

EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 7/02/2021



Nekretnina: **Devastirana građevina - poslovna zgrada**

Lokacija: **Dvorišna poslovna zgrada u ulici Stjepana Radića 18, 20350 Metković**

Naručitelj: **AxFina Croatia d.o.o.**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

Zagreb, 10.02.2021. godine

VLASNIK: Prema priloženom z.k. izvratku
IZVRŠITELJ: Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ., EXPERIENTIA d.o.o.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Devastirana građevina - poslovna zgrada
Adresa:	Dvorišna poslovna zgrada u ulici Stjepana Radića 18, 20350 Metković
ZK katastarska općina:	METKOVIĆ
Zemljišnoknjižni uložak:	3804
Zemljišnoknjižna čestica:	46/1 ZGR
Katastarska općina:	METKOVIĆ
Katastarska čestica:	6861/2
Namjena:	Poslovna
Datum pregleda građevine:	08.02.2021.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Devastirana građevina - poslovna zgrada
na adresi: Dvorišna poslovna zgrada u ulici Stjepana Radića 18, 20350 Metković

iznosi :

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

695.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,553530 kn

92.000,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), odnosno PDV-a (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), ukoliko se na nekretninu obračunava PDV.

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
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1482/2019
Zagreb, 16. prosinca 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Hrvoja Kovača, temeljem članka 129. st. 2. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN br. 64/98, i 88/08),

riješio je

Hrvoje Kovač (OIB 83082255748), struč.spec.ing.građ. iz Zagreba, Repinečka 5, imenuje se stalnim sudskim procjeniteljem za **PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani procjenitelj položio je prisegu dana 16. prosinca 2019.

Obrasci i obrazloženje

Hrvoje Kovač podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim procjeniteljem za procjenu nekretnosti.

Po zaprimljenom zahtjevu utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Kovač
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog 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**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje

• 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, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

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 i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.

Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2020.. Državni zavod za statistiku, Zagreb

• Popis priložene dokumentacije:

1. e-Izvadak iz ZK Općinskog građanskog suda u Metkoviću, stanje na dan 09.02.2021.

2. e-Posjedovni list, stanje na dan 09.02.2021.

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

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: dvorišna poslovna zgrada u ulici Stjepana Radića 18, Metković, a na temelju podataka dobivenih od Naručitelja, sa izvršenim uvidom u interijer nekretnine.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 08.02.2021.
Datum kakvoće: 10.02.2021.
Datum vrednovanja: 10.02.2021.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju, 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 prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-Izvadak iz ZK Općinskog građanskog suda u Metkoviću, stanje na dan 09.02.2021.
Zemljišnoknjižni uložak:	3804
Zemljišnoknjižna čestica:	46/1 ZGR
Zemljišnoknjižna k.o.:	METKOVIĆ
Katastarska čestica:	6861/2
Katastarska općina:	METKOVIĆ
Opis nekretnine:	ZGRADA I DVORIŠTE
Površina zemljišta po z.k.:	317
Pov. zemljišta po katastru:	425
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvatku

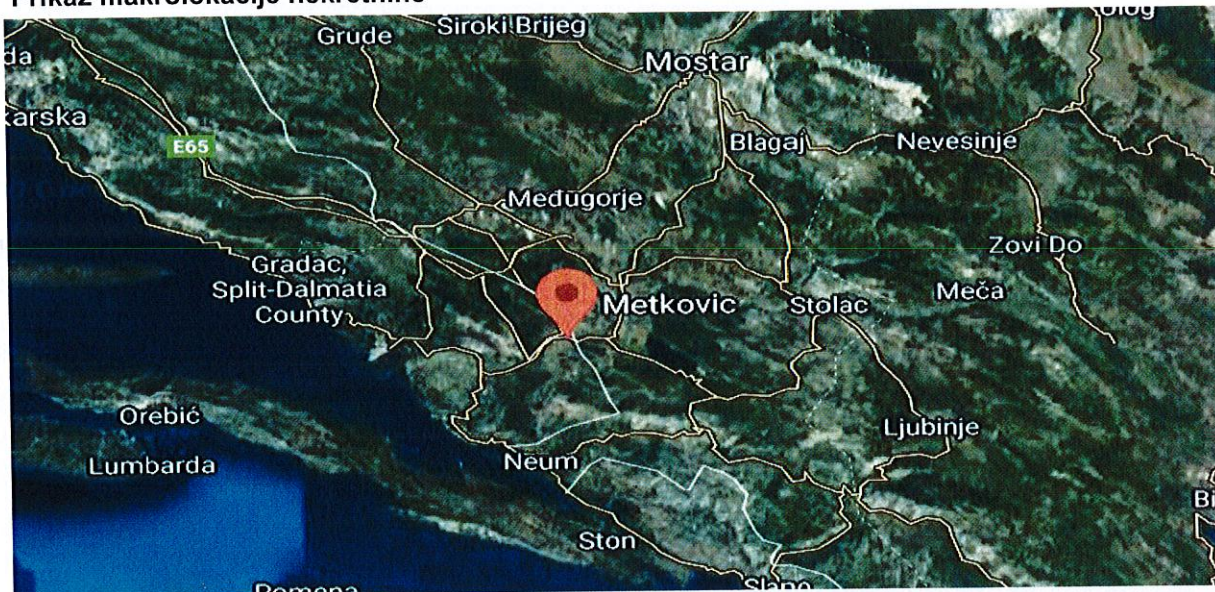
Legalitet:

U zemljišnoj knjizi nema upisanih zabilježbi odnosnih na legalitet. Katastar nije usklađen sa zemljišnim knjigama. Akt za građenje s pripadajućom tehničkom dokumentacijom nije dostavljen te nije moguće dati očitovanje da li je predmetna nekretnina izvedena u skladu s aktom za građenje. Za upis pozitivne zabilježbe potrebno je ishoditi/dostaviti akt za uporabu. Pretpostavka procjene je pozitivan legalni status obzirom da je građevina izgrađena prije 15. veljače 1968.g. Predmetna nekretnina ima direktan pristup na javno prometnu površinu, ulicu Stjepana Radića, Metković.

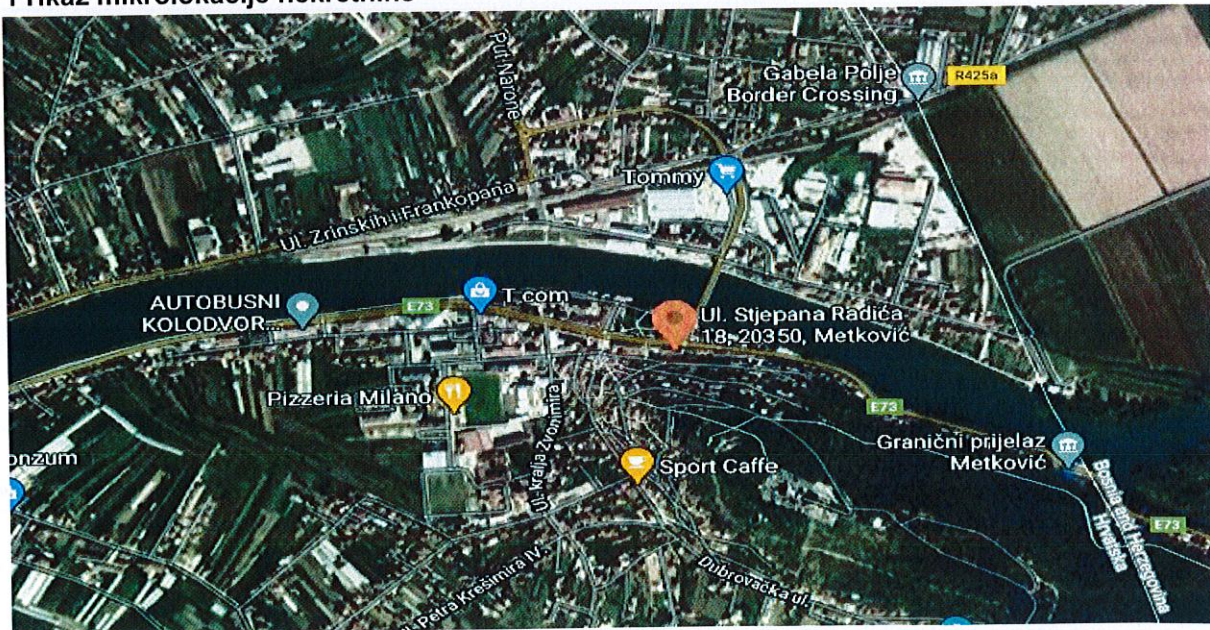
LOKACIJA

Zemljopisni smještaj Metkovića na 43°03' SŠ i 17°39' ID, te otvorenost doline Neretve prema moru, svrstava ga u mediteranske gradove sa svim utjecajima koje mediteranski civilizacijski i klimatski krug donosi. Osim što je geografski u srcu doline Neretve pa je tradicionalno okrenut poljoprivredi, u zadnje vrijeme otkrivaju se i turistički potencijali Metkovića. Međugorje u susjednoj državi je 35 kilometara od Metkovića, a turističko naselje Klek na dvadesetak kilometara. Ono što još nije dovoljno iskorišteno jest upravo rijeka Neretva i njezini pritoci, rukavci, jezera. Prometna povezanost je dobra. Sama nekretnina nalazi se u ulici Stjepana Radića, centru grada Metkovića.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

