

Član Grupe HRVATSKE POŠTANSKE BANKE

Amruševa 8, HR-10000 Zagreb

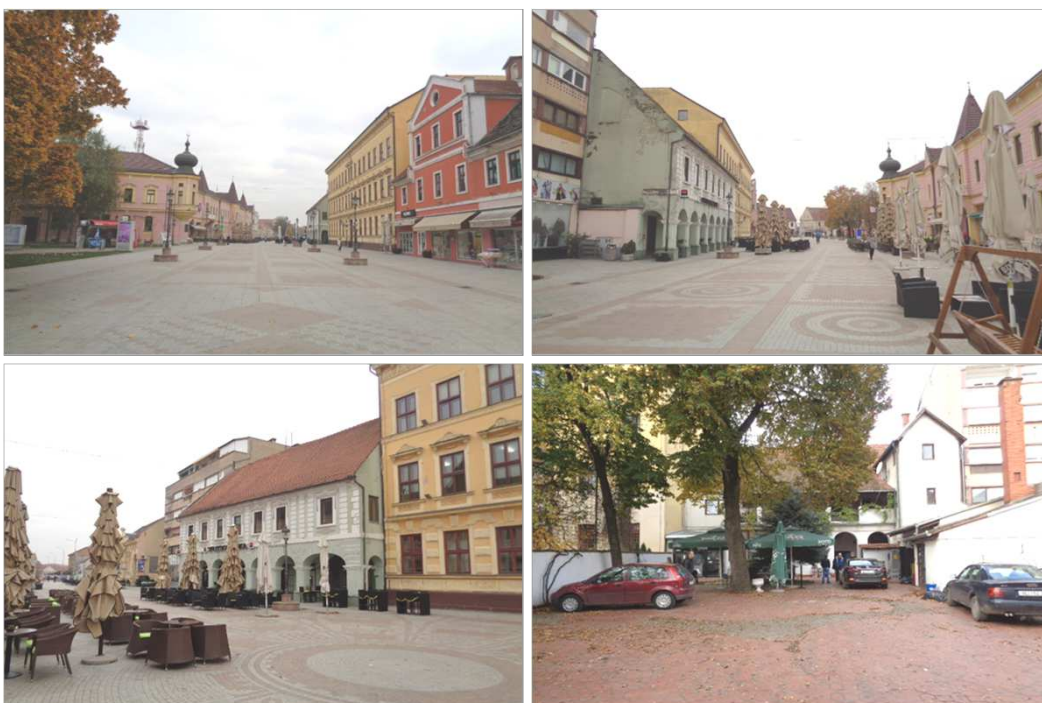
Telefon: +385 1 5553 920

Telefax: +385 1 4839 235

E-mail: hpb.nekretnine@hpb.hr

Web: www.hpb.hr; www.hpb-nekretnine.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 2664/20
2. PONOVA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
prema procjembenom elaboratu br.: 1930/16 izrađenom od HPB-
nekretnine d.o.o. od listopada 2016. godine



Nekretnina: **Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin**

Lokacija: **Vinkovci, K. Zvonimira 2**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (ČVOR d.o.o.)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
HPB – nekretnine d.o.o.
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 30. studeni 2020. godine

VLASNIK: Prema priloženom z.k. izvratku

IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin
Adresa:	Vinkovci, K. Zvonimira 2
Zemljišnoknjižni uložak:	3594
Zemljišnoknjižni poduložak:	E-1
Zemljišnoknjižna čestica:	2761/1
ZK katastarska općina:	Vinkovci
Katastarska čestica:	2761/1
Katastarska općina:	Vinkovci I
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	28.10.2016.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	203.998,94	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	213.138,75	EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin
na adresi: Vinkovci, K. Zvonimira 2

iznosi :

1.540.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,55184 kn

203.998,94 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

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



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1069/2019
Zagreb, 2. siječnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

RJEŠENJE
o izmjeni rješenja

I Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše:

"Tomislav Zadro – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu".

II Ostali dijelovi rješenja ostaju nepromijenjeni.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1221/2018 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 navedeni su stalni sudski vještaci koji su zaposleni u HPB-nekretnine d.o.o.: Kristijan Erić, Tomislav Zadro i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

Podneskom od 20. prosinca 2019. pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. obavijestila je predsjednika Županijskog suda u Zagrebu da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Zadro više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o.

Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

The image shows a circular official stamp of the County Court in Zagreb (Županijski sud u Zagrebu). The stamp contains the text 'REPUBLIKA HRVATSKA' at the top and 'ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU' at the bottom. In the center, there is a smaller emblem. Overlaid on the right side of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 6. Tehnički opis nekretnine**
- 7. Prikaz površina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 98/18)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2019. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 10.04.2020.

• Popis priložene dokumentacije:

1. e-izvadak Općinskog suda u Vinkovcima, z.k. odjel Vinkovci, od 29.11.2020. - neslužbena verzija
2. Izvod iz katastarskog plana - DGU- neslužbena verzija
3. Prijepisi posjedovnih listova od 29.11.2020. - neslužbena verzija

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev naručitelja izrađena je ponovna procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin za potrebe naručitelja.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine na temelju pregleda Procjemenog elaborata PR 1930/16 izrađenog od strane HPB-Nekretnine d.o.o., od listopada 2016. godine.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 28.10.2016.

temeljem kojeg je izrađena procjena br.: 1930/16, ponovna procjena br.: 210/18 i ponovna procjena br.: 1705/19 od strane HPB-Nekretnine d.o.o. od listopada 2016., ožujka 2018. i kolovoza 2019., na iznos:

PR:1930/16	1.605.614,39 kn	ili	214.000,00 €
PR: 210/18	1.590.658,27 kn	ili	213.600,00 €
PR: 1705/19	1.546.000,00 kn	ili	209.200,00 €

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata 1930/16 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od listopada 2016. godine, a prema očevidu koji je izvršen dana 28.10.2016. godine. Ova ponovna procjena izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

Datum očevida: 28.10.2016.

Datum kakvoće: 28.10.2016.

Datum vrednovanja: 30.11.2020.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja, od strane procjenitelja, prema mogućnostima prodaje.

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadci: Općinski sud u Vinkovcima, z.k. Odjel Vinkovci
ZK katastarska općina: Vinkovci
Zemljišnoknjižna čestica: 2761/1
Zemljišnoknjižni uložak: 3594
Zemljišnoknjižni poduložak: E-1
Opis nekretnine: Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin
Površina: 284,19 m²
Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvratku
Teret: Prema priloženom z.k. izvratku

Legalitet:

Stan je upisan u zemljišnu knjigu kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima, bez zabilježbi vezanih uz legalitet.

