOŠNJACI	BABINA GREDA	RAČINOVCI
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	546	461	1363
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	546	461	454,34
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	459/1	1744	349
11	K.O.	BOŠNJACI	BABINA GREDA	RAČINOVCI
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,28;	2,1;
		Kin max	1,95;	1,8;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	1,21	1,30	1,40
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.04.2022	24.10.2020	17.01.2022
18	CIJENOVNI BLOK	BOŠNJACI - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA 2	BABINA GREDA - GRAĐEVINSKO	RAČINOVCI - STAMBENO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MIROSLAVA KRLEŽE 14, GUNJA odnosno na k.č. 260/3 k.o. GUNJA, ŽUPANJA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku . S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-02/97

URBROJ: 2196-14-01-24-3

VUKOVAR, 6.5.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
IVANA MAGIĆ PAVLOVIĆ



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje - neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena - pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena - komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – športsko - rekreacijska namjena, R1 – športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 – športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 – športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 – športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 – športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma - zaštitna šuma, Š3 – šuma - šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena - pretežito stambena, M2 – mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička - luka posebne namjene, L1 – turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 – Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 – turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine - javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine - odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

KREŠIMIR KRŠUL, ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
Duga ulica 24, Vinkovci
e-mail: kresokrsul@gmail.com

USPOREDBA 1

izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1669045
Datum pregleda	8.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4719254
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	546,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	662,74
Datum ugovora	20.04.2022
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 - Otpiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BOŠNJACI - GRAĐEVINSKA PODRUČJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA

USPOREDBA 2

izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1344167
Datum pregleda	8.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4348041
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.11.2020
Površina u prometu	461,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.542,76
Vrijednost nekretnine (EUR)	600,00
Datum ugovora	24.10.2020
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 - Otpiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BABINA GREDA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

USPOREDBA 3

izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1591530
Datum pregleda	8.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4659557
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.02.2022
Površina u prometu	454,34
Vrijednost nekretnine (KN)	4.800,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	638,16
Datum ugovora	17.01.2022
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 - Otpiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RAČINOVCI - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - STAMBENA NAMJENA

Indeksni nizovi Vukovarsko-srijemske županije – Vukovarsko-srijemska županija
<https://vuszh.hr/zupanijski-ustroj/upravna-tijela-i-sluzbe/sluzba-za-prostorno-planiranje-gradnju-i-zastitu-okolisa/ostalo/>

INDEKSNI NIZOVI – VUKOVARSKO SRIJEMSKA ŽUPANIJA							
Vrsta nekretnine	GODINA						
	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
<i>Građevinsko zemljište</i>	102,18	111,79	108,95	100	108,52	112,88	110,26
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	85,07	86,57	94,03	100	110,45	135,82	146,27
<i>Stanovi/apartmani</i>	83,38	94,62	94,80	100	113,31	124,22	145,90

Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta preko indeksnih nizova (Međuvremensko izjednačenje)

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	Općina/ lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 15.04.2024. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
1	Bošnjaci	Bošnjaci	546	1,21	20.04.2022.	112,88	110,26	0,97679	1,18
2	Babina Greda	Babina Greda	461	1,30	24.10.2020.	100	110,26	1,1026	1,43
3	Račinovci	Račinovci	454,34	1,40	17.01.2022.	112,88	110,26	0,97679	1,37

IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA k.č.br. 260/3

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		660,66	599,30	636,08
Površina/ Netto korisna površina	500	546	461	454,34
Cijena po m ²		1,21	1,30	1,40
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		660,66	599,30	636,08
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,21	1,30	1,40
Datum transakcije		20.04.2022.	24.10.2020.	17.01.2022.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		0,976789511	1,1026	0,976789511
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,18	1,43	1,37
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,18	1,43	1,37
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,18	1,433	1,368
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,18	1,43	1,37
ISKORISTIVOST (Ki)	2,28	2,28	2,1	2,1
Prilagodba		1	1,048672962	1,048672962
Prilagođena prodajna cijena po m²		1,18	1,50	1,43
Veličina m²	500	546	461	454,34
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m²		1,18	1,50	1,43
Cjenovni blok	Gunja-građevinsko	Bošnjaci-građevinsko	Babina Greda-građevinsko	Račinovci-stambeno
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m²		1,18	1,50	1,43
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m²		1,18	1,50	1,43
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m²		1,18	1,50	1,43
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m²		1,18	1,50	1,43

Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,18	1,50	1,43
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,18	1,50	1,43
Indikator vrijednosti po m ²	1,37	1,18	1,50	1,43
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:	686,52 €			

Interkvalitativno izjednačenje

STATISTIKA			
Prosjek:	1,37		
Odstupanja od prosjeka:	-0,19	0,13	0,06
Kvadrat odstupanja:	0,04	0,02	0,00
suma	0,06		
Standardno odstupanje:	0,14	0,10	
Pravilo dva-sigma (±)	0,28		
Odstupanja od prosjeka:	-13,92%	9,48%	4,44%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

	€/m ²	Površina predmetne čestice (m ²)	Korigirana vrijednost čestice (€)
Srednja vrijednost jediničnih cijena odabranih kupoprodajnih ugovora koji odstupaju manje od 30 % od prosjeka	1,37	500	686,52

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI OBJEKTA: - TROŠKOVNA METODA

Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Netto korisna površina (NKP)	=	86,87	m ²
Obujam građevine (OG)	=	398,55	m ³
Komunalni doprinos (Kd) – Gunja	=	0,66	€/m ³
Vodni doprinos (Vd)	=	0,14	€/m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ² ekvivalentnog objekta (JC)	=	1.387,46	€/m ²

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske

Jedinične cijene građenja za 1m² ekvivalentnog objekta je dobivena iz tablice biltena Standardna kalkulacija radova u visokogradnji.

Vrste radova koji su zbrojeni u jediničnoj cijeni su: Zemljani radovi, konstrukcija I faza, konstrukcija II faza, u završnim radovima, elektroinstalacijama, Vodovodu u dijelu kanalizacijskog sustava.

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA TIP I OSIJEK

POVRŠINA:	brutto razvedena (m ²)	5.700
-----------	------------------------------------	-------

