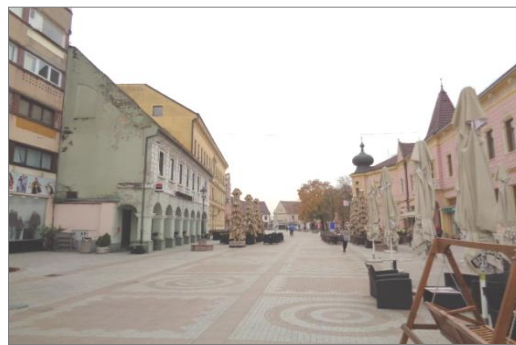


**PROCJEMBENI ELABORAT – 1477/21**  
**3. PONOVA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**prema procjembenom elaboratu 1930/16 izrađenom od HPB -**  
**nekretnine d.o.o., od listopada 2016. godine**



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

Lokacija: **Vinkovci, Kralja Zvonimira 2**

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

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

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

Zagreb, 20.10.2021. godine

**VLASNIK:** Prema priloženom z.k. izvratku

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

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Nekretnina:</b>           | <b>Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin</b> |
| Adresa:                      | Vinkovci, Kralja Zvonimira 2                      |
| Zemljišnoknjižni uložak:     | 3594  |
| Suvlasnički udio redni broj: | ZK tijelo I - 1. suvlasnički udio (E-1)           |
| Zemljišnoknjižna čestica:    | 2761/1  |
| ZK katastarska općina:       | Vinkovci  |
| Katastarska čestica:         | 2761/1  |
| Katastarska općina:          | Vinkovci I  |
| Namjena:                     | Stambena  |
| Datum pregleda građevine:    | 28.10.2016.                                       |
| Svrha procjenjivanja:        | Određivanje tržišne vrijednosti                   |
| Pretpostavka procjenjivanja: | Potrebe naručitelja                               |

#### Pokazatelji vrijednosti

|  |            |     |
|--|------------|-----|
| Tržišna vrijednost:                    | 216.517,98 | EUR |
| Nova vrijednost za potrebe osiguranja: | 213.138,75 | EUR |

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu : Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin  
na adresi: Vinkovci, Kralja Zvonimira 2

iznosi :

**1.640.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,55184 kn

**216.517,98 €**

*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, 15. srpnja 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave 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

Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.), 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: "Kristijan Erić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu", te se dodaje: "Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu"

### Obrazloženje

1. Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 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.

2. U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.) kao zaposleni stalnih sudski vještaci u HPB-nekretnine d.o.o. navedeni su: Kristijan Erić i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

3. Pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. dana 28. lipnja 20201. podnijela je zahtjev za izmjenu rješenja broj 4Su-1069/2019, s obzirom da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Kristijan Erić više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o., te da je u HPB-nekretnine d.o.o. zaposlena stalna sudska vještakinja za

arhitekturu i procjenu nekretnina Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu. Zahtjevu je priložena potrebna dokumentacija iz koje je vidljivo da je Kristijanu Eriću 27. lipnja 2021. prestao radni odnos u HPB-nekretnine d.o.o., te da je Petra Škevina u HPB-nekretnine zaposlena od 23. ožujka 2015.

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

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske 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 i uprave
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 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, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)  
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 i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.  
Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2021.. Državni zavod za statistiku, Zagreb

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak Općinskog suda u Vinkovcima, z.k. odjel Vinkovci, od 20.10.2021. - neslužbena kopija
2. Prijepisi posjedovnih listova od 20.10.2021. - neslužbena kopija
3. Izvod iz katastarskog plana od 20.10.2021. - neslužbena verzija

### **Napomene i ograde:**

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

## 2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin, na adresi Vinkovci, Kralja Zvonimira 2, a na temelju pregleda procjembenog elaborata 1930/16 izrađenog od strane HPB - nekretnine d.o.o. od listopada 2016. godine, kao i podataka dobivenih od naručitelja.

Ova ponovna procjena izrađena je u svrhu periodičnog vrednovanja nekretnine.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 28.10.2016.

Na osnovu navedenog očevida izrađen je procjembeni elaborat HPB - nekretnine d.o.o. od listopada 2016. godine i dvije ponovne procjene, na iznose od:

|               |                 |     |              |
|---------------|-----------------|-----|--------------|
| PR - 1930/16: | 1.605.614,39 kn | ili | 214.000,00 € |
| PR - 210/18:  | 1.590.658,27 kn | ili | 213.600,00 € |
| PR - 1705/19: | 1.546.000,00 kn | ili | 209.200,00 € |
| PR - 2664/20: | 1.540.000,00 kn | ili | 203.998,94 € |

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

Datum očevida: 28.10.2016.

Datum kakvoće: 28.10.2016.

Datum vrednovanja: 20.10.2021.

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 prinude.***

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

### 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Z.K. izvadci:                | Općinski sud u Vinkovcima, z.k. Odjel Vinkovci |
| ZK katastarska općina:       | Vinkovci                                       |
| Zemljišnoknjižna čestica:    | 2761/1   |
| Zemljišnoknjižni uložak:     | 3594   |
| Suvlasnički udio redni broj: | ZK tijelo I - 1. suvlasnički udio (E-1)        |
| Katastarska čestica:         | 2761/1   |
| Katastarska općina:          | Vinkovci I                                     |
| Opis nekretnine:             | Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin     |
| Površina:                    | 284,19 m <sup>2</sup>                          |
| Vlasnik:                     | Prema priloženom z.k. izvratku                 |
| Teret:                       | Prema priloženom z.k. izvratku                 |

#### **Legalitet:**

**Opis legaliteta prema procjembenom elaboratu od listopada 2016. godine, broj:1930/16 izrađenom od strane HPB - nekretnine d.o.o.:**

