

PROCJEMBENI ELABORAT – 2785/20

3. PONOVA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE prema Procjembenom elaboratu 1788/16 izrađenom od HPB - nekretnine d.o.o. od rujna 2016. godine



Nekretnina: **Poslovna građevina i pomoćne zgrade**

Lokacija: **35404 Cernik, Požeška 169**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (GP GRADING d.o.o.)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

HPB – nekretnine d.o.o.

Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 31. prosinca 2020. godine

VLASNIK: Prema izvatku iz BZP-a u prilogu elaborata
IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Poslovna građevina i pomoćne zgrade
Adresa:	35404 Cernik, Požeška 169
ZK katastarska općina:	Cernik
Zemljišnoknjižni uložak:	227
Zemljišnoknjižna čestica:	679
Katastarska općina:	Cernik
Katastarska čestica:	679
Namjena:	Poslovna
Datum pregleda građevine:	10.09.2016.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	152.965,62	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	255.000,00	EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Poslovna građevina i pomoćne zgrade
na adresi: 35404 Cernik, Požeška 169

iznosi :

1.150.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,536898 kn

152.965,62 €

Napomena:

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.



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 procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje 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, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
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
Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2020.. Državni zavod za statistiku, Zagreb

• Popis dostavljene dokumentacije:

1. Izvadak iz bzp Općinskog suda u Slavonskom Brodu z.k.odjel Nova Gradiška od 30.12.2020. - neslužbena verzija
2. Izvod iz katastarskog plana - neslužbena verzija dostupna na <https://geoportal.dgu.hr/>

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 HPB d.d. - SUN (GP GRADING d.o.o.) izrađena je ponovna procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u svrhu periodičnog vrednovanja nekretnine, koja je u naravi Poslovna građevina i pomoćne zgrade, a za potrebe naručitelja.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine na temelju pregleda Procjemenog elaborata 1788/16 izrađenog od strane HPB - nekretnine d.o.o. od rujna 2016., Procjemenog elaborata br. 1551/18 - ponovna procjena od listopada 2018. godine i Procjemenog elaborata 2865/19 - ponovna procjena od prosinca 2019. godine, sve izrađeno od HPB-nekretnine d.o.o.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 05.10.2016.

Na osnovi navedenog očevida je izrađena procjena tržišne vrijednosti od strane HPB nekretnine d.o.o. br. 1788/16, ponovna procjena br. 1551/18, ponovna procjena 2865/19 na iznos:

PR. BR.: 1788/16:	1.189.494,11 kn	ili	159.000,00 €
PR. BR.: 1551/18:	1.097.123,26 kn	ili	148.000,00 €
PR. BR.: 2865/19:	1.130.000,00 kn	ili	152.424,47 €

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis predmetne nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata 1788/16 od rujna 2016. izrađenog od strane HPB - nekretnine d.o.o., a prema očevidu koji je izvršen 05.10.2016.

Ova ponovna procjena izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

U ovoj ponovljenoj procjeni datum kakvoće određen je 31.12.2020., uz uvjet da nije bilo promjena na predmetnoj nekretnini.

Datum očevida:	05.10.2016.
Datum kakvoće:	05.10.2016.
Datum vrednovanja:	31.12.2020.

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

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 (Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

izvadak ZK:	Izvadak iz bzp Općinskog suda u Slavonskom Brodu z.k.odjel Nova Gradiška
ZK Katastarska općina:	Cernik
Zemljišnoknjižna čestica:	679
Zemljišnoknjižni uložak:	227
Katastarska općina:	Cernik
Katastarska čestica:	679
Namjena:	Poslovna
Opis nekretnine:	Poslovna građevina i pomoćne zgrade
Površina zemljišta po z.k.:	5.056,00 m ²
Pov. zemljišta po katastru:	5.056,00 m ²
Vlasnik:	Prema izvatku iz BZP-a u prilogu elaborata
Teret:	Prema izvatku iz BZP-a u prilogu elaborata