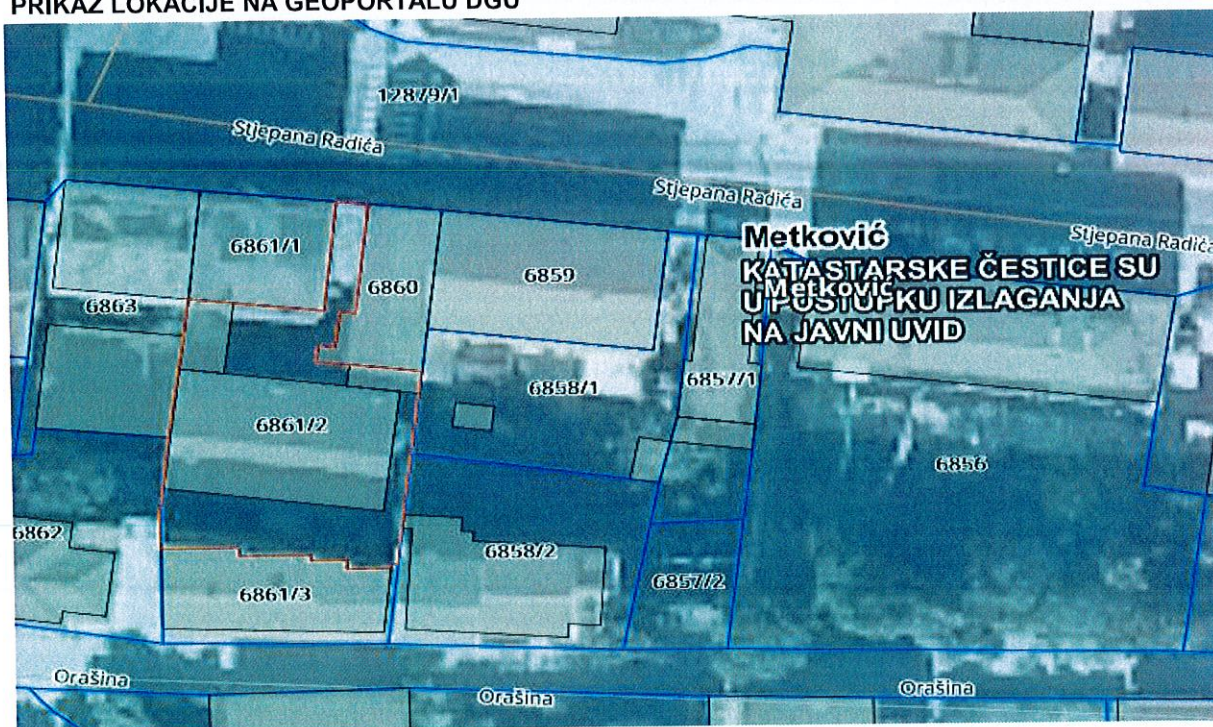
4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevikom na licu mjesta dana 08.02.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina: z.k.č.br. 46/1 zgrada i dvorište, k.o. Metković. Predmet procjene je poslovna građevina, bivši proizvodno uredski prostor tvrtke STILEKS, prizemlje, 2 kata i potkrovlje. U zemljišnim knjigama predmetna nekretnina upisana je kao ZGRADA I DVORIŠTE, površine čestice 317 m². Teren zemljišta je ravan, pristup na javnu prometnicu je neposredan sa ulice Stjepana Radića.

Fotografije snimljene tijekom očevida, nalaze se u prilogu elaborata.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



izvor: geoportal.hr

4.2. Tehnički opis nekretnine - poslovna zgrada

Uvid u interijer nekretnine te pregledom eksterijera kao i mikro lokacije utvrđeno je da je predmetom procjene u potpunosti devastirana dvorišna poslovna zgrada. Za istu je potrebno ishoditi projekt sanacije i uređenja interijera. Ovom prilikom, za potrebe izračuna tržišne vrijednosti procjenitelj će shodno vlastitom iskustvu pretpostaviti paušalni trošak uređenja nekretnine i dovođenja iste u stanje pogodno za daljnje korištenje i moguć najam.

OPĆENITO

Namjena:	poslovna
Godina izgradnje:	oko 1940.
Katnost:	prizemlje + 2 kata + potkrovlje
Garaža:	-

KONSTRUKCIJA

Temelji:	nepoznato
Nosiva konstrukcija:	zidana od opeke i kamena, dijelom AB konstrukcija - nosivi stupovi
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	drveni grednici
Krovište i pokrov:	dvostrešno koso drveno, pokrov crijep

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	devastirano
Limarija:	devastirana
Obrada podova:	devastirano
Obrada zidova:	žbukano - devastirano
Obrada stropova:	žbukano - devastirano
Unutarnja stolarija:	devastirana
Vanjska stolarija:	metalna, drvena - devastirano

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	priključak na mrežu - instalacije devastirane
Kanalizacija:	priključak na mrežu - instalacije devastirane
Struja:	priključak na mrežu - instalacije devastirane
Telefon:	priključak na mrežu - instalacije devastirane
Grijanje:	nije izvedeno

STANJE - ODRŽAVANJE

Devastirani objekt, potrebna kompletna sanacija objekta i uređenje interijera

VANJSKO UREĐENJE

Dvorište je ograđeno.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra. Blizina javnog prijevoza i gradskih prometnica.