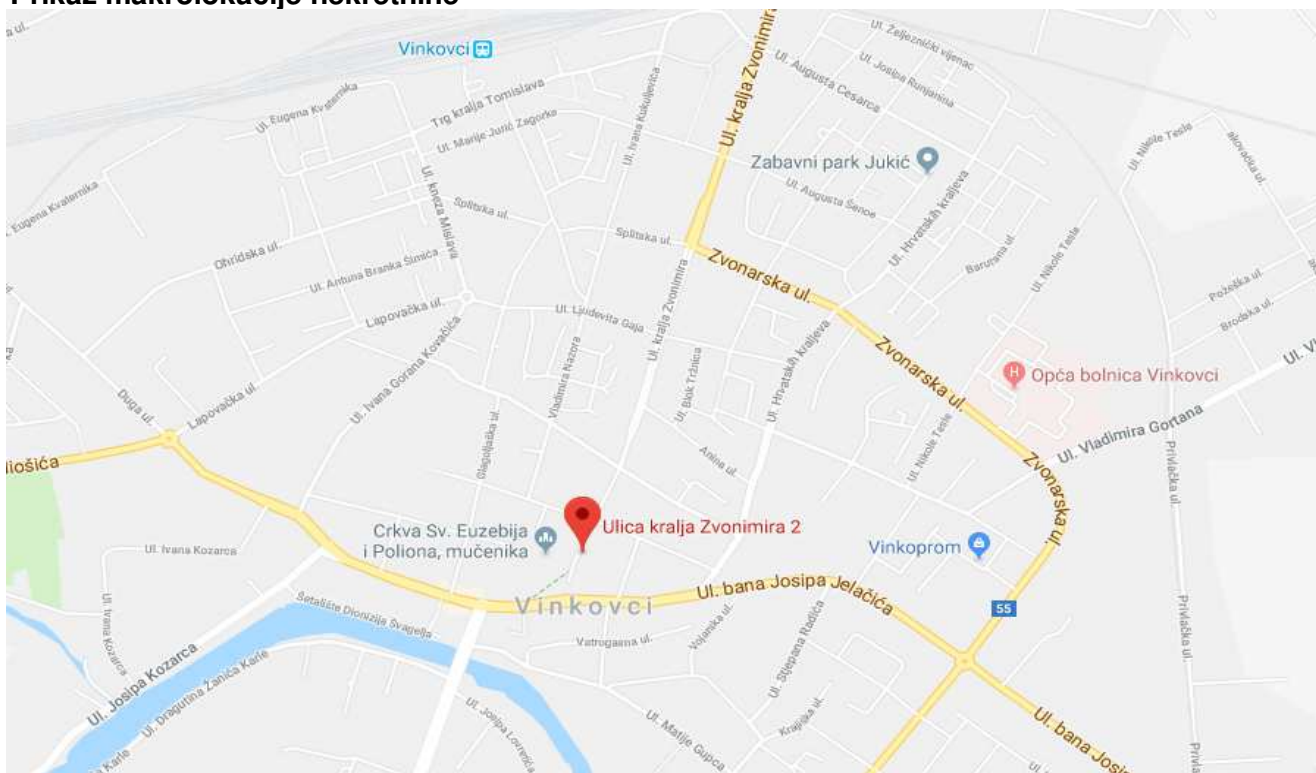
Za zgradu je upisana zabilježba broj Z-6226/13 od 16.10.2013, prema kojoj se na temelju pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Zagreb, klasa UP/I-612-08/09-06/0387 od 22. prosinca 2009.g. zabilježuje svojstvo kulturnog dobra na na Jankovićevoj kući na kč. br. 2761/1 gradilište sa 890m², kuća br. 2 u ul. K. Zvonimira sagrađena na kč. br. 2761/1 i dvorišna zgrada br. 2 u ul. K. Zvonimira sa građena na kč. br. 2761/1.

Predmetna k.č.br. 2761/1 upisana je u tri posjedovna lista (u prilogu).

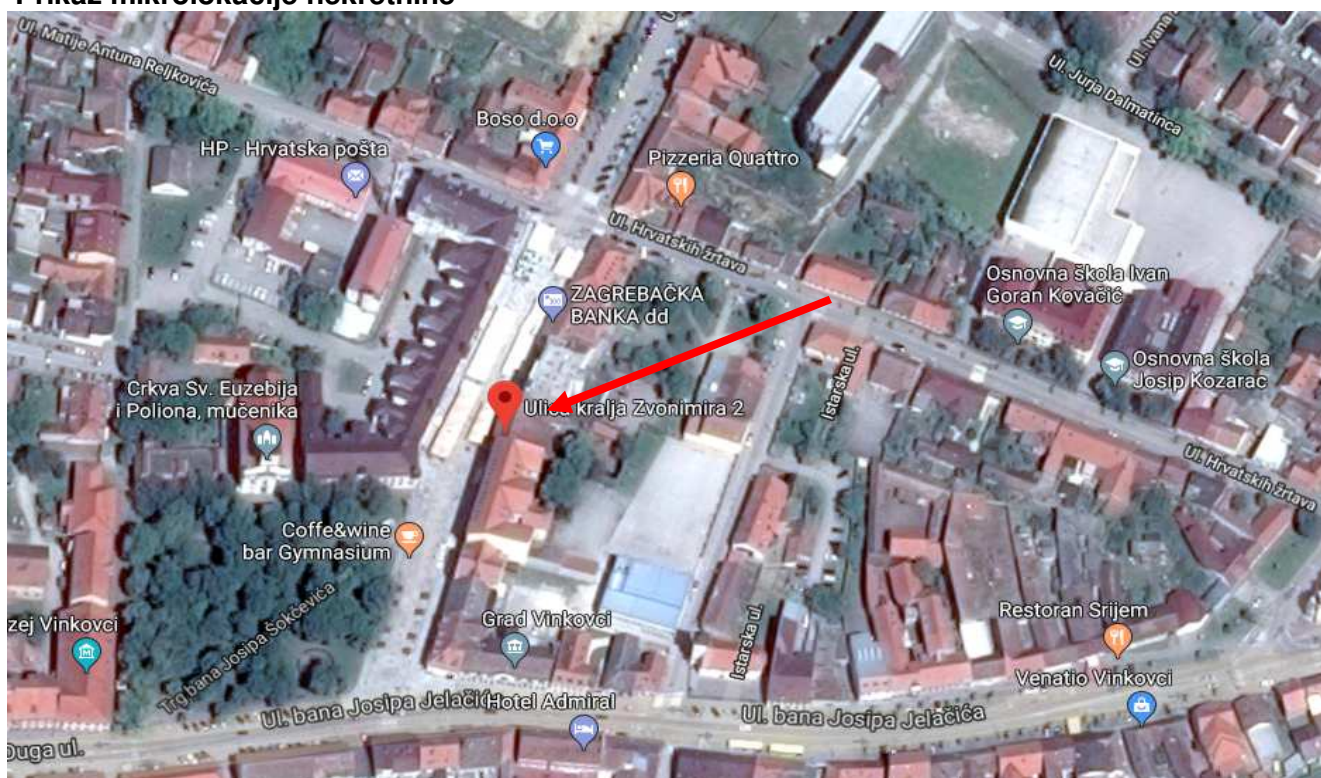
LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se uz središnji Trg bana Šokčevića, u sklopu pješačke zone grada Vinkovaca, K. Zvonimira br. 2