Legalitet:

***U Procjembenom elaboratu 1788/16 izrađenom od HPB NEKRETNINE d.o.o. se navodi:
Za poslovnu građevinu je predložen Glavni projekt iz kojega je vidljivo da je isti sastavni dio
Građevne dozvole, Klasa: UP/I-361-03/96-02/17, Urbroj: 2178-05/1 90-2 od 12.03.1996. god.
Procjenitelj je očividom i uvidom u Glavni projekt utvrdio da je poslovna građevina u smislu
katnosti i vanjskih gabarita, izgrađena u skladu sa predloženom projektnom dokumentacijom.
Za pomoćne zgrade procjena je izvršena pod pretpostavkom legaliteta istih.***

LOKACIJA

Cernik je naselje smješteno sjeverno od Nove Gradiške na obroncima Psunja. Cernik se nalazi u zapadnom dijelu Brodsko - posavske županije i jedno je od 11 naselja koja pripadaju Općini Cernik. Cernički kraj pogodan je za razvoj stočarstva, vinogradarstva, voćarstva i proizvodnju zdrave hrane. Predmetna nekretnina smještena je na sjevernom izlasku iz naselja Cernik u poslovnoj gospodarskoj zoni pored Nove Gradiške, u Požeškoj ulici br. 169. Riječ je o solidnoj lokaciji za obavljanje djelatnosti izvođenja građevinskih radova, usluga, uvoza - izvoza, zbog blizine izlaza na autocestu Zagreb - Lipovac, a od centra grada Nove Gradiške je udaljena oko 5 km.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

4. Nalaz na osnovi očevida

Ponovljeni očevid nije izvršen. Stanje i opis nekretnine, preuzeti su iz Procjembenog elaborata 1788/16 izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. od rujna 2016. Ova ponovljena procjena izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida iz Procjembenog elaborata 1788/16 od rujna 2016.

POSLOVNA GRAĐEVINA - UPRAVA

OPĆENITO

Godina izgradnje:	1996
Adaptacija:	2004
Katnost:	prizemlje+potkrovlje
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	Zidana blok opekam s AB serklažima i nadvojima
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	kombinacija monolitne AB ploče i fert stropa
Krovište i pokrov:	drvena konstrukcija, višestrešna, pokrivena šindrom

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	termo žbuka naknadno obložena stiroporom, završno obrađeno
Limarija:	bakrena s ugrađenim grijačima u olucima
Obrada podova:	kamene i granitne ploče, keramika, parket, cementni estrih
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, obloga keramikom u sanitarnim čvorovima
Obrada stropova:	ožbukani i bojani, u potkrovlju spuštenu strop od gipskartonskih ploča
Unutarnja stolarija:	drvena, puna
Vanjska stolarija:	al. plastificirana, ostakljena izo staklom, ulazna vrata su drvena, za zaštitu od insolacije ugrađeni horizontalni alu. brisoleji na daljinsko upravljanje

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	vlastiti bunar s hidroforomskim postrojenjem
Kanalizacija:	septička jama
Struja:	priključak na EE mrežu
Plin:	priključak na plinsku mrežu
Telefon:	priključak na TK mrežu
Grijanje:	radijatorsko, centralno spojeno na kombi bojler
Dodatne instalacije:	klima uređaji, gromobran

STANJE - ODRŽAVANJE

izvan funkcije

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, uz asfaltiranu prometnicu.

Građevina 1 - SKLADIŠTE 1

OPĆENITO

Godina izgradnje: 2011
Adaptacija: -
Katnost: prizemlje
Vertikalna komunikacija: -

KONSTRUKCIJA

Temelji: betonski
Nosiva konstrukcija: drvena konstrukcija
Pregradni zidovi: -
Međukatna konstrukcija: -
Krovište i pokrov: drveno jednostrešno, pokriveno pločama od valovitog lima

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: ličena drvena obloga
Limarija: -
Obrada podova: zaribana betonska glazura
Obrada zidova: ličena drvena obloga
Obrada stropova: pogled na krovnu konstrukciju
Unutarnja stolarija: -
Vanjska stolarija: -

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: -
Kanalizacija: -
Struja: priključak na EE mrežu
Plin: -
Telefon: -
Grijanje: -
Dodatne instalacije: -

STANJE - ODRŽAVANJE

izvan funkcije

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, uz asfaltiranu prometnicu.