5. Prikaz površina

Pregled interijera procjenitelju je bio omogućen, međutim zbog tehničkog stanja samog objekta, izmjera nije bila moguća. Površine predmetne nekretnine dobivene su od Naručitelja procjene te se iste u potpunosti preuzimaju. U slučaju drugačijeg saznanja, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

5.1. Bruto razvijena površina (BRP)

POSLOVNI OBJEKT	m ²	k	NKP	koef	BRP
prizemlje	165,14	1,00	165,14	1,30	212,40
1 kat	154,44	1,00	154,44	1,30	218,40
2 kat	204,00	1,00	204,00	1,30	249,10
potkrovlje	36,02	1,00	36,02	1,30	53,45
	559,60		559,60		733,35

$$\text{BRP} = 733,35 \text{ m}^2$$

POMOĆNI OBJEKT	m ²	k	NKP	koef	BRP
PRIZEMLJE	17,55	1,00	17,55	1,30	25,10
KAT	15,19	1,00	15,19	1,30	18,80
	32,74		32,74		43,90

***U slučaju da podatak nije točan ili znatno odstupa, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.*

5.2. Neto korisna površina (NKP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= 777,25 \\ \text{NKP} &= 592,34 \end{aligned}$$

$$\text{NKP} = 592,34 \text{ m}^2$$

5.3. Bruto volumen (BVO)

$$\text{BVO} = 777,25 \times \begin{matrix} \text{pretpostavka} \\ h (3,0) \end{matrix}$$

$$\text{BVO} = 2.331,76 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

KUĆA

NKP =	592,34	m ²
-------	--------	----------------

BRP =	733,35	m ²
-------	--------	----------------

BVO =	2.331,76	m ³
-------	----------	----------------

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.

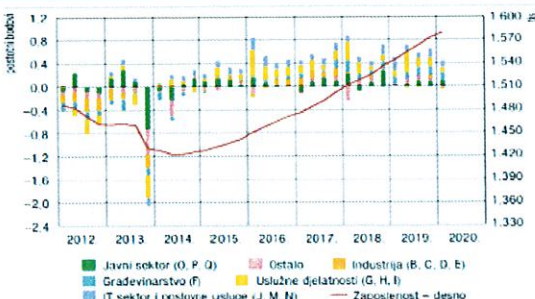
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 5. ožujka 2020.

Izvor: HNB, poslovna prilagodba HNB-a, izvješće HNB-a

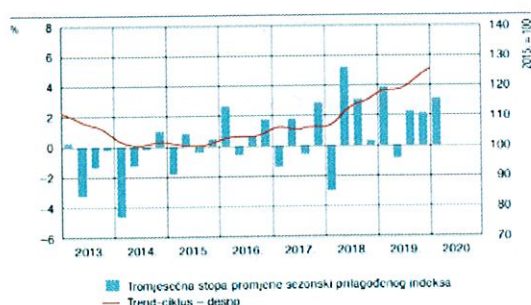
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



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

Izvor: HNB, poslovna prilagodba HNB-a, izvješće HNB-a

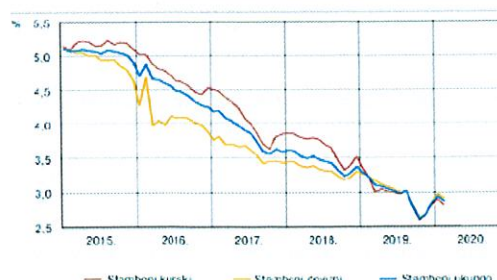
Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na siječanj i veljaču.

Izvor: DZS, sezonski prilagođeni indeks, izvješće DZS-a

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



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 institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

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 Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE					
	X - XII. 2019. ¹⁾ Q 2019.	X - XII. 2019. VII - IX. 2019.	X - XII. 2019. X. - XII. 2018.	Q 2019. Q 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	128,05	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).

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

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

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

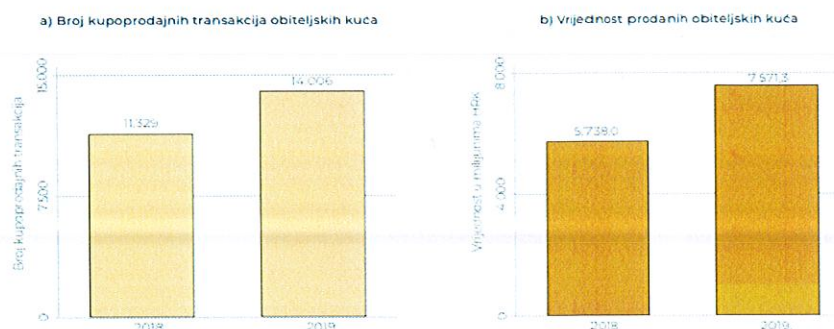
Kuće

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 2017. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%.