netto korisna (m²) 4.243

VRSTA RADA		UKUPNO EUR	EUR/m ² NETTO	UČEŠĆE	
				u grupi	ukupno
ZEMLJANI RADOVI	- predradnje	123,29	0,03	0,24%	0,00%
	- iskopi	13.707,02	3,23	27,10%	0,20%
	- nasipavanje i razastiranje	24.675,48	5,82	48,79%	0,36%
	- transporti	12.064,87	2,84	23,86%	0,18%
	UKUPNO	50.570,65	11,92	100,00%	0,75%
KONSTRUKCIJA I FAZA	- betonski radovi	46.186,43	10,89	1,34%	0,68%
	- armiranobetonski radovi	443.354,07	104,49	12,90%	6,54%
	- mont. konstr. i elementi	778.137,38	183,39	22,65%	11,49%
	- armirački radovi	1.015.403,79	239,31	29,55%	14,99%
	- tesarški radovi	458.566,09	108,08	13,35%	6,77%
	- zidarski radovi	619.728,09	146,06	18,04%	9,15%
	- građ. radovi za instalacije	74.569,25	17,57	2,17%	1,10%
UKUPNO	3.435.945,10	809,79	100,00%	50,72%	
KONSTRUKCIJA II FAZA	- izolaterski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- krovopokrivački radovi	13.963,27	3,29	1,26%	0,21%
	- limarski radovi	178.984,33	42,18	16,16%	2,64%
	- stolarski radovi	428.429,67	100,97	38,68%	6,32%
	- bravarski radovi	458.983,96	108,17	41,44%	6,77%
	- staklarski radovi	27.279,93	6,43	2,46%	0,40%
	- podne podloge	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	1.107.641,16	261,05	100,00%	16,35%
ZAVRŠNI RADOVI	- teracerski radovi	12.084,66	2,85	1,94%	0,18%
	- keramičarski radovi	151.618,91	35,73	24,35%	2,24%
	- podovi	110.279,46	25,99	17,71%	1,63%
	- ličil. i soboslikarski radovi	348.623,12	82,16	55,99%	5,15%
	- tapetarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- oblaganja	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- završnomontažerski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	622.606,15	146,74	100,00%	9,19%
ELEKTROINSTALACIJE	- jaka struja	198.924,65	46,88	54,00%	2,94%
	- razvodni uređaji	88.410,95	20,84	24,00%	1,30%
	- rasvjetna tijela	14.735,16	3,47	4,00%	0,22%
	- slaba struja,telefon	66.308,22	15,63	18,00%	0,98%
	UKUPNO	368.378,98	86,82	100,00%	5,44%
VODOVOD I KANALIZACIJA	- instalacije hladne vode	199.945,47	47,12	44,41%	2,95%
	- instalacije tople vode	597,12	0,14	0,13%	0,01%
	- instalacije kanalizacije	148.434,82	34,98	32,97%	2,19%
	- sanitarni uređaji i armature	101.294,03	23,87	22,50%	1,50%
	- požarna zaštita u objektima	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- uređaji za povišenje tlaka	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	450.271,44	106,12	100,00%	6,65%
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	- instalacija centralnog grijanja	389.066,91	91,70	68,52%	5,74%
	- automatska regulacija	111.161,97	26,20	19,58%	1,64%
	- oprema klima uređaja	12.000,00	2,83	2,11%	0,18%
	- instalacija klime i ventilacije	55.580,99	13,10	9,79%	0,82%
	UKUPNO	567.809,87	133,82	100,00%	8,38%
OSTALO	- instalacija plina	100.340,90	23,65	58,42%	1,48%
	- dizala	71.405,62	16,83	41,58%	1,05%
	- skloništa osnovne zaštite	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- ostalo	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	171.746,53	40,48	100,00%	2,54%
SVEUKUPNO EUR		6.774.969,88	1.596,74	100,00%	100,00%

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):

jedinična cijena komunalnog doprinosa	Obujam građevine (OB)	Komunalni doprinos (Kd)
0,66 €/m ³	398,55 m ³	263,04 €

IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd):

jedinična cijena vodnog doprinosa	Obujam građevine (OB)	Vodni doprinos (Vd)
0,14 €/m ³	86,87 m ³	12,11 €

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P):

jedinična cijena priključka	Netto korisna površina (NKP)	Priključci (P)
€/m ²	m ²	1.318,73 €

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (Ngv):

Neto korisna površina - NKP	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta - JC	Nova građevinska vrijednost -Ngv
86,87 m ²	1.387,46 €/m ²	120.528,65 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U):

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F. J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

A	2,5
B	3
C	1,5
Starost građevine G	9
Održivi vijek korištenja OVK	80
Faktor korištenja Fk	3
Relativna starost (G/OVK)	11,25 %
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja iz tablice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10. (OOVK)	56
OOVK 56 % x = OVK	44,80
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	35,2
Linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK	44 %

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE:

$$U = 120.528,65 \text{ €} \times 44 \% = 53.032,61 \text{ €}$$

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Svg):