Građevina 1 - SKLADIŠTE 1

OPĆENITO

Godina izgradnje: 1995
Adaptacija: -
Katnost: prizemlje
Vertikalna komunikacija: -

KONSTRUKCIJA

Temelji: betonski
Nosiva konstrukcija: drvena konstrukcija
Pregradni zidovi: -
Međukatna konstrukcija: -
Krovište i pokrov: drveno jednostrešno, pokriveno valovitim azbestno cementnim pločama

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: ličena drvena obloga ili azbestne salonit ploče
Limarija: -
Obrada podova: zaribana betonska glazura
Obrada zidova: ličena drvena obloga
Obrada stropova: pogled na krovnu konstrukciju
Unutarnja stolarija: -
Vanjska stolarija: -

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: -
Kanalizacija: -
Struja: priključak na EE mrežu
Plin: -
Telefon: -
Grijanje: -
Dodatne instalacije: -

STANJE - ODRŽAVANJE

izvan funkcije

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, uz asfaltiranu prometnicu.

5. Prikaz površina

Površina predmetne nekretnine preuzeta je iz dostavljenog Procjembenog elaborata 1788/16 izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. od rujna 2016.

5.1. Neto korisna površina (NKP)

	NKP
1. POSLOVNA GRAĐEVINA	314,60
2. Građevina 1 - SKLADIŠTE 1	149,06
3. Građevina 2 - SKLADIŠTE 2	90,00
4. Građevina 3 - URED (uz skladište)	36,00
UKUPNO:	589,66

$$\text{NKP} = 589,66 \text{ m}^2$$

5.2. Bruto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k
BRP =	589,66	x	1,25

$$\text{BRP} = 739,30 \text{ m}^2$$

5.3. Bruto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h
BVO =	739,30	x	2,38

$$\text{BVO} = 1.757,06 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	589,66	m²
BRP =	739,30	m²
BVO =	1.757,06	m³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

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 Građevinski sektor

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.

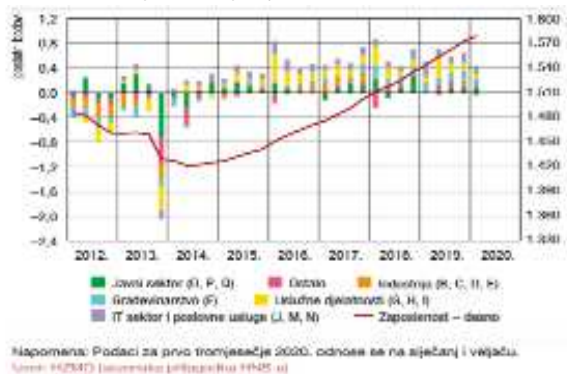
Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

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



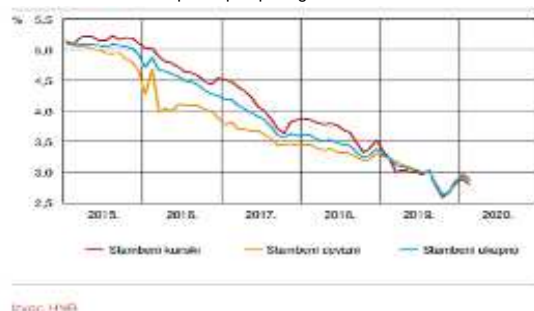
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



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

INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPA PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE					
	Q 2019. Q 2018.	Q 2019. Q 2018.	Q 2019. Q 2018.	Q 2019. Q 2018.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	104,16	2,9	10,0	9,0	House price index – total
Novi stambeni objekti	100,40	-0,5	6,9	0,5	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	108,16	8,1	10,1	9,1	Existing dwellings
Grad Zagreb	107,20	2,9	14,7	13,2	City of Zagreb
Jadran	100,30	1,6	6,0	6,0	Adriatic coast
Ostalo	103,04	5,4	7,5	7,5	Other

(1) Indeks cijena stambenih objekata u Q1 2019. u odnosu na istu godinu 2018. = 100.