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

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

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

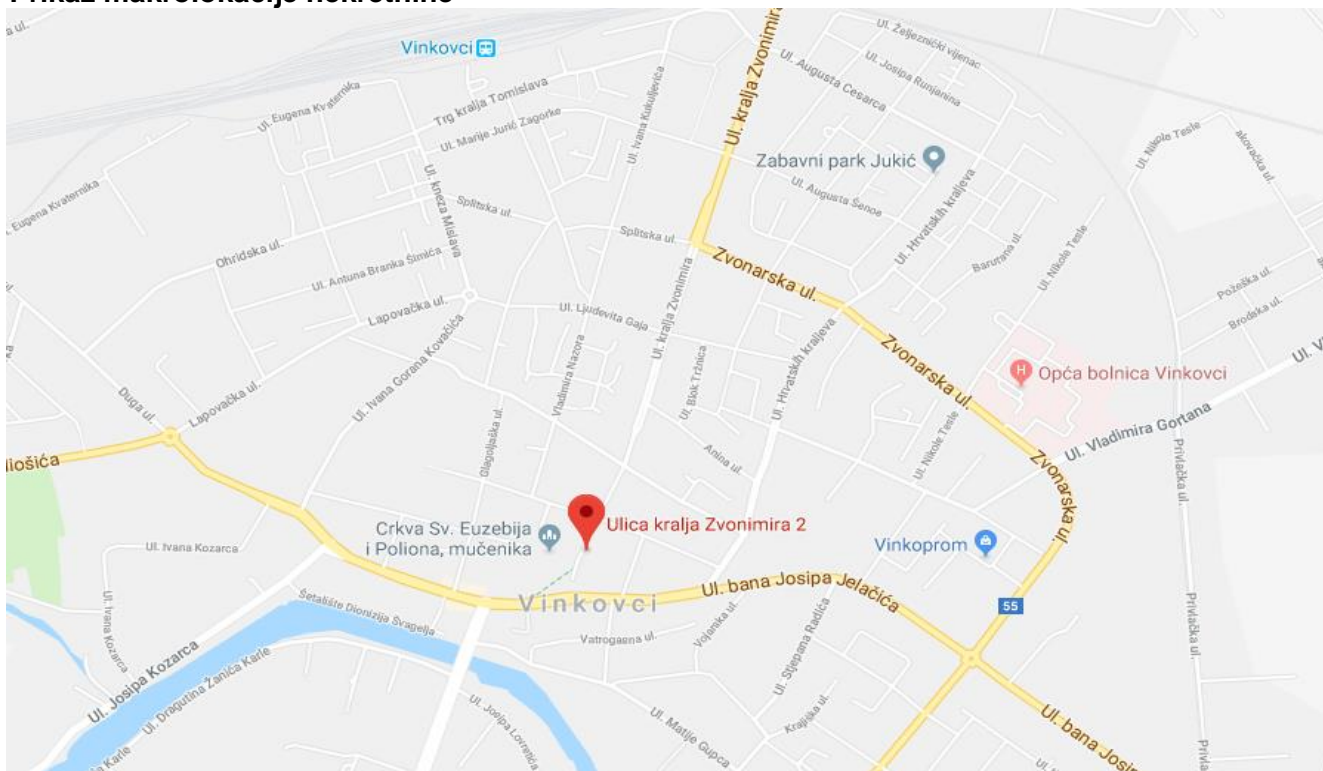
**Identifikacija nekretnina koje su predmet procjene izvršena je na temelju prezentacije korisnika prostora.**