Istarska županija ostvarila je naviše 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 %.

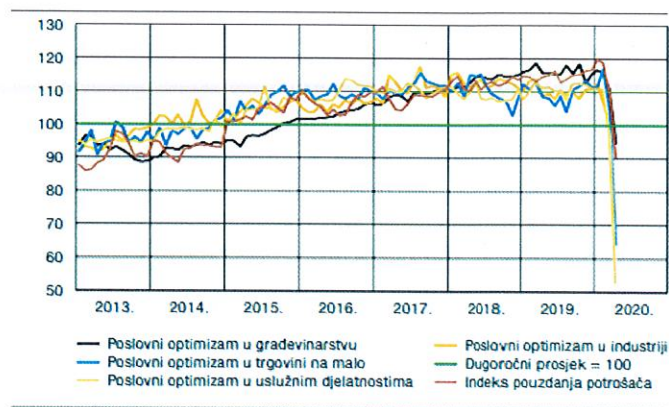
Usljed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019.

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

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



Izvori: Ipsos, HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

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 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.

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 i PRIHODOVNOM METODOM**. Naime, utvrditi će se moguć najam uređenog objekta poredbenim vrijednostima najмова dostupnim na području centra grada Metkovića, te će se od vrijednosti dobivene prihodovnom metodom oduzeti paušalni iznos potreban za dovođenje objekta u stanje korištenja i pogodno za najam.

Za najam, pribavljeni su podaci iz isprava o ugovorima o najmu iz evidencije o podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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

8.1. Utvrđivanje vrijednosti najma poredbenom metodom

8.1.1. Pregled ugovora o najmu usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID ZKC 1260868

Lokacija: Metković, centar

Datum ugovora: 07.02.2019. ICSN: 100,59

K.o.: Metković

Površina (m²): 41,17

Namjena: GP

Cijena (€): 242,92 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,409916

Cijena (€/m²): 5,90

Usporedba 2 ID ZKC 1266844

Lokacija: Metković, centar

Datum ugovora: 24.04.2019. ICSN: 102,24

K.o.: Metković

Površina (m²): 27,00

Namjena: GP

Cijena (€): 201,99 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,426008

Cijena (€/m²): 7,48

Usporedba 3 ID ZKC 1252401

Lokacija: Metković, centar

Datum ugovora: 28.10.2019. ICSN: 109,64

K.o.: Metković

Površina (m²): 49,50

Namjena: GP

Cijena (€): 268,49 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,449142

Cijena (€/m²): 5,42

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 113,35

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranjnoj 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*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Tromjesečje		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾		
Year		Quarter		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year		Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
		Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Vrijednost najma, kn, neto	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
Metković, centar	242,92	100,59	113,35	1,1269	273,73
Metković, centar	201,99	102,24		1,1087	223,94
Metković, centar	268,49	109,64		1,0338	277,57

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

Dvorišna poslovna zgrada u ulici Stjepana Radića 18, 20350 Metković	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Dvorišna poslovna zgrada u ulici Stjepana Radića 18, 20350 Metković	Metković, centar	Metković, centar	Metković, centar
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	273,73	223,94	277,57
Neto površina (m ²)	592,34	41,17	27,00	49,50
Jedinična cijena po metru kvadratnom	6,85	6,65	8,29	5,61
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	adaptirano	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	6,85	6,65	8,29	5,61
Tehničko stanje	loše	vanjski uvid	vanjski uvid	vanjski uvid
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	6,85	6,65	8,29	5,61
Lokacija	dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95
Prilagođena jedinična cijena po m ²	6,51	6,32	7,88	5,33
Površina građevine	592,34	41,17	27,00	49,50
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m ²	5,86	5,68	7,09	4,79
Površina parcele	317,00	-	-	-
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	5,86	5,68	7,09	4,79
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	5,86	5,68	7,09	4,79
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	5,62	5,68	6,38	4,79
Stupanj dovršenosti	dovršeno	dovršeno	dovršeno	dovršeno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
	5,62	5,68	6,38	4,79
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		-15%	-23%	-15%
Indikator vrijednosti	5,62	5,68	6,38	4,79
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:				
Odstupanje od prosjeka:		-0,06	-0,76	0,83
Odstupanje od prosjeka u postotku:		1%	14%	15%
Kvadrat odstupanja:		0	1	1
Standardno odstupanje:	0,65	12%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,30	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