Svg= 67.496,04 €

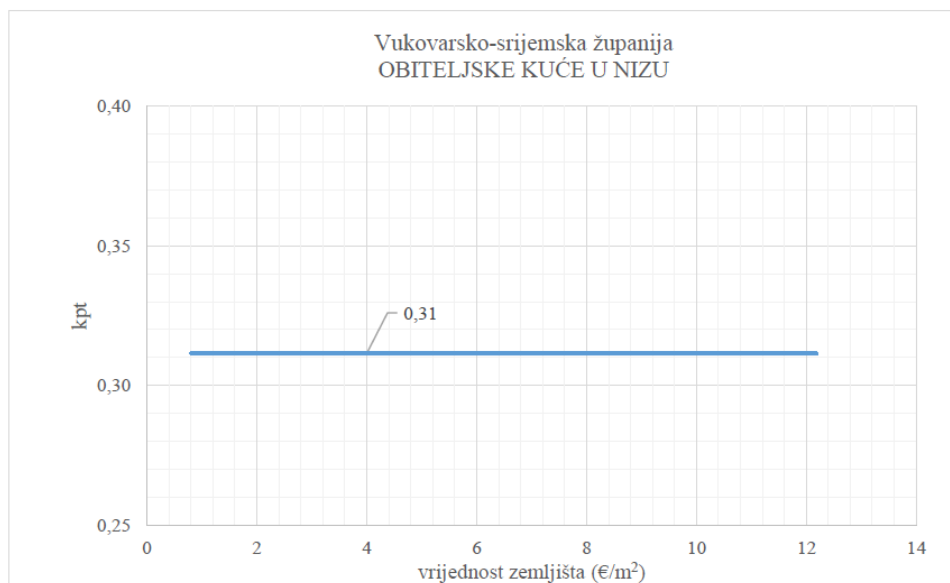
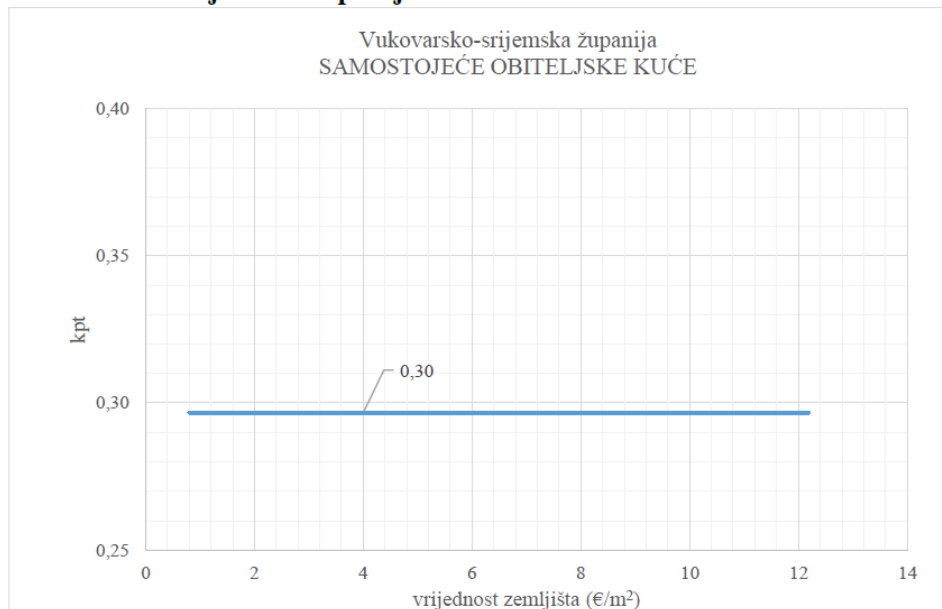
PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOST

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS
1	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz):	686,52 €
2	IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):	263,04 €
3	IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd):	12,11 €
4	IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P):	1.318,73 €
5	VRIJEDNOST OBJEKTA	67.496,04 €
UKUPNO:		69.776,44 €

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv):

Početno stanje kpt mjerodavno je za primjenu pri procjeni vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu.