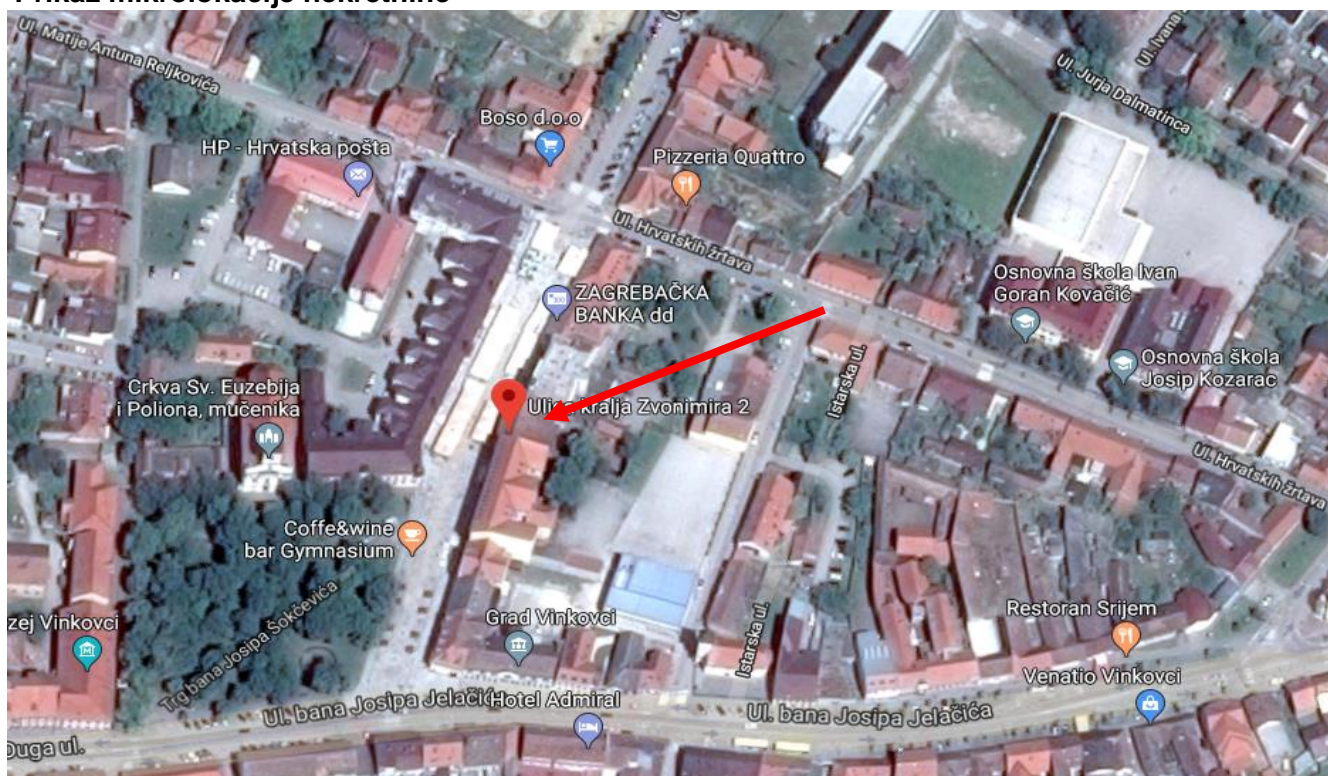
## LOKACIJA

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

## Prikaz makrolokacije nekretnine



## Prikaz mikrolokacije nekretnine



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



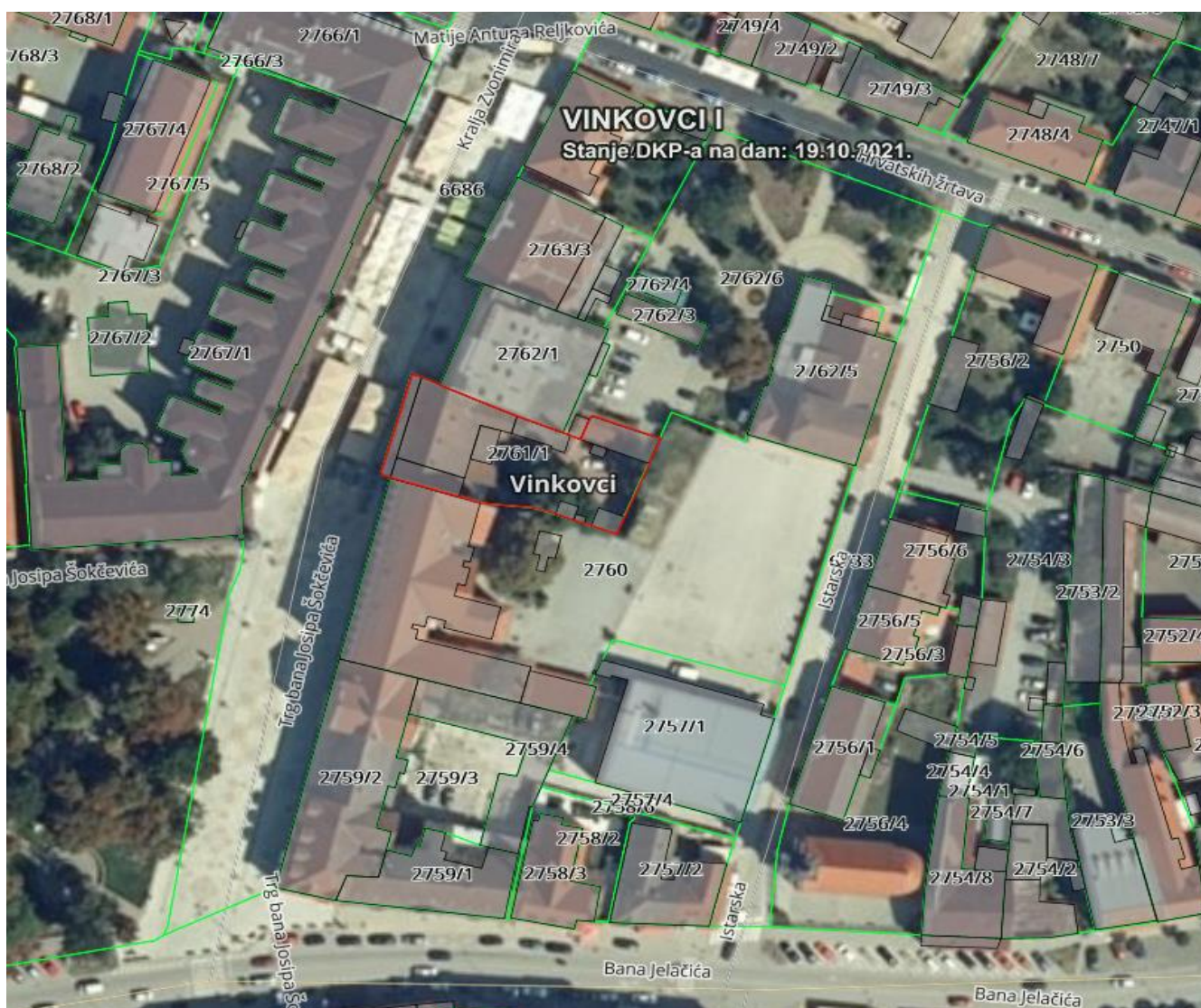
## 4. Nalaz na osnovi očevida

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

### 4.1. Zatečeno stanje

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

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

## 4.2. Tehnički opis nekretnine

### OPĆENITO

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

### KONSTRUKCIJA

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

### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

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

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

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

### STANJE - ODRŽAVANJE

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

### VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja sadržani su u jediničnoj cijeni izgradnje građevine.

### INFRASTRUKTURA

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

## 5. Prikaz površina

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

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

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

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

## 5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

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

## 5.3. Brutto volumen (BVO)

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

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

|       |          |                |
|-------|----------|----------------|
| NKP = | 284,19   | m <sup>2</sup> |
| BRP = | 380,81   | m <sup>2</sup> |
| BVO = | 1.294,75 | m <sup>3</sup> |

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice. Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na intenziviranje gospodarskog rasta u prvom tromjesečju 2021. (Slika 1.).

Zaposlenost je nastavila stagnirati i tijekom ožujka na razini s početka godine. Time je ujedno premašila vrijednosti iz istoga lanjskog mjeseca, kada su se počeli osjećati prvi učinci pandemije na tržište rada. Gledano na tromjesečnoj razini, broj zaposlenih u prva je tri mjeseca 2021. bio veći za 0,9% (u odnosu na porast od 2% u četvrtom tromjesečju 2020. (Slika 2.).

Građevinska se aktivnost u veljači nastavila povećavati pa je na tromjesečnoj razini zabilježen rast od 3,9%, pri čemu se u usporedbi s posljednjim tromjesečjem prethodne godine povećao obujam radova i na zgradama (4,7%) i na ostalim građevinama (5,8%), (Slika 3.).

Što se tiče troškova kreditiranja stanovništva, kamatne su se stope vrlo blago smanjile (Slika 4.).

Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020; HNB, Bilten br. 267.

### 6.2 Građevinski sektor

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do ožujka 2021. u usporedbi s istim razdobljem 2020. veći je za 27,6%.

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u ožujku 2021.

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za prvo tromjesečje 2021. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 30. travnja 2021.

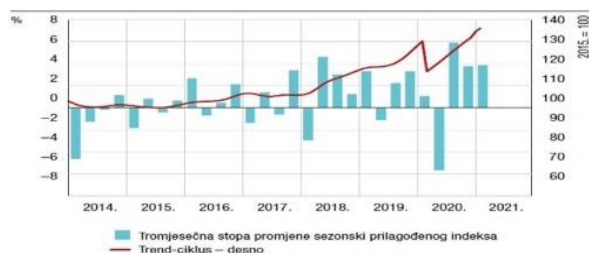
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

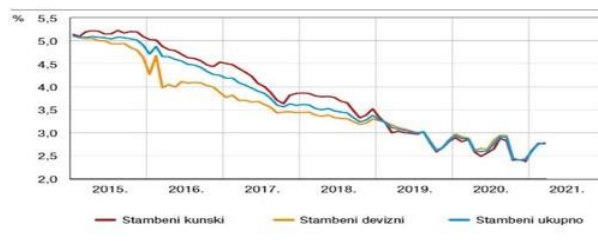
Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Napomena: Podatak za prvo tromjesečje 2021. odnosi se na siječanj i veljaču.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene 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% te obiteljske kuće s udjelom od 19%.