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Stanje i opis nekretnine preuzeti iz procjene vrijednosti nekretnine iz listopada 2016. g. izrađene od HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8, procjena: 1930/16.

Predmet procjene je stan na 1. katu stambeno-poslovne zgrade sa pratećim sadržajima, koja se nalazi uz središnji Trg bana Šokčevića, u sklopu pješačke zone grada Vinkovaca, K. Zvonimira br. 2. Vertikalna komunikacija unutar građevine odvija se stubištem sa dvorišne strane pročelja. Pristup javnoj površini je neposredan. Predmetni stan se prema zetečenom stanju koristi kao poslovni prostor.

OPĆENITO

Godina izgradnje:	1850	prema dostupnim podacima
Adaptacija:	-	redovno održavana zgrada
Katnost:	1 / Po+P+1+tavanski prostor	
Orijentacija:	dvostrana	
Vertikalna komunikacija:	stubište	

KONSTRUKCIJA

Temelji:	mješoviti materijali, opeka - kamen
Nosiva konstrukcija:	opeka
Pregradni zidovi:	opeka i gipsane pregrade
Međukatna konstrukcija:	prema iskazu vlasnika - drveni grednik, obloga od gipsanih ploča
Krovište i pokrov:	dvostrešno, pokrov crijep

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	reljefno, barokni urbanizam
Obrada podova:	parket, keramika, kamen i laminat
Obrada zidova:	žbukani i bojani, u kuhinji i kupaonicama keramika
Obrada stropova:	gipsana obloga, bojano
Unutarnja stolarija:	drveni masiv, bojano
Vanjska stolarija:	drvena, ostakljena

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon:	instalacija i priključak na TK mrežu
Plin:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Grijanje:	radijatorsko centralno grijanje, peć na palete
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Prostori stana su u dobrom stanju, redovito i uredno održavani i prema zetečenom stanju koriste se kao uredski prostori.

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja sadržani su u jediničnoj cijeni izgradnje građevine.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno potpuno opremljenom zemljištu u sklopu pješačke zone

5. Prikaz površina

Površina nekretnine preuzeta je iz procjene vrijednosti nekretnine iz listopada 2016. g. izrađene od HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8, procjena: 1930/16.

7.1. Netto korisna površina (NKP)

zk.ul. 3594 (E-1)	m ²	k	NKP
stan, h-3,15m			
ulazni predprostor i hodnik	36,85	1,00	36,85
ured	35,50	1,00	35,50
kuhinja	16,05	1,00	16,05
ostava	2,40	1,00	2,40
kupaonica	6,00	1,00	6,00
ured	39,86	1,00	39,86
ured	31,30	1,00	31,30
ured	24,98	1,00	24,98
predprostor	12,20	1,00	12,20
ured	13,80	1,00	13,80
kupaonica	7,99	1,00	7,99
ured	15,38	1,00	15,38
ured	9,95	1,00	9,95
ukupno:	252,26		252,26
pripadci			
natkrivena terasa:	42,00	0,35	14,70
* stubište - vertikalna komunikacija	9,95		
* pomoćni prostor	8,07		
dvorišna zgrada, h-2,85m:			
sanitarni prostor - 1 dio	13,05	0,50	6,53
sanitarni prostor - 2 dio	5,75	0,50	2,88
pomoćni prostor - 3 dio	15,65	0,50	7,83
ukupno:	34,45		31,93
sveukupno:			284,19

$$\text{NKP} = 284,19 \text{ m}^2$$

Napomena: * vertikalna komunikacija i pomoćni prostor nisu predmet procjene.

7.2. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 284,19 \times 1,34 \\ \text{BRP} &= 380,81 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

7.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 380,81 \times 3,40 \\ \text{BVO} &= 1.294,75 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	284,19	m²
BRP =	380,81	m²
BVO =	1.294,75	m³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018.

Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019.

Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretnina od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable.

U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.).

Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjenje broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.).

Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, www.dzs.hr, www-moj-bankar.hr, istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

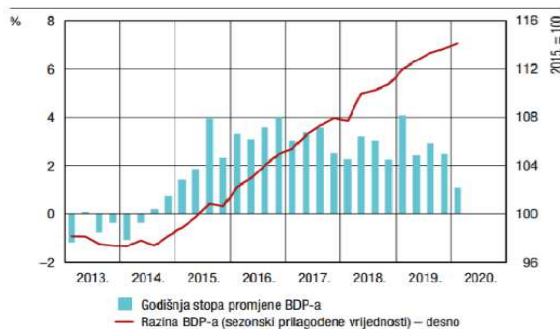
6.2. Tržište nekretnina na područje RH

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018.

Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020, www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2019., 10.03.2020.

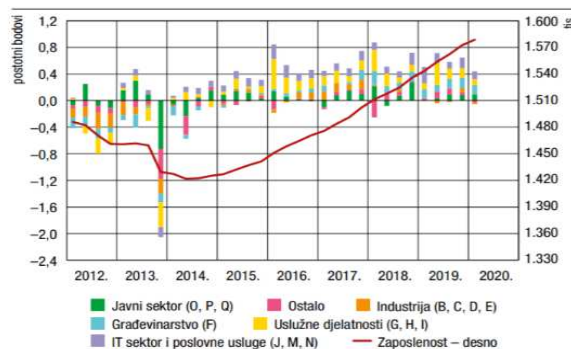
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 6. ožujka 2020.

Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

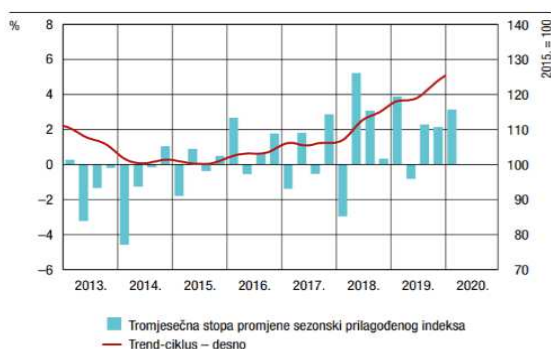
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Napomena: Podaci za prvo tromjesečje 2020. odnose se na siječanj i veljaču.

Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

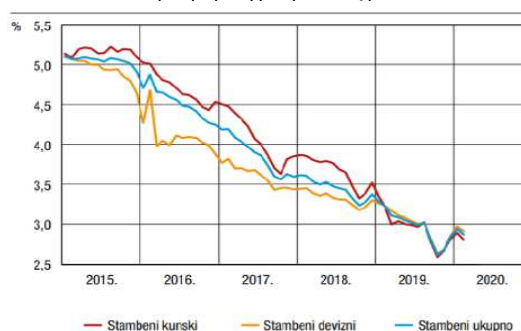
Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na siječanj.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene



Izvor: HNB

6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom stambenih objekata, u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,9%. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%, dok su u godišnjem prosjeku više za 9,0%. Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 6,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 7,5% (slika 5.).

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina koji u odnosu na 2018. bilježe međugodišnji rast od 11,6%, a tržišna aktivnost i dalje je fokusirana na Zagreb i Jadran.

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i


Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE					
	X - XII. 2019. ¹⁾ Ø 2015.	X - XII. 2019. VII. - IX. 2019.	X - XII. 2019. X. - XII. 2018.	Ø 2019. Ø 2018.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	124,90	2,9	10,0	9,0	House price index – total
Novi stambeni objekti	108,49	-0,5	6,9	8,3	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	128,08	3,4	10,4	9,1	Existing dwellings
Grad Zagreb	137,38	2,9	14,7	13,2	City of Zagreb
Jadran	120,35	1,9	6,0	6,9	Adriatic coast
Ostalo	109,64	5,4	7,5	3,8	Other

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2018. i 2019.

 <div>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</div>		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>						
2018.	Q1	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

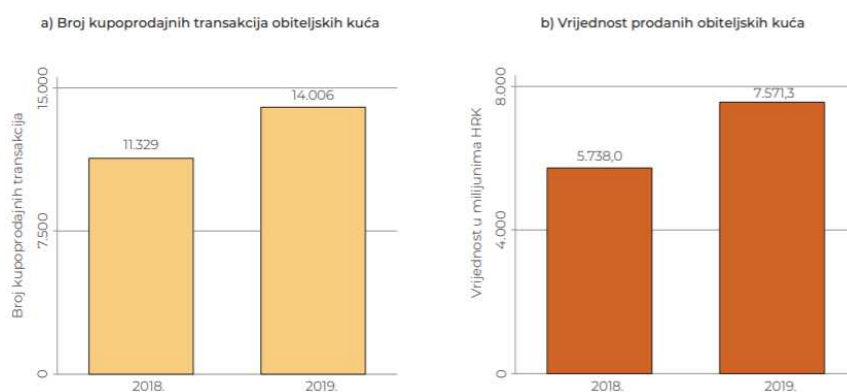
Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Potres koji je zadesio Zagreb rezultirao je povećanom potražnjom za uredskim prostorima veće površine izvan centra na području Grada Zagreba što je vidljivo u drugom kvartalu 2020.

Mjesečni zakup uredskih prostora u Gradu Zagrebu za A kategoriju kreće se u rang 12-14 EUR po četvornom metru i 8-10 EUR po četvornom metru za uredski prostor B kategorije.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

6.4 Turistički sektor

U 2018. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 19,6 milijuna dolazaka i 91, milijuna noćenja turista. U odnosu na 2018. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%.

Istarska županija ostvarila je najviše dolazaka i noćenja turista u 2019. i to 4,5 milijuna noćenja, što je 22,9% od ukupno ostvarenih dolazaka i 28,9% od ukupno ostvarenih noćenja. Slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ostvarenih 3,7 milijuna dolazaka i 18,0 milijuna noćenja turista, što je 18,7% od ukupno ostvarenih dolazaka i 19,7% od ukupno ostvarenih noćenja.

Dubrovnik je u 2019. bio grad s najviše ostvarenih noćenja i to 4,3 milijuna noćenja, dok je u Kontinentalnoj Hrvatskoj najviše noćenja ostvario Grad Zagreb (2,6 milijuna), Rakovica (305 tisuća), Sveti Martin na Muri (147 tisuća), Tuhelj (146 tisuća) te Osijek (129 tisuća).

Izvori: www.dzs.hr, *Dolasci i noćenja turista u 2019.*, 28.02.2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2019.

	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	50	3963	7974
3*	313	20266	39965
4*	329	29718	57636
5*	44	6161	12075
Hotel - ukupno RH:	736	60108	117650
Hotel baština (heritage)	22	988	1831
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	20	390	829
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
Hotel - ukupno RH:	784	62614	122568

Izvor: www.mint.gov.hr, Ministarstvo turizma

6.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska se proizvodnja u ožujku smanjila za 2,8% u odnosu na veljaču, dok je na tromjesečnoj razini prvog tromjesečja bila niža za 0,9% u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020

6.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost.

Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %.

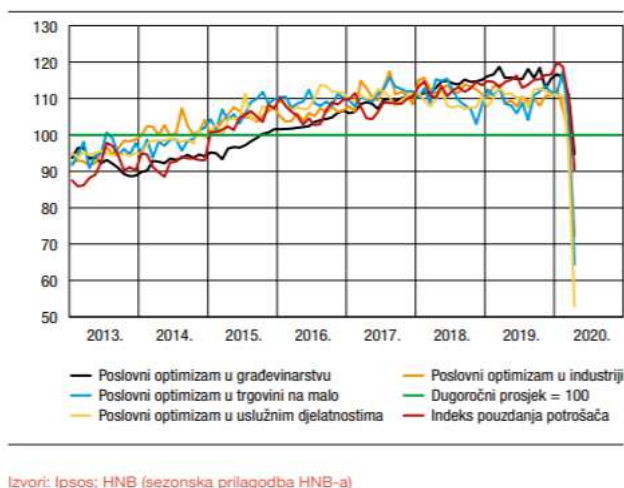
Uslijed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019.

Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovni.hr, Istraživanja HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit.

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPU RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID ZKC - 1129244

Lokacija: Vinkovci, Ulica Hrvatskih kraljeva

Datum ugovora: 24.06.2019.

ICSN: 102,24

K.č.: 2787/1

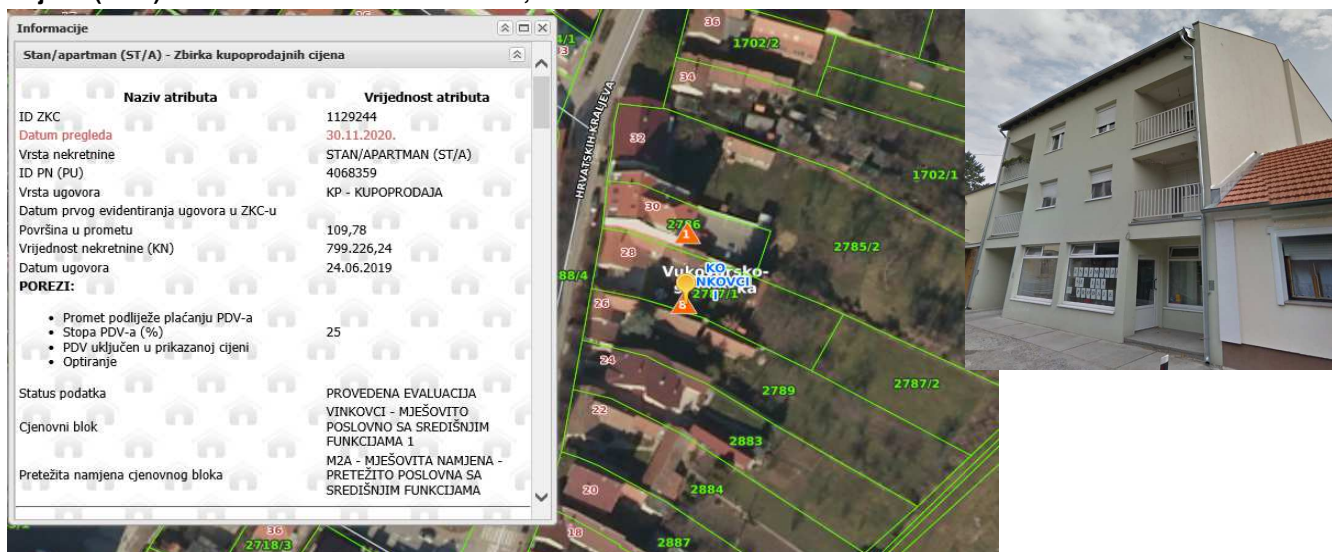
K.o.: Vinkovci I

Površina (m²): 109,78

Cijena (€): 86.400,00

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,40024 kn

Cijena (€/m²): 787,03



Usporedba 2 ID ZKC - 1330607

Lokacija: Vinkovci, Frana Krste Frankopana

Datum ugovora: 27.7.2020

ICSN: 115,90

K.č.: 1697/1

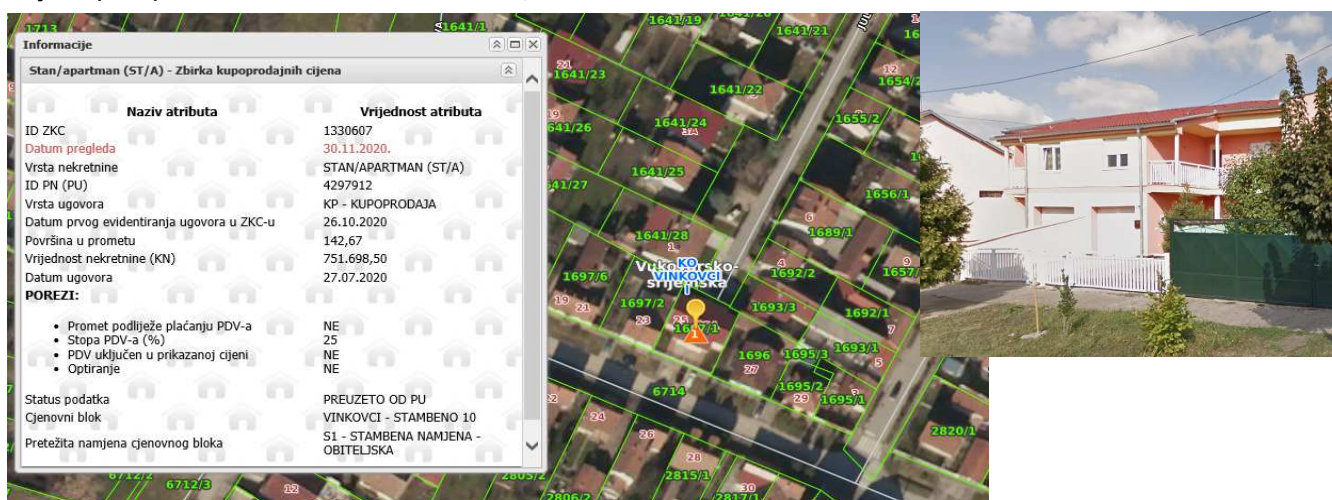
K.o.: Vinkovci I

Površina (m²): 142,67

Cijena (€): 100000

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,51699 kn

Cijena (€/m²): 700,92



Usporedba 3 ID ZKC - 1112762

Lokacija: Vinkovci, Ulica Pavleka Miškina

Datum ugovora: 15.5.2019 ICSN: 102,24

K.č.: 3286/1

K.o.: Vinkovci

Površina (m²): 88,17

Cijena (€): 54.033,59

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,40280 kn

Cijena (€/m²): 612,83



Usporedba 4 ID ZKC - 1107731

Lokacija: Vinkovci, Ulica Hrvatskih kraljeva

Datum ugovora: 13.03.2019. ICSN: 100,59

K.č.: 2787/1

K.o.: Vinkovci I

Površina (m²): 104,80

Cijena (€): 88.227,13

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,40874 kn

Cijena (€/m²): 841,86



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 115,90

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

Godina		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Vinkovci, Ulica Hrvatskih kraljeva	86.400,00	102,24	115,90	1,1336	97.943,66	892,18
Vinkovci, Frana Krste Frankopana	100.000,00	115,90		1,0000	100.000,00	700,92
Vinkovci, Ulica Pavleka Miškina	54.033,59	102,24		1,1336	61.252,87	694,71
Vinkovci, Ulica Hrvatskih kraljeva	88.227,13	100,59		1,1522	101.655,48	969,99