Vukovarsko-srijemska županija



**za približne vrijednosti niže od najniže vrijednosti u dijagramu, koristiti najnižu vrijednost u dijagramu*

***za približne vrijednosti više od najviše vrijednosti u dijagramu, koristiti najvišu vrijednost u dijagramu*

$$Tv = 69.776,44 \text{ €} \times 0,31 = 21.630,70 \text{ €}$$

7. ZAKLJUČAK

Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine na k.č.br. 260/3, z.k.br. 2696 k.o. Gunja, kuća i dvorište površine 500 m², iznosi:

21.600,00 €

srednji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke na dan
31. prosinca 2022. godine iznosi **7,53450 kn** = 1,00€

POREZNI ASPEKT:

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova iskazana vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

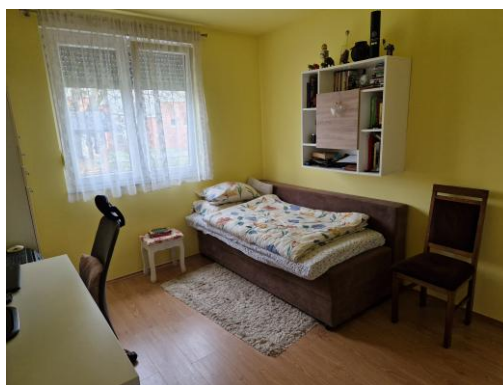
DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - Članak 4., točka 41. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015): Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

U Vinkovcima, 07. svibnja 2024. godine

izradio:
Krešimir Kršul, ing.građ.

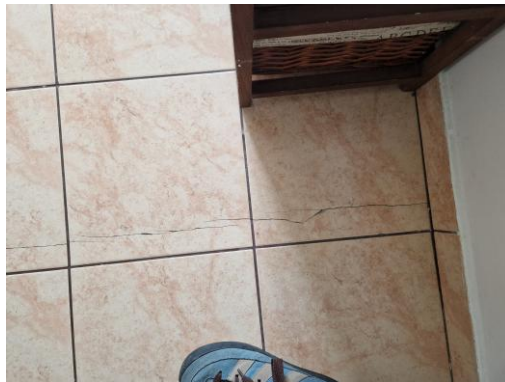
KREŠIMIR KRŠUL, ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
Duga ulica 24, Vinkovci
e-mail: kresokrsul@gmail.com

8. FOTO DOKUMENTACIJA





KREŠIMIR KRŠUL, ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
Duga ulica 24, Vinkovci
e-mail: kresokrsul@gmail.com



9. KATASTARSKI PLAN



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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. GUNJA

k.č.br.: 260/3

Stanje na dan: 08.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2000



10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 08.05.2024. 19:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336297, GUNJA

Broj ZK uložka: 2696

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7469/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	260/3	Miroslava Krleže DVORIŠTE KUĆA, Gunja, Miroslava Krleže 14			500 399 101	
		UKUPNO:			500	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 05.09.2023.g. pod brojem Z-7469/2023 ZABILJEŽBA, Temeljem članka 149. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj: 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), zabilježuje se da je katastarskom operatu evidentirana zgrada: kuća k.b. 14 s 101 m2, za koju je za evidentiranje u katastarskom operatu priložen akt: Uporabna dozvola za obnovljenu zgradu na temelju odluke o obnovi, Klasa: UP/I-361-05/16-30/001049 Ur.Broj: 2196/1-14-03-16-0003 od 16. studenog 2016. godine, izdana od: Republika Hrvatska, Vukovarsko-srijemska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA ANTUN I STJEPAN RADIĆ, OIB: 37046080177, MIROSLAVA KRLEŽE 2, 32260 GUNJA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

11. UPORABNA DOZVOLA



Vukovarsko-srijemska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša



KLASA: UP/I-361-05/16-30/001049
URBROJ: 2196/1-14-03-16-0003
Županja, 16. studenog 2016. godine