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

#### 6.3.1 Stanovi

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008.

Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina.

U drugom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.813 kuna. Ta cijena veća je za 1,2% u odnosu na drugo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.643 kune.

Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada.

Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

*Izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2020.; <https://www.hnb.hr/-/utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>*



Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE  
HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

|   | X - XII. 2020. <sup>1)</sup><br>Ø 2015. | X - XII. 2020.<br>VII. - IX. 2020. | X - XII. 2020.<br>X. - XII. 2019. | Ø 2020.<br>Ø 2019. |                              |
|---|---|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 132,95                                  | 2,5                                | 6,4                               | 7,7                | House price index – total    |
| Novi stambeni objekti                     | 108,66                                  | -2,0                               | 0,2                               | 1,2                | New dwellings                |
| Postojeći stambeni objekti                | 137,45                                  | 3,1                                | 7,3                               | 8,5                | Existing dwellings           |
| Grad Zagreb <sup>2)</sup>                 | 145,45                                  | 3,1                                | 5,9                               | 8,1                | City of Zagreb <sup>2)</sup> |
| Jadran <sup>2)</sup>                      | 127,61                                  | 0,6                                | 6,0                               | 6,3                | Adriatic coast <sup>2)</sup> |
| Ostalo <sup>2)</sup>                      | 119,45                                  | 5,4                                | 8,9                               | 10,0               | Other <sup>2)</sup>          |

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

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

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

2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in Line](#).

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019., 2020. i 2021.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

| Godina |     | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> |                             |                                  |             |        |        |
|--------|-----|---|-----------------------------|----------------------------------|-------------|--------|--------|
|        |     | ukupno  | novi<br>stambeni<br>objekti | postojeći<br>stambeni<br>objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2019   | 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 |
|        | Q4- | 132,95  | 108,66                      | 137,45                           | 145,45      | 127,61 | 119,45 |
| 2021   | Q1- | 134,19  | 113,37                      | 138,20                           | 145,43      | 132,80 | 115,71 |

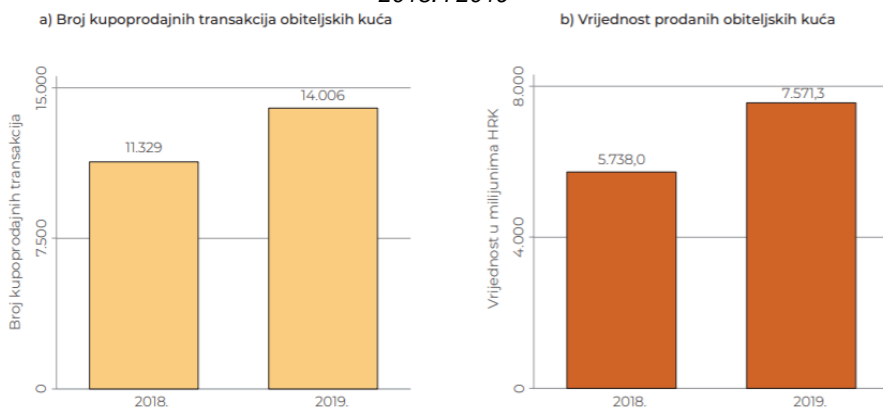
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

## 6.3.2 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



### 6.3.3 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.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MGIPU i EIZ

### 6.3.4 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 medijska cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijska cijena m<sup>2</sup> 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 medijskom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m<sup>2</sup>.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MGIPU i EIZ

### 6.4 Turistički sektor

U posljednjemu mjesecu 2020. ostvareno je samo 16,8% dolazaka i 23,7% noćenja turista u odnosu na prosinac 2019. godine.

S obzirom na okolnosti daljnjeg širenja bolesti COVID-19, ograničenja međunarodnih putovanja i uvođenje novih epidemioloških mjera u Hrvatskoj, koje su stupile na snagu krajem studenoga, u prosincu 2020. u komercijalnim smještajnim objektima ostvarene su samo 62 tisuće dolazaka i 184 tisuće noćenja turista, što je za 83,2% manje dolazaka i za 76,3% manje noćenja turista u odnosu na prosinac 2019.

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Turizam u prosincu 2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.

| Hotel                     |                 |                                  |                             |
|---------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Županija                  | Ukupno objekata | Ukupan broj smještajnih jedinica | Ukupan broj stalnih kreveta |
| 2*                        | 49              | 3871                             | 7817                        |
| 3*                        | 312             | 20166                            | 39637                       |
| 4*                        | 335             | 30258                            | 58594                       |
| 5*                        | 47              | 6322                             | 12389                       |
| <b>Hotel - ukupno RH:</b> | <b>743</b>      | <b>60617</b>                     | <b>118437</b>               |
| Hotel baština (heritage)  | 22              | 379                              | 757                         |
| Difuzni hotel             | 2               | 32                               | 62                          |
| Integralni hotel          | 22              | 423                              | 905                         |
| Hotel posebnog standarda  | 4               | 1096                             | 2196                        |
| <b>ukupno RH:</b>         | <b>793</b>      | <b>62547</b>                     | <b>122357</b>               |

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

## 6.5 Industrijska proizvodnja

Rast industrijske proizvodnje se u prvom tromjesečju 2021. ubrzao na 4,5% u odnosu na posljednje tromjesečje 2020., kada je bilo zabilježeno povećanje od 0,8%. Promatrano prema glavnim industrijskim grupacijama, na tromjesečnoj se razini najviše povećala proizvodnja netrajnih proizvoda za široku potrošnju. Istodobno je rast zabilježen i kod svih ostalih sastavnica glavnih industrijskih grupacija, osim trajnih proizvoda za široku potrošnju, čija se proizvodnja zadržala na razini iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: *www.hnb.hr, Bilten 267*