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Vinkovci, K. Zvonimira 2		<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>	<i>Usporedba 4</i>
		<i>Vinkovci, K. Zvonimira 2</i>	<i>Vinkovci, Ulica Hrvatskih kraljeva</i>	<i>Vinkovci, Frana Krste Frankopana</i>	<i>Vinkovci, Ulica Pavleka Miškina</i>	<i>Vinkovci, Ulica Hrvatskih kraljeva</i>
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena		--	97.943,66	100.000,00	61.252,87	101.655,48
Netto korisna površina		284,19	109,78	142,67	88,17	104,80
Cijena po metru kvadratnom		--	892,18	700,92	694,71	969,99
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost		<i>starogradnja</i>	<i>novogradnja</i>	<i>novogradnja</i>	<i>novogradnja</i>	<i>novogradnja</i>
<i>Prilagodba</i>		1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		773,73	847,57	665,87	659,98	921,50
Tehničko stanje		<i>dobro</i>	<i>slično</i>	<i>slično</i>	<i>slično</i>	<i>slično</i>
<i>Prilagodba</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		773,73	847,57	665,87	659,98	921,50
Lokacija		<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>lošija</i>	<i>lošija</i>	<i>dobra</i>
<i>Prilagodba</i>		1,00	1,00	1,05	1,05	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		790,30	847,57	699,17	692,98	921,50
Veličina stana		284,19	109,78	142,67	88,17	104,80
<i>Prilagodba</i>		1,00	0,90	0,90	0,85	0,90
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		702,61	762,81	629,25	589,03	829,35
Atraktivnost nekretnine		<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>lošija</i>	<i>lošija</i>	<i>dobra</i>
<i>Prilagodba</i>		1,00	1,00	1,05	1,05	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		717,84	762,81	660,71	618,48	829,35
Cestovni pristup i parkiranje		<i>javna površina</i>	<i>slično</i>	<i>slično</i>	<i>slično</i>	<i>slično</i>
<i>Prilagodba</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		717,84	762,81	660,71	618,48	829,35
Pristup sredstvima javnog prijevoza		<i>dobar</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>
<i>Prilagodba</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		717,84	762,81	660,71	618,48	829,35
Komunalna infrastruktura		<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
<i>Prilagodba</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		717,84	762,81	660,71	618,48	829,35
Ostale prilagodbe - kat		<i>1. kat</i>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>	<i>bez uvida</i>
<i>Prilagodba</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		717,84	762,81	660,71	618,48	829,35
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :</i>			-15%	-6%	-11%	-15%
Indikator vrijednosti		717,84	762,81	660,71	618,48	829,35

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

<i>Odstupanje od prosjeka:</i>		-44,98	57,13	99,36	-111,51
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>		6%	8%	14%	16%
<i>Kvadrat odstupanja:</i>		2.023	3.263	9.872	12.434
<i>Standardno odstupanje:</i>	83,05	12%	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>
<i>Dvostruko standard. odstupanje:</i>	166,11	2-sigma	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:

203.998,94 €

9. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin
na adresi: Vinkovci, K. Zvonimira 2
z.k.č.: 2761/1
z.k.kat.o.: Vinkovci
z.k.uložak: 3594
poduložak: E-1

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

1.540.000,00 kn

1€ = 7,551837 kn

203.998,94 €

717,84 €/m² NKP

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

1.610.000,00 kn

213.138,75 €

Izrada:

Ekspert za procjene nekretnina
Kristijan Erić, mag. ing. aedif.

Suradnik:

Stručna suradnica za procjene
Antonela Zupčić, mag. ing. aedif.



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, 30. studeni 2020. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti

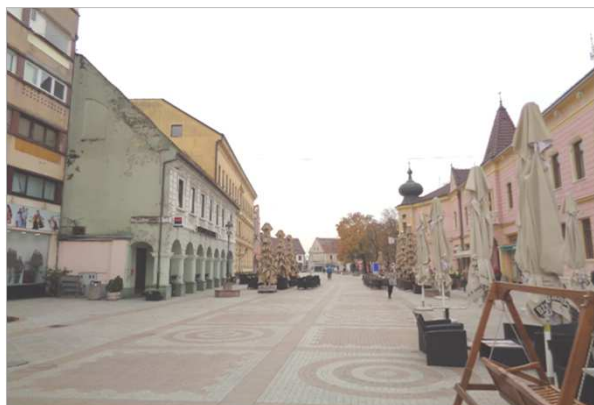
***Ekspert za procjene nekretnina
Kristijan Erić, mag. ing. aedif.***



Zagreb, 30. studeni 2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE preuzete iz procjemenog elaborata br. 1930/16, izrađen od strane HPB-Nekretnine d.o.o., od listopada 2016. godine.









DOKUMENTACIJA

ZK izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 29.11.2020. 22:49

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5033/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3594

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: I, II, III (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	2761/1	GRADILIŠTE			890	
		UKUPNO:			890	
II						
KUĆA BR. 2 U UL. K. ZVONIMIRA SAGRAĐENA NA KČ.BR. 2761/1						
III						
DVORIŠNA ZGRADA BR. 2 U UL. K. ZVONIMIRA SAGRAĐENA NA KČ.BR. 2761/1						

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.10.2013. broj Z-6226/13	
1.1	Na temelju pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprve za zaštitu kulturne baštine Zagreb, klasa UP/I-612-08/09-06/0387 od 22. prosinca 2009. g. sa kopijom katastarskog plana zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na na Jankovićevoj kući na kč. br. 2761/1 gradilište sa 890m2, kuća br. 2 u ul. K. Zvonimira sagrađena na kč. br. 2761/1 i dvorišna zgrada br. 2 u ul. K. Zvonimira sa građena na kč. br. 2761/1.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
	ZK tijelo I - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na prvom katu koji se sastoji od 6 soba, kao i dvorišna zgrada, te magazin površine 45 m2 ostavlja se u vlasništvo: ČVOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74144041747, KRALJA ZVONIMIRA 2, 32100 VINKOVCI	
2.1	Zabilježuje se da su posebni dijelovi zgrade izuzeti od nacionalizacije.	
1.6	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-5033/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ ST-3/20 06.07.2020, na nekretninama ČVOR d.o.o. u stečaju, OIB: 74144041747, Kralja Zvonimira 2, Vinkovci na E-1.	na 1 (1.2)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.11.2020. 09:59:35