Vukovarsko-srijemska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, rješavajući po zahtjevu koju je podnijela Osnovna škola Antun i Stjepan Radić, HR-32260 Gunja, Miroslava Krleže 2, OIB 37046080177 zastupana po posjedniku zgrade Željku Dugonjiću, HR-32260 Gunja, Miroslava Krleže 14, OIB 66488607040 po zahtjevu Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, HR-10000 Zagreb, Republike Austrije 20 na temelju članka 26. stavka 1. Zakona o saniranju posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije („Narodne novine“ broj 77/14.), izdaje

UPORABNU DOZVOLU ZA OBNOVLJENU ZGRADU NA TEMELJU ODLUKE O OBNOVI

I. Utvrđuje se da je:

- stambena zgrada 1,

na katastarskoj čestici broj 260/3 k.o. Gunja (Gunja, Miroslava Krleže 14) obnovljena u provedbi propisa o saniranju posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije.

II. Podaci o građevini

- dimenzije građevine:
 - stambena zgrada 1 je maksimalnih tlocrtnih dimenzija cca 8,89 m x 11,45 m,
- način smještaja na čestici:
 - stambena zgrada 1 je ugrađena,

kako je prikazano na situaciji koja je prilog Uporabnoj dozvoli.

III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, Osnovna škola Antun i Stjepan Radić, HR-32260 Gunja, Miroslava Krleže 2, OIB 37046080177 zastupana po posjedniku zgrade Željku Dugonjiću, HR-32260 Gunja, Miroslava Krleže 14, OIB 66488607040 po zahtjevu Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, HR-10000 Zagreb, Republike Austrije 20 je zatražio podneskom zaprimljenim dana 18. svibnja 2016. godine izdavanje Uporabne dozvole za obnovljenu zgradu na temelju Odluke o obnovi u Gunji, Miroslava Krleže 14, na k.č. broj 260/3 k.o. Gunja.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Odluka o obnovi popravkom stambene zgrade za posjednika zgrade Željka Dugonjića, HR-32260 Gunja, Miroslava Krleže 14, OIB 66488607040 uz suglasnost Osnovne škole

DOKUMENT: Uporabna dozvola na temelju odluke o obnovi ID: J20160518-374394-Z19
INVESTITOR: Osnovna škola Antun i Stjepan Radić, HR-32260 Gunja, Miroslava Krleže 2, OIB 37046080177
KLASA: UP/I-361-05/16-30/001049, URBROJ: 2196/1-14-03-16-0003 STRANA 1/2

Antun i Stjepan Radić, HR-32260 Gunja, Miroslava Krlež 2 KLASA: 361-07/15-02/585, URBROJ: 531-01-15-1 od 29. svibanj 2015. godine,

- Zapisnik o završetku radova obnove KLASA: 361-07/15-02/585, URBROJ: 378-16-4 od 15. ožujka 2015. godine,
- Geodetski elaborat za evidentiranje, brisanje ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama oznake 406/2015 od 24. lipnja 2015. godine, ovlaštenu geodeta Antun Nikolić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 496 (UOI geodezije Antun Nikolić, HR-32252 Otok, J. J. Strossmayera 47, OIB 88282749526),

utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke, obnovljena na temelju Odluke o obnovi.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 27. Zakona o saniranju posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 6. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.



DOSTAVITI:

1. Osnovna škola Antun i Stjepan Radić, HR-32260 Gunja, Miroslava Krlež 2 po zahtjevu Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, HR-10000 Zagreb, Republike Austrije 20,
2. Željko Dugonjić, HR-32260 Gunja, Miroslava Krlež 2, OIB 66488607040,
3. Evidencija, ovdje,
4. U spis, ovdje.

NA ZNANJE:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Uprava za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Vinogradska cesta 25,
2. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Savska cesta 41/VI,
3. Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, HR-10000 Zagreb, Selska cesta 136/III,
4. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Vukovar, Odjel za katastar nekretnina Županija, HR-32270 Županija, J.J. Strossmayera 18.