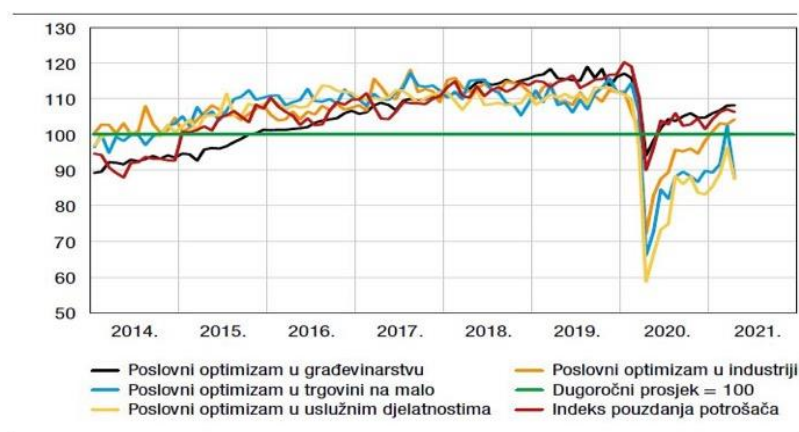
## 6.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Promatrano u odnosu na prosječnu razinu u prvom tromjesečju, indeks pouzdanja poslovnih subjekata bio je u travnju u građevinarstvu i industriji iznad prosječne razine u prva tri mjeseca ove godine, dok je u djelatnostima trgovine i usluga bio niži (Slika 9.).

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.

Izvor: HNB, Bilten br. 267

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



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

Među rizike za tržište nekretnina svakako treba uboriti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zsigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.

## 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 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 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.

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

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

## 7.2. Odabir metode procjenjivanja

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

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

## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

#### Usporedba 1 ..... ID ZKC..... 1487012

Lokacija: Vinkovci, I. K. Sakcinskog

Datum ugovora: 18.8.2021.

ICSN: 122,17

K.č.: 572

K.o.: Vinkovci I

Površina (m²): 99,37

Cijena (kn): 793.000,00

Cijena (€): 105.871,80

Cijena (€/m²): 1.065,43

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,490191

| Informacije                               |  |
|---|--|
| Naziv atributa                            | Vrijednost atributa  |
| ID ZKC                                    | 1487012  |
| Datum pregleda                            | 20.10.2021.  |
| Vrsta nekretnine                          | STAN/APARTMAN (ST/A)   |
| ID PN (PU)                                | 4540067  |
| Vrsta ugovora                             | KP - KUPOPRODAJA   |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 23.08.2021   |
| Površina u prometu                        | 99,37  |
| Vrijednost nekretnine (KN)                | 793.000,00   |
| Datum ugovora                             | 18.08.2021   |
| POREZI:                                   |  |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a         | NE   |
| • Stopa PDV-a (%)                         | 25   |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni        | NE   |
| • Optiranje                               | NE   |
| Status podatka                            | PREUZETO OD PU   |
| Cjenovni blok                             | VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA 7              |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka         | M2A - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA |



#### Usporedba 2 ..... ID ZKC..... 4526076

Lokacija: Vinkovci, J. Dalmatinca

Datum ugovora: 24.6.2021.

ICSN: 122,17

K.č.: 1754

K.o.: Vinkovci I

Površina (m²): 93,94

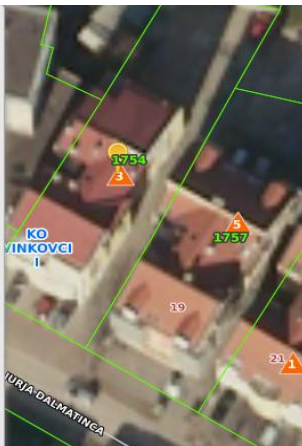
Cijena (kn): 644.049,87

Cijena (€): 86.000,00

Cijena (€/m²): 915,48

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,488952

| Informacije                               |  |
|---|--|
| Naziv atributa                            | Vrijednost atributa  |
| ID ZKC                                    | 1482511  |
| Datum pregleda                            | 20.10.2021.  |
| Vrsta nekretnine                          | STAN/APARTMAN (ST/A)   |
| ID PN (PU)                                | 4526076  |
| Vrsta ugovora                             | KP - KUPOPRODAJA   |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 11.08.2021   |
| Površina u prometu                        | 93,94  |
| Vrijednost nekretnine (KN)                | 644.049,87   |
| Datum ugovora                             | 24.06.2021   |
| POREZI:                                   |  |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a         | NE   |
| • Stopa PDV-a (%)                         | 25   |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni        | NE   |
| • Optiranje                               | NE   |
| Status podatka                            | PROVEDENA EVALUACIJA   |
| Cjenovni blok                             | VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA 4              |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka         | M2A - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA |





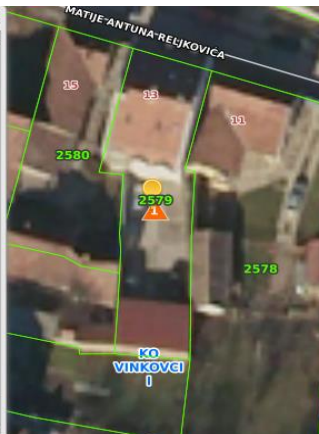
### Usporedba 3 ..... ID ZKC..... 4462894

**Lokacija:** Vinkovci, M. A. Reljkovića  
**Datum ugovora:** 19.4.2021.  
**K.č.:** 2579  
**K.o.:** Vinkovci  
**Površina (m²):** 102,21  
**Cijena (kn):** 680.572,98  
**Cijena (€):** 90.000,00  
**Cijena (€/m²):** 880,54

ICSN: 122,17

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,561922

| Informacije                               |  |
|---|--|
| Naziv atributa                            | Vrijednost atributa  |
| ID ZKC                                    | 1429914  |
| Datum pregleda                            | 20.10.2021.  |
| Vrsta nekretnine                          | STAN/APARTMAN (ST/A)   |
| ID PN (PU)                                | 4462894  |
| Vrsta ugovora                             | KP - KUPOPRODAJA   |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 29.04.2021   |
| Površina u prometu                        | 102,21   |
| Vrijednost nekretnine (KN)                | 680.572,98   |
| Datum ugovora                             | 19.04.2021   |
| <b>POREZI:</b>                            |  |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a         | NE   |
| • Stopa PDV-a (%)                         | 25   |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni        | NE   |
| • Optiranje                               | NE   |
| Status podatka                            | PROVEDENA EVALUACIJA   |
| Cjenovni blok                             | VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA 4              |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka         | M2A - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA |



### Usporedba 4 ..... ID ZKC..... 4297912

**Lokacija:** Vinkovci, F. K. Frankopana  
**Datum ugovora:** 27.7.2020.  
**K.č.:** 1697/1  
**K.o.:** Vinkovci I  
**Površina (m²):** 142,67  
**Cijena (kn):** 751.698,50  
**Cijena (€):** 100.000,00  
**Cijena (€/m²):** 700,92

ICSN: 113,35

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,516985

| Informacije                               |                                    |
|---|------------------------------------|
| Naziv atributa                            | Vrijednost atributa                |
| ID ZKC                                    | 1330607                            |
| Datum pregleda                            | 20.10.2021.                        |
| Vrsta nekretnine                          | STAN/APARTMAN (ST/A)               |
| ID PN (PU)                                | 4297912                            |
| Vrsta ugovora                             | KP - KUPOPRODAJA                   |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 26.10.2020                         |
| Površina u prometu                        | 142,67                             |
| Vrijednost nekretnine (KN)                | 751.698,50                         |
| Datum ugovora                             | 27.07.2020                         |
| <b>POREZI:</b>                            |                                    |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a         | NE                                 |
| • Stopa PDV-a (%)                         | 25                                 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni        | NE                                 |
| • Optiranje                               | NE                                 |
| Status podatka                            | PROVEDENA EVALUACIJA               |
| Cjenovni blok                             | VINKOVCI - STAMBENO 10             |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka         | S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKA |




**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje**

ICSN: 122,17

## 8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU<br>REPUBLIKE HRVATSKE<br>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS |                        | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> |   |   |                               |                             |                 |
|--|------------------------|---|---|---|-------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|  |                        | ukupno<br>Total   | novi<br>stambeni<br>objekti<br>New<br>dwellings | postojeći<br>stambeni<br>objekti<br>Existing<br>dwellings | Grad Zagreb<br>City of Zagreb | Jadran<br>Adriatic<br>coast | Ostalo<br>Other |
| Godina<br>Year   | Tromjesečje<br>Quarter |   |   |   |                               |                             |                 |
| 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          |
|  | Q4                     | 132,75  | 108,66  | 137,45  | 145,45                        | 127,61                      | 119,45          |
| 2021.  | Q1                     | 134,19  | 113,37  | 138,20  | 145,43                        | 132,80                      | 115,71          |
|  | Q2                     | 139,03  | 118,77  | 143,00  | 152,55                        | 134,34                      | 122,17          |

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

| Lokacija                      | Kupoprodajna cijena | Bazni* indeks<br>na dan<br>sklapanja<br>ugovora (A) | Bazni* indeks<br>na dan<br>vrednovanja<br>(B) | Korekcijski<br>faktor<br>= (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena<br>cijena ( € ) | €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|---------------------|---|---|------------------------------------|---|------------------|
| Vinkovci, I. K.<br>Sakcinskog | 105.871,80          | 122,17  | 122,17  | 1,0000                             | 105.871,80                                | 1.065,43         |
| Vinkovci, J.<br>Dalmatinca    | 86.000,00           | 122,17  |   | 1,0000                             | 86.000,00                                 | 915,48           |
| Vinkovci, M. A.<br>Reljkovića | 90.000,00           | 122,17  |   | 1,0000                             | 90.000,00                                 | 880,54           |
| Vinkovci, F. K.<br>Frankopana | 100.000,00          | 113,35  |   | 1,0778                             | 107.781,21                                | 755,46           |

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

| Vinkovci, Kralja Zvonimira 2                                   | Procjenjivana<br>nekretnina     | Usporedba<br>1                | Usporedba<br>2             | Usporedba<br>3                | Usporedba<br>4                |
|--|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Vinkovci, Kralja<br>Zvonimira 2 | Vinkovci, I. K.<br>Sakcinskog | Vinkovci, J.<br>Dalmatinca | Vinkovci, M. A.<br>Reljkovića | Vinkovci, F. K.<br>Frankopana |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI  |                                 |                               |                            |                               |                               |
| Međuvremenski izjednačena cijena                               | --                              | 105.871,80                    | 86.000,00                  | 90.000,00                     | 107.781,21                    |
| Netto korisna površina   | 284,19                          | 99,37                         | 93,94                      | 102,21                        | 142,67                        |
| Cijena po metru kvadratnom                                     | 904,23                          | 1.065,43                      | 915,48                     | 880,54                        | 755,46                        |
| FIZIČKI ASPEKTI  |                                 |                               |                            |                               |                               |
| Starost  | starogradnja                    | novogradnja                   | novogradnja                | novogradnja                   | novogradnja                   |
| Prilagodba   | 1,00                            | 0,90                          | 0,90                       | 0,90                          | 0,90                          |
| Prilagođena prodajna cijena po m²                              | 813,80                          | 958,89                        | 823,93                     | 792,49                        | 679,91                        |
| Tehničko stanje  | dobro                           | bez uvida                     | bez uvida                  | bez uvida                     | bez uvida                     |
| Prilagodba   | 1,00                            | 1,00                          | 1,00                       | 1,00                          | 1,00                          |
| Prilagođena prodajna cijena po m²                              | 813,80                          | 958,89                        | 823,93                     | 792,49                        | 679,91                        |
| Lokacija   | vrlo dobra                      | lošija                        | lošija                     | lošija                        | lošija                        |
| Prilagodba   | 1,00                            | 1,10                          | 1,05                       | 1,05                          | 1,10                          |
| Prilagođena prodajna cijena po m²                              | 874,98                          | 1.054,78                      | 865,13                     | 832,11                        | 747,90                        |
| Veličina stana   | 284,19                          | 99,37                         | 93,94                      | 102,21                        | 142,67                        |
| Prilagodba   | 1,00                            | 0,80                          | 0,80                       | 0,85                          | 0,90                          |
| Prilagođena prodajna cijena po m²                              | 729,08                          | 843,82                        | 692,10                     | 707,29                        | 673,11                        |
| Atraktivnost nekretnine  | dobra                           | lošija                        | lošija                     | lošija                        | lošija                        |
| Prilagodba   | 1,00                            | 1,10                          | 1,10                       | 1,10                          | 1,10                          |
| Prilagođena prodajna cijena po m²                              | 801,99                          | 928,20                        | 761,31                     | 778,02                        | 740,42                        |
| Cestovni pristup i parkiranje                                  | javna površina                  | bolje                         | bolje                      | bolje                         | bolje                         |
| Prilagodba   | 1,00                            | 0,95                          | 0,95                       | 0,95                          | 0,95                          |
| Prilagođena prodajna cijena po m²                              | 761,89                          | 881,79                        | 723,25                     | 739,12                        | 703,40                        |
| Pristup sredstvima javnog prijevoza                            | dobar                           | sličan                        | sličan                     | sličan                        | sličan                        |
| Prilagodba   | 1,00                            | 1,00                          | 1,00                       | 1,00                          | 1,00                          |
| Prilagođena prodajna cijena po m²                              | 761,89                          | 881,79                        | 723,25                     | 739,12                        | 703,40                        |
| Komunalna infrastruktura                                       | dobra                           | slična                        | slična                     | slična                        | slična                        |
| Prilagodba   | 1,00                            | 1,00                          | 1,00                       | 1,00                          | 1,00                          |
| Prilagođena prodajna cijena po m²                              | 761,89                          | 881,79                        | 723,25                     | 739,12                        | 703,40                        |
| Ostale prilagodbe - kat  | 1. kat                          | bez uvida                     | bez uvida                  | bez uvida                     | bez uvida                     |
| Prilagodba   | 1,00                            | 1,00                          | 1,00                       | 1,00                          | 1,00                          |
| Prilagođena prodajna cijena po m²                              | 761,89                          | 881,79                        | 723,25                     | 739,12                        | 703,40                        |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) : |                                 | -17%                          | -21%                       | -16%                          | -7%                           |
| Indikator vrijednosti  |                                 |                               |                            |                               |                               |
|  | 761,89                          | 881,79                        | 723,25                     | 739,12                        | 703,40                        |