8.4. PROCJENA NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

VRIJEDNOST GRAĐEVINE

Faktor korištenja zgrade (FK) -- Nakon provedene adaptacije

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

PODACI O NEKRETNINI

Godina izgradnje objekta	1940
Adaptirano - pretpostavka	2021
Starost objekta	41
Tip nekretnine	Poslovna građevina (klasična urbana gradnja u gradovima 19.st.)
Održivi vijek korištenja (granice)	100-120
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,0
FK odabrano:	2,0
Relativna starost	40,50%
OOVK (%)	60
OOVK (god)	60
Zamjenska starost zgrade	40
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	40,00%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	loš do dobar, povećani rizici (dvorišni objekt)	+0,5% do +1,0%	1,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	0,0%	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna	0,0%	0,0%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0%	0,0%
			1,0%
Opis nekretnine	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovne zgrade	od 5,0% do 6,0%	6,0%	7,0%
Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (€)	
Mjesečni bruto prihod		3.328,95	
Godišnji bruto prihod		39.947,41	
Rizik gubitka zakupa / najma	5,00%	1.997,37	
Troškovi upravljanja	2,00%	798,95	
Troškovi održavanja	8,00%	3.195,79	
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%	0,00	
Ukupni troškovi gospodarenja		5.992,11	
Vrijednost zemljišta		0,00	
Kamata na vrijednost zemljišta		0,00	
Godišnji neto prihod		33.955,30	
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		7,00%	
Održivi vijek korištenja građevine		60,00	
Multiplikator		14,04	
Prihodovna vrijednost zgrade		476.704,58	
Vrijednost zemljišta (pripadajući dio)		0,00	
Dodatni prihodi		0,00	
Dodatni troškovi - dovođenje zgrade u stanje pune funkcionalnosti (75% od NGV-a)		385.008,75	
Sadašnja vrijednost nekretnine €		91.695,83	
Sadašnja vrijednost nekretnine €/NKP		152,83	

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Devastirana građevina - poslovna zgrada

na adresi: Dvorišna poslovna zgrada u ulici Stjepana Radića 18, 20350 Metković

z.k.č.br: 46/1 ZGR

k.o.: METKOVIĆ

z.k.ul.br: 3804

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

zaokruženo

695.000,00 kn

7,553530 kn

zaokruženo

92.000,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), odnosno PDV-a (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), ukoliko se na nekretninu obračunava PDV.

Izradio:

Hrvoje Kovač

Stalni sudski procjenitelj 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, 10.02.2021. 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 nekretnine.