(2) Indeks cijena stambenih objekata u Q1 2019. u odnosu na istu godinu 2018. = 100.

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

Godina		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ⁽³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ⁽³⁾					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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

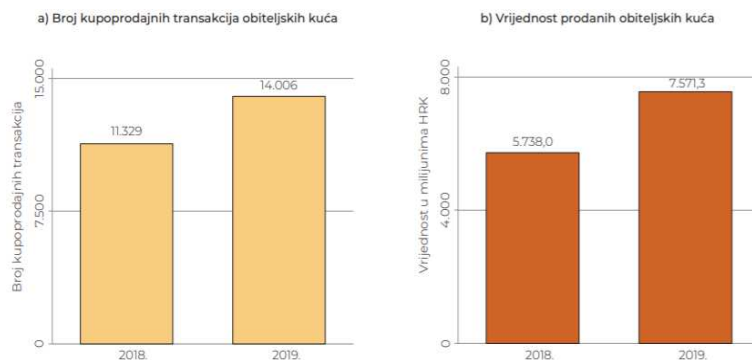
Kuće

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.



Izvor: EIZ i MGIPU

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

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 VRIJEDNOSTI 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 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 predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem 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 uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.

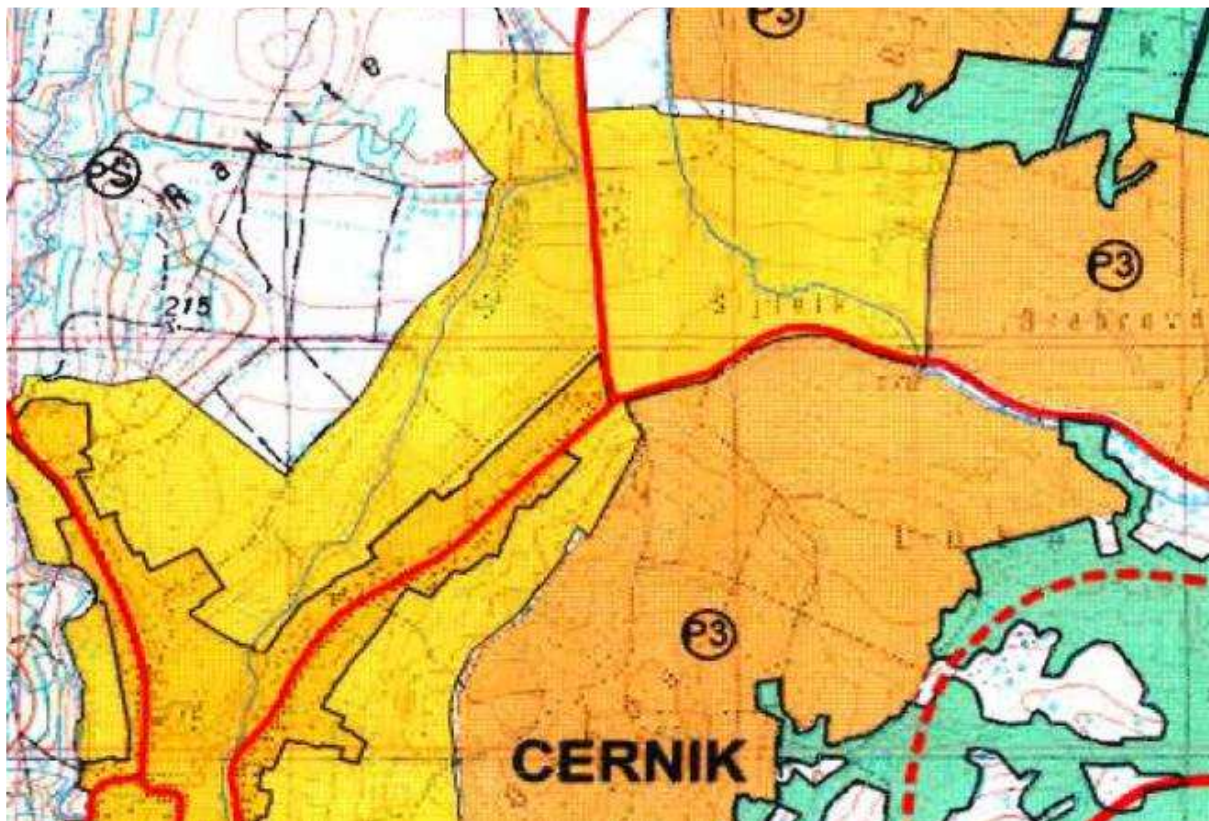
Pribavljeni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine

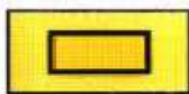
Procjena se vrši troškovnom metodom u skladu sa odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

8.1.1. Prostorno planski status lokacije



PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA



IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Prema PPU Općine Cernik za naselje Cernik predmetna nekretnina nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskoga područja.

8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

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

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 4070798

Lokacija: Šagovina Cernička

Datum ugovora: 19.2.2019

ICSN: 100,59

K.č.: 872/5

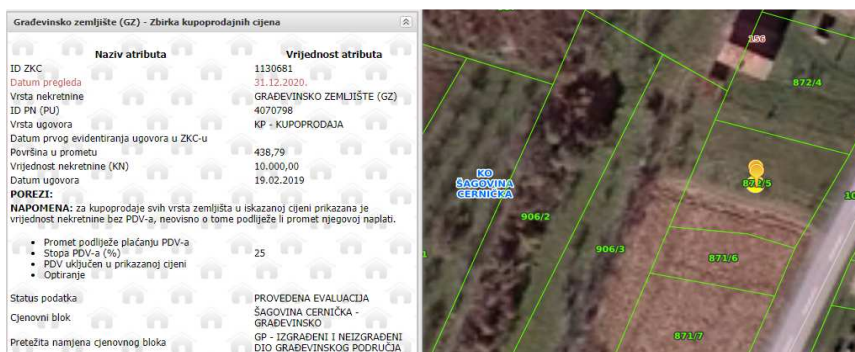
K.o.: Šagovina Cernička

Površina (m²): 439,00

Cijena (€): 1.333,69

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,49801 kn

Cijena (€/m²): 3,04



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 4002451

Lokacija: Cernik

Datum ugovora: 14.12.2018.

ICSN: 102,00

K.č.: 2153/4

K.o.: Cernik

Površina (m²): 781,00

Cijena (€): 3.385,05

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,38541 kn

Cijena (€/m²): 4,33



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 3672189

Lokacija: Davor
Datum ugovora: 21.03.2017.
K.č.: 2833
K.o.: Davor
Površina (m²): 606,00
Cijena (€): 1.331,82
Cijena (€/m²): 2,20

ICSN: 95,53

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,50850 kn

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	924944
Datum pregleda	31.12.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3672189
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	606,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Datum ugovora	21.03.2017
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DAVOR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA


Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 115,90

8.1.3. 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*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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 (€)	€/m²
Šagovina Cernička	1.333,69	100,59	115,90	1,1522	1.536,68	3,50
Cernik	3.385,05	102,00		1,1363	3.846,35	4,92
Davor	1.331,82	95,53		1,2132	1.615,81	2,67