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

|                                    |        |         |             |             |             |             |
|------------------------------------|--------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka:            |        |         | -119,90     | 38,65       | 22,77       | 58,49       |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: |        |         | 16%         | 5%          | 3%          | 8%          |
| Kvadrat odstupanja:                |        |         | 14.376      | 1.493       | 518         | 3.421       |
| Standardno odstupanje:             | 70,37  | 9%      | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standard. odstupanje:    | 140,74 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:</b> | <b>216.517,98 €</b> |
|---|---------------------|



## 9. Rekapitulacija - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan na 1. katu, dvorišna zgrada i magazin  
na adresi: Vinkovci, Kralja Zvonimira 2  
z.k.č.: 2761/1  
z.k.kat.o.: Vinkovci  
z.k.uložak: 3594  
poduložak: ZK tijelo I - 1. suvlasnički udio (E-1)

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

|                             |
|-----------------------------|
| 1.640.000,00 kn             |
| 216.517,98 €                |
| 761,89 €/m <sup>2</sup> NKP |

1€ = 7,551837 kn

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

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

|                 |
|-----------------|
| 1.610.000,00 kn |
| 213.138,75 €    |

Procjenitelj:  
HPB - nekretnine d.o.o.



Ekspert za procjene  
Petra Škevin

Suradnik na procjeni:  
Specijalist za procjene  
Zdravko Jurič

Zagreb, 20.10.2021. godine

\*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)

## 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.***

**Procjenitelj:**

**HPB - nekretnine d.o.o.**

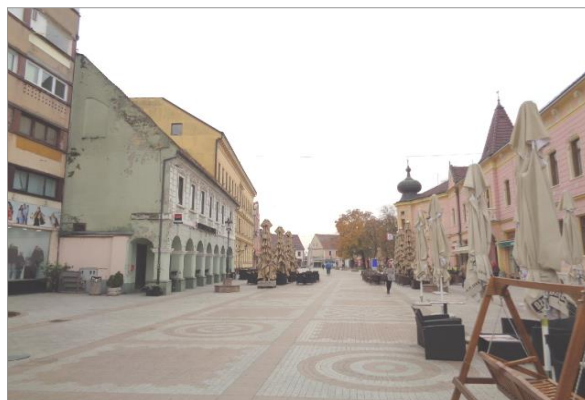
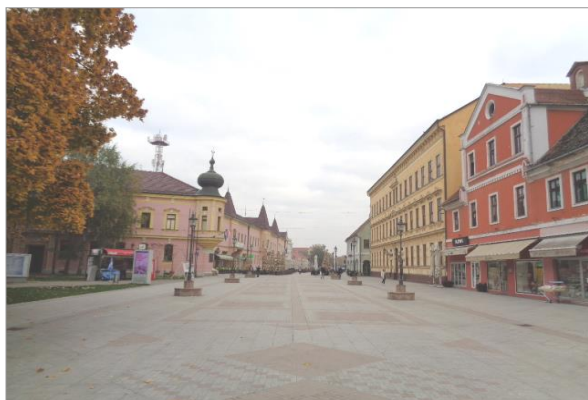


Ekspert za procjene  
Petra Škevin

Zagreb, 20.10.2021. godine

## 11. Prilozi

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













## DOKUMENTACIJA

## ZK izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VINKOVCI  
Stanje na dan: 20.10.2021. 00:10

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3594

VIŠE ZK TIJELA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

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

## DRUGI ODJELJAK

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

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
|      | ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1  |           |
|      | DRUŠTVENO VLASNIŠTVO   |           |
|      | ZK tijelo I - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)   |           |
|      | Stan na prvom katu koji se sastoji od 6 soba, kao i dvorišna zgrada, te magazin površine 45 m2 ostavlja se u vlasništvo: |           |
|      | ČVOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74144041747, KRALJA ZVONIMIRA 2, 32100 VINKOVCI  |           |
| 2.1  | Zabilježuje se da su posebni dijelovi zgrade izuzeti od nacionalizacije.   |           |



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3594

VIŠE ZK TIJELA

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

| Rbr.  | Sadržaj upisa   | Primjedba  |
|---|---|------------|
| 1.6   | Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-5033/2020<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ ST-3/20 06.07.2020, na nekretninama ČVOR d.o.o. u stečaju, OIB: 74144041747, Kralja Zvonimira 2, Vinkovci na E-1. | na 1 (1.2) |
| <b>ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1</b><br><b>DRUŠTVENO VLASNIŠTVO</b>  |   |            |
| 2.1   | Uknjižuje se pravo korištenja na nekretnine u A II za korist:<br><br><b>UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO I TRGOVAČKO PODUZEĆE TERME, VINKOVCI, H. D. GENSCHERA 2</b>  |            |
| <b>ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1</b><br><b>DRUŠTVENO VLASNIŠTVO</b> |   |            |