Hrvoje Kovač

Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

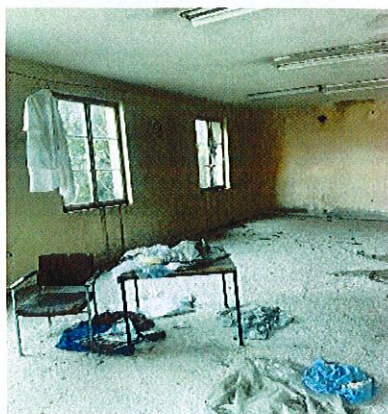
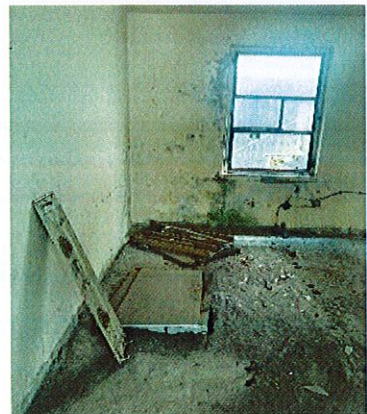
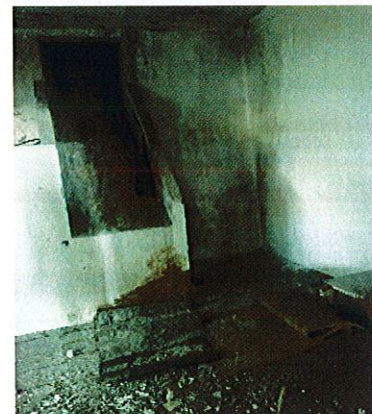
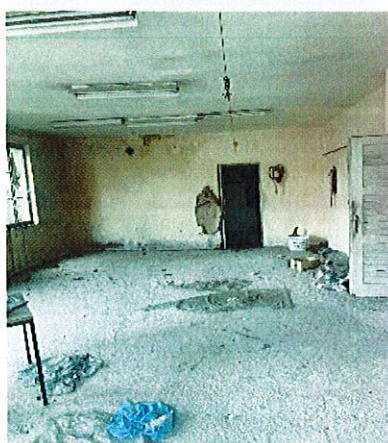
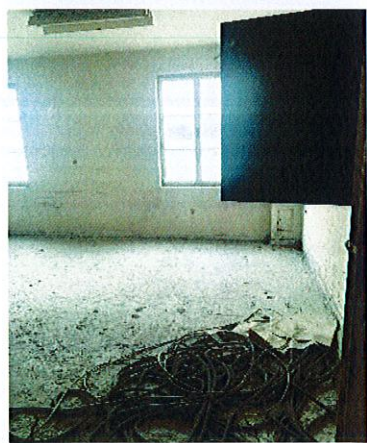
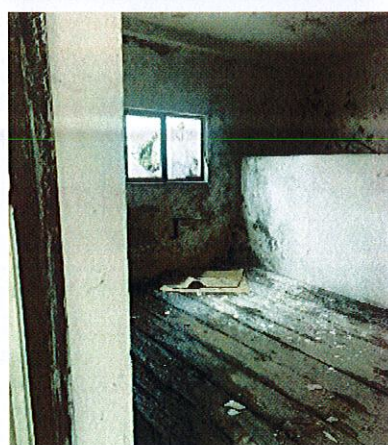
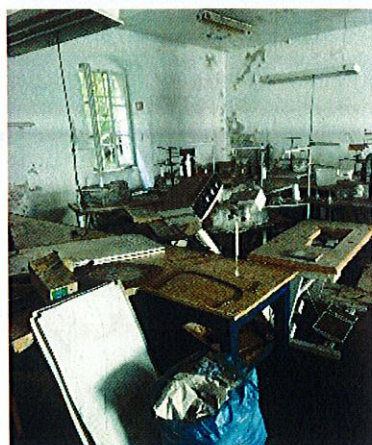
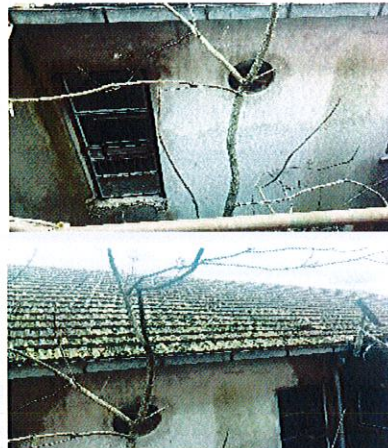
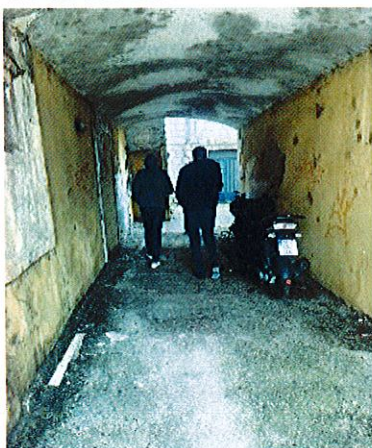


Hrvoje Kovač

Zagreb, 10.02.2021. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL METKOVIĆ
 Stanje na dan: 09.02.2021. 00:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317152, METKOVIĆ

Broj ZK uložka: 3804

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3057/2019
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	46/1 ZGR	ZGRADA I DVORIŠTE			317	
		UKUPNO:			317	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
STILTEKS, PROIZVODNJA I TRGOVINA D.O.O. METKOVIĆ		
2.1	Zaprimljeno 05.09.2008. broj Z-988/08 Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. OVR-303/07 ovog suda od dana 05. rujna 2008.god., u ovršnom postupku ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Paromlinska 2 i ovršenika Stilteks, proizvodnja i trgovina d.o.o. Metković, upisuje se zabilježba ovrhe na nekretnini označenoj kao čes.zgr. 46/1 zgrada i dvorište od 317 m2 upisane u A I (jedan).	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 16.12.2008. broj Z-1477/08 Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Dubrovniku posl.br. VII Ovr. 93/08 od 27. lipnja 2008.god. na nekretnini u listu A., upisuje se zabilježba ovrheradi naplate potraživanja, u iznosu od 15.578,14 kuna sa zakonskom zateznom kamatom, za korist. Intereuropa d.o.o. Zagreb.	
4.1	Zaprimljeno 16.12.2008. broj Z-1478/08 Temeljem Rješenja posl.br. Ovr. 667/4 od 16. prosinca 2008.god., na nekretnini u listu A., upisuje se zabilježba dosude za korist ovrhovoditelja, Zagrebačka banka d.d., Regionalni centar Varaždin za iznos kupovne cijene u visini od 1.280.250,26 kuna(slovima: jedanmilijundjestoosamdesettisućadjestopedeset kuna i dvadesetšestlipa).	
5.1	Zaprimljeno 30.07.2010. broj Z-637/10 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Dubrovniku posl.br. 6-Ovr.223/2010 od dana 28.srpnja 2010.god., na nekretnini u A1, upisuje se zabilježba ovrhe, u ovršnom postupku ovrhovoditelja Hypo-Leasing Steiermark d.o.o. Zagreb, Garićgradska 18, protiv ovršenika Stilteks d.o.o. Metković, Stjepana Radića 20.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