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3594

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	Uknjižuje se pravo korištenja na nekretnine u A II za korist: UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO I TRGOVAČKO PODUZEĆE TERME, VINKOVCI, H. D. GENSCHERA 2	
ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo I			
1.1	Primljeno: 11041961. Z - 2320/61. Na osnovi članka 37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu upisanom u listu A kao tijelo I pravo korištenja u korist vlasnika zgrade kao tijelo II i III dok na tom zemljištu postoji zgrada.		
1. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 02.12.2010. broj Z-6423/10. Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 02. prosinca 2010. solemniziran pod brojem OV-13350/10. i Suglasnosti za upis založnog prava od 25. studenog 2010. br. OV-10450/10., te sukladno članku 274.1 Zakona o izmjenama i dopunama ovršnog zaloga uknjižuje se pravo zalog na stan u A i to na etažu 0/0 za iznos od 1.500.000,00 KN (milijunpetstotisućakuna) uvećano za sve kamate, naknade i troškove opisane posebno u članku 2 Sporazuma, kao i sve ostale uvjete iz istog, te sve troškove koji mogu proizaći iz budućih ugovora i Dodataka ugovoru o zakupu iz članka 1 Sporazuma, koji će činiti sastavni dio, te drugih troškova koji iz njih mogu proizaći za korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIĆA 16	1.500.000,00 KN	
2. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 14.04.2011. broj Z-2429/11. Na temelju Sporazuma broj 67/11. o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 12. travnja 2011. solemniziran pod brojem OV-5295/11. s ugovorom o dugoročnom kreditu broj 21/11- DPVPJS od 06. travnja 2011. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A I i to na etaži 0/0 za iznos od 2.050.000,00 KN (dvamilijunapedesettisućakuna) preračunato u EUR po srednjem tečaju tečajne liste HNB za 1 EUR važeći na dan korištenja kredita, koji iznos iskazan u valuti EUR će predstavljati zaduženje dužnika s krajnjim rokom korištenja do 15.05.2011. s rokom i načinom vraćanja u 96 jednakih mjesečnih anuiteta od kojih prvi dospijeva na naplatu 15.06.2011., a zadnji 15.05.2019., uvećana za redovnu kamatu u visini od 8,50 % godišnje, promjenjiva, koja se obračunava i naplaćuje sukladno odredbi članka 1. Sporazuma te svim ostalim kamatama, naknadama, troškovima i uvjetima pobliže opisanim u Sporazumu i Ugovoru za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	2.050.000,00 KN	
6. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 1			