8.1.4. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

35404 Cernik, Požeška 169	<i>Procjenjivana nekretnina</i> 35404 Cernik, Požeška 169	<i>Usporedba 1</i> Šagovina Cernička	<i>Usporedba 2</i> Cernik	<i>Usporedba 3</i> Davor
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	1.536,68	3.846,35	1.615,81
Netto korisna površina	5.056,00	439,00	781,00	606,00
Cijena po metru kvadratnom	3,70	3,50	4,92	2,67
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>bolja</i>	<i>slična</i>
Prilagodba	1,00	1,00	0,90	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,53	3,50	4,43	2,67
Veličina zemljišta	5.056,00	439,00	781,00	606,00
Prilagodba	1,00	0,70	0,80	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,71	2,45	3,55	2,13
Oblik zemljišta	<i>dobar</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,71	2,45	3,55	2,13
Konfiguracija	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,71	2,45	3,55	2,13
Kategorija	1.	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,71	2,45	3,55	2,13
Cestovni pristup i parkiranje	<i>dobar</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,71	2,45	3,55	2,13
Komunalna infrastruktura	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,71	2,45	3,55	2,13
Ostale prilagodbe	-	-	-	-
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,71	2,45	3,55	2,13
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-30%	-28%	-20%
Indikator vrijednosti	2,71	2,45	3,55	2,13

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			0,26	-0,84	0,58
Odstupanje od prosjeka u postotku:			10%	31%	21%
Kvadrat odstupanja:			0	1	0
Standardno odstupanje:	0,61	22%	zadovoljava	nezadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,21	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine:	13.700,57 €
-------------------------------	--------------------

8.2. Utvrđivanje vrijednosti građevina

8.2.1. Izračun troškova gradnje

Poslovna građevina - uprava

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Obiteljska kuća	314,60	371,23	1.113,68
UKUPNO	314,60	371,23	1.113,68

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata uklj. PDV).			
Građevina	(€/m ²)	687,50	255.220,63
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	255.220,63	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	0,13	144,78
Vodni doprinos	(€/m ³)	1,34	1.492,33
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	4,50% NV	11.484,93
Ostali troškovi	(€)	0,00% NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	13.122,04	

1 € = 7,536898 kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	4,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	4,0		

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

Starost građevine (G)	2020 - 1996	god.	24
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	56
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	30%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		35%	28
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	52
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	65%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		(€)	89.327,22

Skladište 1

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Obiteljska kuća	149,06	223,17	223,17
UKUPNO	149,06	223,17	223,17

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata uklj. PDV).			
Građevina	(€/m²)	100,00	22.317,00
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	22.317,00	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	0,13	29,01
Vodni doprinos	(€/m³)	0,40	89,27
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	4,50% NV	1.004,27
Ostali troškovi	(€)	0,00% NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	1.122,55	

1 € = 7,536898 kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	4,0	3,0	3,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	4,0		

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

Starost građevine (G)	2020 - 2011	god.	9
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	30
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	21
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	30%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		35%	11
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	20
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	65%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		(€)	7.810,95

Skladište 2

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Obiteljska kuća	90,00	103,50	300,15
UKUPNO	90,00	103,50	300,15

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata uklj. PDV).			
Građevina	(€/m ²)	120,00	12.420,00
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	12.420,00	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	0,13	39,02
Vodni doprinos	(€/m ³)	0,40	120,06
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	4,50% NV	558,90
Ostali troškovi	(€)	0,00% NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	717,98	

1 € = 7,536898 kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	4,0	3,0	3,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	4,0		

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

Starost građevine (G)	2020 - 1995	god.	25
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	30
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	5
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	83%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		30%	9
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	21
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	70%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		(€)	3.726,00

Ured uz skladište

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Obiteljska kuća	36,00	41,40	120,06
UKUPNO	36,00	41,40	120,06

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata uklj. PDV).			
Građevina	(€/m²)	240,00	9.936,00
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	9.936,00	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	0,13	15,61
Vodni doprinos	(€/m³)	1,34	160,88
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	4,50% NV	447,12
Ostali troškovi	(€)	0,00% NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	623,61	

1 € = 7,536898 kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	4,0	4,5	4,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	4,5		