## C

## Teretovnica

| Rbr.   | Sadržaj upisa  | Iznos           | Primjedba |
|--|--|-----------------|-----------|
| <b>1. ZK tijelo I</b>                        |  |                 |           |
| 1.1  | Primljeno: 11041961. Z -2320/61.<br><br>Na osnovi članka 37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu upisanom u listu A kao tijelo I pravo korištenja u korist vlasnika zgrade kao tijelo II i III dok na tom zemljištu postoji zgrada.   |                 |           |
| <b>1. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 1</b> |  |                 |           |
| 1.1  | Zaprimljeno 02.12.2010. broj Z-6423/10.<br><br>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 02. prosinca 2010. solemniziran pod brojem OV-13350/10. i Suglasnosti za upis založnog prava od 25. studenog 2010. br. OV-10450/10., te sukladno članku 274 .1 Zakona o izmjenama i dopunama ovršnog zalona uknjižuje se pravo zaloga na stan u A i to na etažu 0/0 za iznos od 1.500.000,00 KN (milijunpetstotisućakuna) uvećano za sve kamate, naknade i troškove opisane posebno u članku 2 Sporazuma, kao i sve ostale uvjete iz istog, te sve troškove koji mogu proizaći iz budućih ugovora i Dodataka ugovoru o zakupu iz članka 1 Sporazuma, koji će činiti sastavni dio, te drugih troškova koji iz njih mogu proizaći za korist:<br><br><b>SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIĆA 16</b> | 1.500.000,00 KN |           |
| <b>2. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 1</b> |  |                 |           |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3594

VIŠE ZK TIJELA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

| Rbr.   | Sadržaj upisa   | Iznos            | Primjedba |
|--|---|------------------|-----------|
| 2.1  | <p>Zaprimljeno 14.04.2011. broj Z-2429/11.</p> <p>Na temelju Sporazuma broj 67/11. o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 12. travnja 2011. solemniziran pod brojem OV-5295/11. s ugovorom o dugoročnom kreditu broj 21/11- DPVPJS od 06. travnja 2011. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A i to na etaži 0/0 za iznos od 2.050.000,00 KN (dvamilijunapedesettisućakuna) preračunato u EUR po srednjem tečaju tečajne liste HNB za 1 EUR važeći na dan korištenja kredita, koji iznos iskazan u valuti EUR će predstavljati zaduženje dužnika s krajnjim rokom korištenja do 15.05.2011. s rokom i načinom vraćanja u 96 jednakih mjesečnih anuiteta od kojih prvi dospijeva na naplatu 15.06.2011., a zadnji 15.05.2019., uvećana za redovnu kamatu u visini od 8,50 % godišnje, promjenjiva, koja se obračunava i naplaćuje sukladno odredbi članka 1. Sporazuma te svim ostalim kamatama, naknadama, troškovima i uvjetima pobliže opisanim u Sporazumu i Ugovoru za korist:</p> <p><b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4</b></p>   | 2.050.000,00 KN  |           |
| <b>6. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 1</b> |   |                  |           |
| 6.1  | <p>Zaprimljeno 06.08.2013. broj Z-5006/13</p> <p>Na temelju Sporazuma br. 53/13 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 01. kolovoza 2013.g. solemniziran pod brojem OV-1972/13, Punomoći broj U.b. 217/12 od 14. studenog 2012.g. OV-3907/12, uvida u original otpravka ovosudnog rješenja Z-4398/13 od 03. srpnja 2013.g., a sukladno Odredbi članka 14 stav 1 i 16. stav 2 Zakona o zemljišnim knjigama, te članka 75 stav 2 Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zalog - s prednosnim redom Z-4398/13 - sporedni uložak na nekretnine upisane na zk tijelo I, PU-1 i to na etaži 0/0 za iznos od 26.320.131,63 kn (dvadesetšestmilijunatristodvadesettisućastotridesetjednaka i šezdesettrilipe) s rokom korištenja do 30.09.2013.g. s počekom od dvije godine i to od 01.10.2013. g. do 30.09.2015.g. s rokom i načinom vraćanja u 96 jednakih mjesečnih rata, od kojih prvi dospijeva na naplatu dana 31.10.2015.g. a zadnji dospijeva na naplatu 30.09.2023.g. uvećano za redovnu kamatu u visini 6% promjenjiva koja se obračunava sukladno članku 1 Sporazuma, te svim ostalim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu za korist:</p> <p><b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4</b></p> | 26.320.131,63 KN |           |
| 6.2  | Zabilježuje se da je glavni zk.ul. 9087 k.o. Rovinj kod Općinskog suda u Rovinju.   |                  |           |
| 6.3  | Zabilježuje se da su sporedni ulošci PU-1, 3, 4, 7, 8, 72, 73, 74, 75, 76 i 77 zk.ul. 5178 k.o. Županja kod Općinskog suda u Županji, zk.ul. 25233 k.o. Grad Zagreb kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul. 8039 k.o. Rovinj, zk.ul. 7396 k.o. Rovinj kod Općinskog suda u Rovinju, PU-1, 2, 3, 5 zk.ul. 4832 k.o. Rogoznica, zk.ul. 2083 k.o. Rogoznica kod Općinskog suda u Šibeniku.   |                  |           |
| 6.4  | Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene rješenjem Z-6423/10.  |                  |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2021.

## Izvod iz katastarskog plana

20. 10. 2021. 11:13

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VINKOVCI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VINKOVCI I, 332364  
k.č. br.: 2761/1

### IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 20.10.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

## Prijepisi posjedovnog lista



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 20.10.2021. 00:10

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI I (Mbr. 332364)

Posjedovni list: 3794

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

### Podaci o katastarskim česticama

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

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.10.2021. 00:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI I (Mbr. 332364)

Posjedovni list: 3472

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

Podaci o katastarskim česticama

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

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.10.2021. 00:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI I (Mbr. 332364)

Posjedovni list: 849

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

Podaci o katastarskim česticama


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

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.

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

Izrada:  
HPB - nekretnine d.o.o.  
Ekspert za procjene  
Petra Škevin



Suradnik na procjeni:  
Specijalist za procjene  
Zdravko Jurič



Ovjera:  
Rukovoditelj odjela procjena  
Saša Đipalo



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

Zagreb, 20.10.2021. godine