09.02.2021. 11:42:06

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 19. prosinca 2001. godine Z. 969/01 Na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu za ostale potrebe u obrtnim sredstvima od dana 18. prosinca 2001. godine solemeniziranog od Javnog bilježnika Jožica Matko Ružđjak iz Zagreba pod br. OJ.-1772/2001-1 dana 18. prosinca 2001. godine na teret nekretnine označene kao čes. zgr. 46/1 zgrada i dvorište od 317 m2 upisane u listu A, upisanog vlasništva na ime Stileks, proizvodnja i trgovina d.o.o. Metković za cijelo, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja naplate odobrenog kredita u iznosu od petstosedamdesettisuća (570.000,00) kuna zajedno s kamatama i naknadama u skladu s Ugovorom i krajnjim rokom dospelosti 28. lipnja 2004. godine, a sve u korist: 1.2 Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-3057/2019	570.000,00 KN	na 1.1
UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27. rujna 2019.god., sa priloženim izvatom iz sudskog registra, punomoći, solemniziran kod javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba pod br. Ovr-8498/2019 dana 1. listopada 2019.god., uknjižuje se ustup potraživanja, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHÖCHLENMÜLLESTRASSE 4, CH-6340 BAAR, ŠVICARSKA			
2.			
2.1	Pred. 29. svibnja 2002. godine Z. 488/02 Na temelju Ugovora o gotovinskom kreditu od dana 28. svibnja 2002. godine, solemeniziranog od Javnog bilježnika Jožice Matka Ružđjaka iz Zagreba pod post. br. OJ.654/2002 od dana 28. svibnja 2002. godine, uknjižuje se založno pravo na teret čes. zgr. 46/1 zgrada i dvorište 317 m2, upisano u listu A, uknjiženog vlasništva na Stileks, proizvodnja i trgovina d.o.o. Metković radi osiguranja naplate odobrenog kredita korisniku Tomo Dodig iz Metkovića u iznosu od stotisuća (100.000,00) EUR-a s kamatom na kredit, iznos 8,50% godišnje i promjenjiva je u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Varaždinske banke d.d. s rokom otplate od 180 mjeseci, te ostalih uvjeta u skladu s gore navedenim ugovorom, a sve u korist: VARAŽDINSKA BANKA D.D. VARAŽDIN PODRUŽNICA ZAGREB	100.000,00 EUR	
3.			
3.1	Pred. 17. lipnja 2004. godine Z. 675/04 Na temelju rješenja o ovrši ovog suda od dana 16. lipnja 2004. godine, post. br. Ovr. 667/04 upisuje se zabilježba ovrhe na teret nekretnine opisane u listu A, uknjiženog vlasništva za cijelo na ime Stileks proizvodnja i trgovina d.o.o. Metković radi namirenja potraživanja odobrenog Tomi Dodigu iz Metkovića temeljem Ugovora o gotovinskom kreditu od 28. svibnja 2002. godine, u iznosu od devedesetdevettisućasamstodvadesetdevet EUR-a i devedesetosam centi (99.829,98), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR iste banke, a sve u korist: VARAŽDINSKA BANKA D.D. VARAŽDIN	99.829,98 EUR	
4.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Zaprimljeno 12.06.2007. broj Z-809/07</p> <p>Na temelju pravomoćnog Rješenja o ovrsi ovog suda, posl. br. Ovr.164/07, od 23.svibnja 2007.god., s prijedlogom za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnosti u listu A., uknjiženog vlasništva za cijelo na ime Stileks d.o.o. Metković uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja potraživanja nastale temeljem ovršnog rješenja Porezne uprave, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Metković, klasa: UPI-I-415-02/06-01/25, ur.br. 513-07-04-07-04 od 24.siječnja 2007.god., ovršnog rješenja Porezne uprave, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Metković, klasa: UPI-I-415-04/06-01/9, ur.br. 513-07-19-04-06-2 od 14.veljače 2006.god., ovršnog rješenja Porezne uprave, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Metković, klasa: UPI-I-415-04/06-01/9, ur.br. 513-07-19-04-06-2 od 14.veljače 2006.god. i ovršnog rješenja Porezne uprave, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Metković, klasa: UPI-I-740-04/06-02/136, ur.br. 513-07-19/06-02 od 16. lipnja 2006.god., za korist</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED DUBROVNIK</p>		
4.2	<p>Zaprimljeno 12.06.2007. broj Z-809/07</p> <p>Zabilježuje se ovršivost potraživanja temeljem čl. 259 Ovršnog zakona.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI METKOVIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.02.2021. 00:06

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: METKOVIĆ (Mbr. 317152)

Posjedovni list: 2521

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"STILITEKS" T.P.P., STJEPANA RADIĆA, METKOVIĆ	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6861/2	U MJESTU	425	23		
			ZGRADA	261			
			DVORIŠTE	164			
Ukupna površina katastarskih čestica				425			

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