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

Starost građevine (G)	2020 - 1998	god.	22
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	30
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	8
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,5
Relativna starost (G/OVK):		%	73%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		25%	8
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	23
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	75%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		(€)	2.484,00

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanj enje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanj enje vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
ZGRADE	299.893,63	103.348,17
DODACI	0%	0,00
ODBICI	0%	0,00
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	299.893,63	103.348,17

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	površina (m²)		cijena (€/m²)	ukupno €
Manipulativne površine, ograda, okoliš	5.056,00		8,00	40.448,00
Crpna stanica				1.950,00
Amortizacija				62%
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)	15.370,24		
PRIKLJUČCI				
Struja, voda i odvodnja i priključak na gradsku toplanu	(€/m² BRP)	20,00	371,23	7.424,60
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)	7.424,60		
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	22.794,84		

8.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	€	103.348,17
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	13.700,57
PRIVOĐENJE SVRSI	€	13.122,04
OSTALI TROŠKOVI	€	22.794,84
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	152.965,62

8.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

$$Kt = 1,00$$

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	152.965,62
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		152.965,62

9. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovna građevina i pomoćne zgrade
na adresi: 35404 Cernik, Požeška 169
z.k. k.o.: Cernik
z.k. uložak: 227
z.k.č.: 679

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

1.150.000,00 kn

1€ = 7,536898 kn

152.965,62 €

259,41 €/m²NKP

Napomena:

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.

Ova ponovna procjena izrađena je u svrhu periodičkog vrednovanja nekretnine bez ponovnog očevida, prema stanju i opisu iz Procjembenog elaborata 1788/16 od rujna 2016. izrađena od HPB - nekretnine d.o.o.

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

1.921.908,99 kn

255.000,00 €

Izradio:

Dubravko Ikadinović

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina



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, 31. prosinca 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 izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: 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.

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 nekretnine.

Dubravko Ikadinović

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zagreb, 31. prosinca 2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE preuzete iz procjemenog elaborata br. 1788/16, izrađen od strane HPB - nekretnine d.o.o. od rujna 2016.

POSLOVNA GRAĐEVINA





Građevina 1 - SKLADIŠTE 1 - otvoreno



Građevina 2 - SKLADIŠTE 2 - zatvoreno



Građevina 3 - URED uz skladište



DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 30.12.2020. 23:08

Katastarska općina: 317691, CERNIK

Broj ZK uložka: 227

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10918/2020
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	679	24	POŽEŠKA ULICA DVORIŠTE PUMPNA STANICA, POŽEŠKA ULICA HALA, POŽEŠKA ULICA POSLOVNA ZGRADA, POŽEŠKA ULICA	5056 4642 6 182 226	
		UKUPNO:		5056	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GP GRADING D.O.O. ZA IZVOĐENJE GRADITELJSKIH RADOVA, USLUGA, UVOZ-IZVOZ, CERNIK, POŽEŠKA 169	
2.1	Zaprimljeno 20.02.2015. broj Z-421/15 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu od 18. veljače 2015. god. br. St-328/2014-15 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnine u A.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1. Temeljem zapismika broj Z-4140/2007/227 prenosi se sljedeći upis: Primljeno:03. kolovoza 2007 Z-2865/07 Na temelju Sporazuma br. 185/07 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 25. srpeja 2007. god. koji je solminiziran po javnom bilježniku Nenadu Dolinar iz Zagreba, Varšavska 4 31 srpnja 2007 godine pod posl. br. Ov-8719/07 uknjiženo je založno pravo na cjelokupnim nekretninama u A radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja prema Komitentu u iznosu od 10.000.000,00 kn s rokom i načinom korištenja sukcesivno do 01.04.2009 god. s rokom i načinom vraćanja sukcesivno do 01.07.2009 god. s tim da ukupno zaduženje po svim plasmanima iz Okvirnog ugovora ne smije premašiti iznos veći od 10.000.000,00 kn , uvećano za redovne kamate, eventualne zatezne kamate, naknade te eventualne troškove utvrđene Revolving okvirnom ugovoru za kredite broj 09/2007 DMSF sa klauzulom ovrhe, sve za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D. D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	10.000.000,00 KN	
2.			