POSEBNI IZVADAK

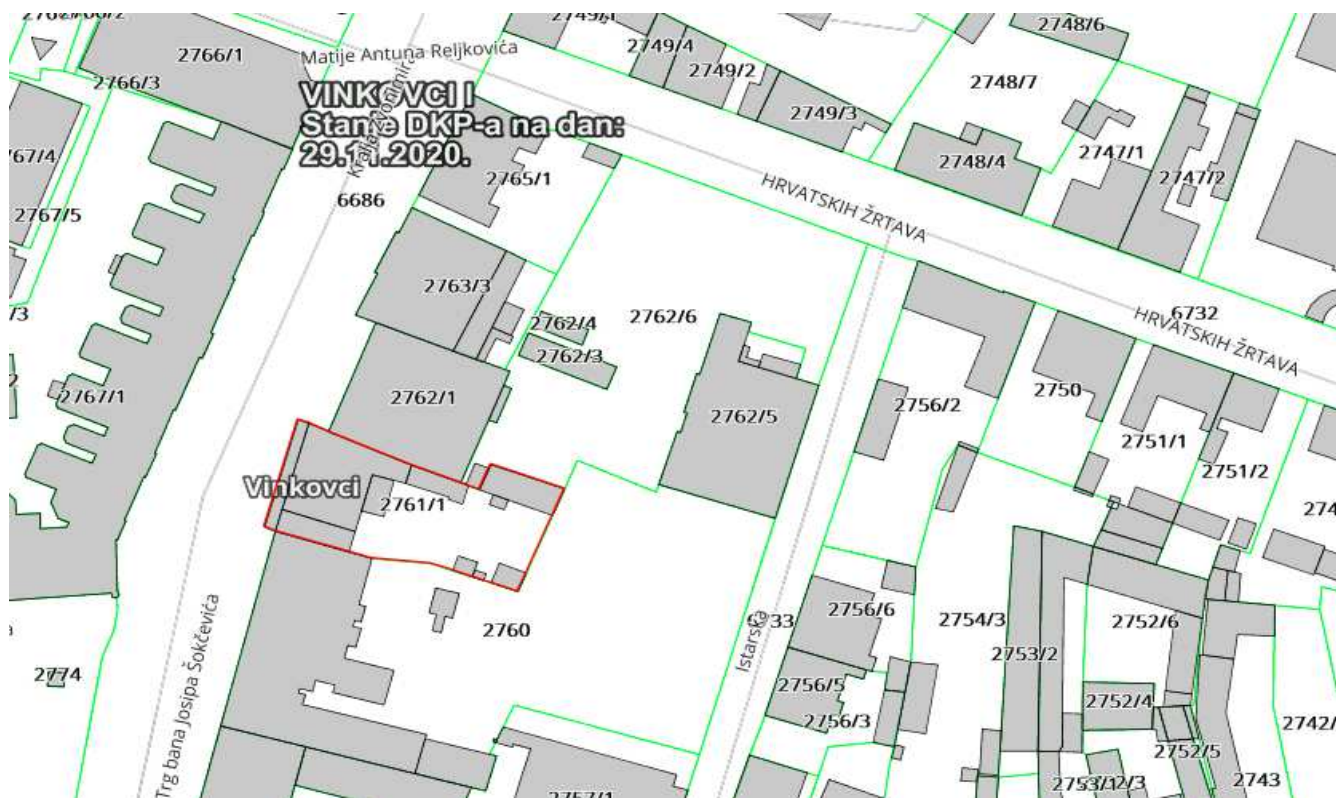
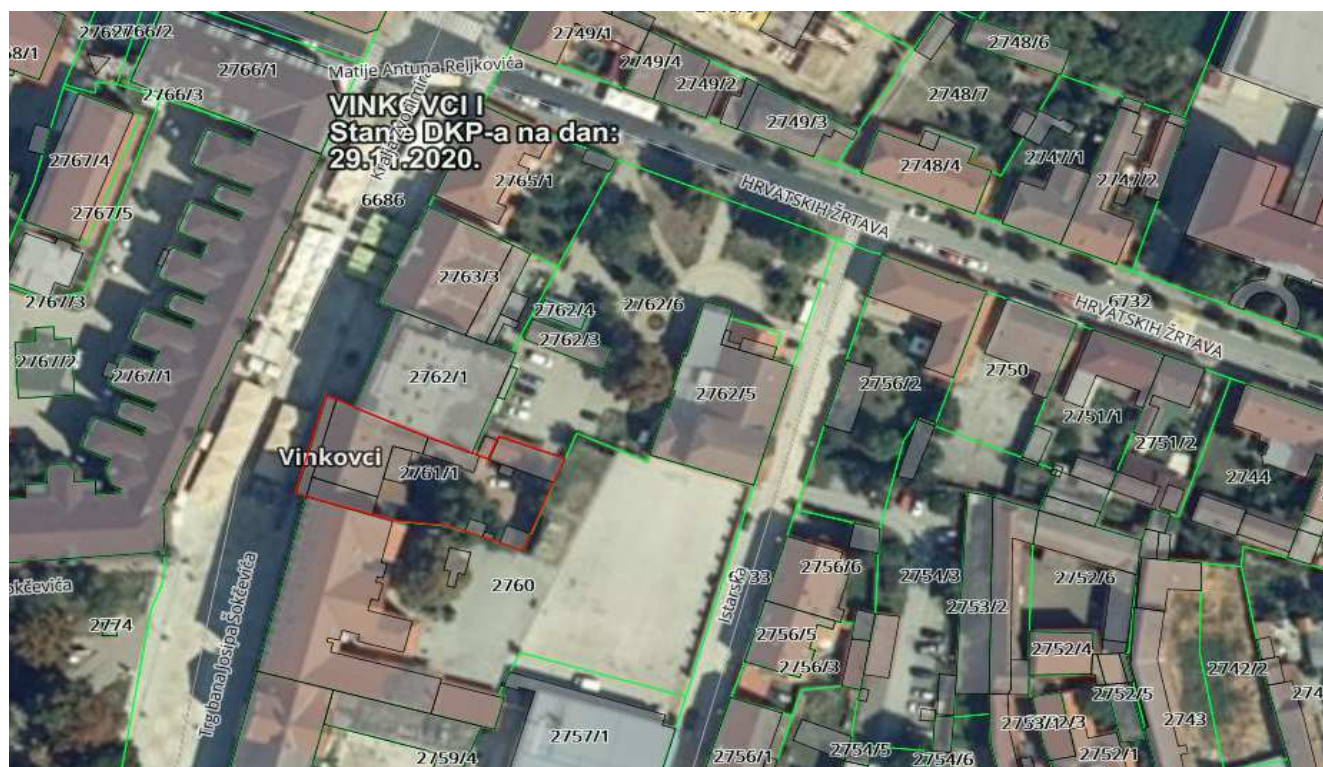
C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 06.08.2013. broj Z-5006/13 Na temelju Sporazuma br. 53/13 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 01. kolovoza 2013. g. solemniziran pod brojem OV-1972/13. Punomoći broj U.b. 217/12 od 14. studenog 2012. g. OV-3907/12, uvida u original otpisavka ovosudnog rješenja Z-4398/13 od 03. srpnja 2013. g., a sukladno Odredbi članka 14 stav 1 i 16. stav 2 Zakona o zemljišnim knjigama, te članka 75 stav 2 Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zaloga - s prednosnim redom Z-4398/13 - sporedni uložak na nekretnine upisane na zk tijelu I, PU-1 i to na etaži 0/0 za iznos od 26.320.131,63 kn (dvadesetšestmilijunatristodvadesettisućatridesetjednaka i šezdesettrilipe) s rokom korištenja do 30.09.2013. g. s početkom od dvije godine i to od 01.10.2013. g. do 30.09.2015. g. s rokom i načinom vraćanja u 96 jednakih mjesečnih rata, od kojih prvi dospijeva na naplatu dana 31.10.2015. g. a zadnji dospijeva na naplatu 30.09.2023. g. uvećano za redovnu kamatu u visini 6% promjenjiva koja se obračunava sukladno članku 1 Sporazuma, te svim ostalim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	26.320.131,63 KN	
6.2	Zabilježuje se da je glavni zk.ul. 9087 k.o. Rovinj kod Općinskog suda u Rovinju.		
6.3	Zabilježuje se da su sporedni ulošci PU-1, 3, 4, 7, 8, 72, 73, 74, 75, 76 i 77 zk.ul. 5178 k.o. Županja kod Općinskog suda u Županji, zk.ul. 25233 k.o. Grad Zagreb kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul. 8039 k.o. Rovinj, zk.ul. 7396 k.o. Rovinj kod Općinskog suda u Rovinju, PU-1, 2, 3, 5 zk.ul. 4832 k.o. Rogoznica, zk.ul. 2083 k.o. Rogoznica kod Općinskog suda u Šibeniku.		
6.4	Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene rješenjem Z-6423/10.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.11.2020.

Izvod iz katastarskog plana (DGU)



Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.11.2020. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI I (Mbr. 332364)

Posjedovni list: 849

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	74144041747

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	2761/1	KR.ZVONIMIRA	56	11	KD	
			KUĆA I DVOR	56			
Ukupna površina katastarskih čestica				56			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.11.2020. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI I (Mbr. 332364)

Posjedovni list: 3472

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"TERME" UTTP, H.D.GENSCHERA 2, VINKOVCI	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	2761/1	KR.ZVONIMIRA	789	11	KD	
			KUĆA I DVOR	789			
Ukupna površina katastarskih čestica				789			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.11.2020. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI I (Mbr. 332364)

Posjedovni list: 3794

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	74144041747

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	2761/1	KR.ZVONIMIRA	45	11	KD	
			DIO KUĆE	45			
Ukupna površina katastarskih čestica				45			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.

HPB - nekretnine d.o.o.
Zagreb, Amruševa 8

Izrada:
Ekspert za procjene nekretnina
Kristijan Erić, mag. ing. aedif.

Suradnik:
Stručna suradnica za procjene
Antonela Zupčić, mag. ing. aedif.



Ovjera:
Rukovoditelj odjela procjena
Saša Đipalo, struč. spec. ing. aedif.


 **HPB - nekretnine d.o.o.**
Z A G R E B, Amruševa 8

Zagreb, 30. studeni 2020. godine