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

31.12.2020. 10:54:26

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 18.09.2014. broj Z-2458/14 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Novoj Gradiški od 09. lipnja 2014. god. br. Ovr-678/14 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A u predmetu ovrhovoditelja Milan Sertić iz Nove Gradiške, Kovačevac 17 OIB: 08764401312 c/a ovršenik GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB: 13868937119 radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.		ZABELEŽBA
8.			
8.1	Zaprimljeno 04.09.2014. broj Z-2317/14 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Novoj Gradiški od 16. lipnja 2014. god. br. Ovr-818/14 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A u predmetu ovrhovoditelja Ivica Štajduhar iz Ljupine 190 OIB: 33393749028 c/a ovršenik GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB: 13868937119 radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.		ZABELEŽBA
14.			
14.1	Zaprimljeno 18.09.2014. broj Z-2459/14 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Novoj Gradiški od 13. lipnja 2014. god. br. Ovr-812/14 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A u predmetu ovrhovoditelja Anto Maljić iz Cernika, Šumetlica 40 OIB: 26393818563 c/a ovršenik GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB: 13868937119 radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.		ZABELEŽBA
15.			
15.1	Zaprimljeno 18.09.2014. broj Z-2460/14 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Novoj Gradiški od 17. lipnja 2014. god. br. Ovr-824/14 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A u predmetu ovrhovoditelja Tihomir Bakunić iz Cernika, Đurićeva 65 OIB: 85303615443 c/a ovršenik GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB: 13868937119 radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.		ZABELEŽBA
16.			
16.1	Zaprimljeno 19.09.2014. broj Z-2475/14 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Novoj Gradiški od 16. lipnja 2014. god. br. Ovr-819/14 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A u predmetu ovrhovoditelja Željko Gregus iz Okučana, Lađevac 16 OIB: 11008913989 c/a ovršenik GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB: 13868937119 radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.		ZABELEŽBA
17.			
17.1	Zaprimljeno 19.09.2014. broj Z-2476/14 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Novoj Gradiški od 18. lipnja 2014. god. br. Ovr-838/14 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A u predmetu ovrhovoditelja Zrinko Mulac iz Nove Gradiške, Ljupina 373a OIB: 37332496455 c/a ovršenik GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB: 13868937119 radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.		ZABELEŽBA
18.			
18.1	Zaprimljeno 19.09.2014. broj Z-2477/14 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Novoj Gradiški od 18. lipnja 2014. god. br. Ovr-835/14 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A u predmetu ovrhovoditelja Milan Stojić iz Cernika, Sv. Roka bb OIB: 62029261090 c/a ovršenik GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB: 13868937119 radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.		ZABELEŽBA
19.			
19.1	Zaprimljeno 22.09.2014. broj Z-2490/14 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Novoj Gradiški od 17. lipnja 2014. god. br. Ovr-827/14 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A u predmetu ovrhovoditelja Krešimir Marjanović iz Orubice, S. Radača 78 OIB: 81738353309 c/a ovršenik GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB: 13868937119 radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.		ZABELEŽBA
20.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
20.1	Zaprimljeno 03.12.2014. broj Z-3173/14 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Novoj Gradiški od 12. rujna 2014. god. br. Ovr-1183/14 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A u predmetu ovrhovoditelja Mario Dević iz Davora, Bana Josipa Jelačića 22 OIB: 16672921737 c/a ovršenik GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB: 13868937119 radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 30.12.2020.



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

Izradio:
Dubravko Ikadinović
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Kontrola:
Stručni suradnik za procjene
Josip Hodak



Ovjerava:
Rukovoditelj odjela procjena
Saša Đipalo



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

Zagreb, 31. prosinca 2020. godine