



**PROCJEDBENI ELABORAT
NALAZ VJEŠTAČENJA
UTVRĐENJE STANJA I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



TD broj/datum

19/ prosinca, 2020.godine

Predmet vještačenja

**procjena vrijednosti građevina
poslovne namjene i
građevinskog zemljišta
na k.č.2093 k.o.Vukovar**

Mjesto

**Vukovar ,
ulica Europske unije br.11**

Naručitelj

**“OPINIO”d.o.o. u stečaju
OIB:05685150350
Zastupan po stečajnom upravitelju
Marko Plavetić,mag.iur.
Narudžbenica 01/2020.god.
od 17.studeni 2020.godine**

**Ovlašteni sudski vještak
građevinsko-urbanističke struke i
procjene nekretnina**

Viktorija Belec,ing.građ.





SADRŽAJ:

1. OPĆI AKTI
 - 1.1. Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka
2. SAŽETAK PROCJENE
3. ZADATAK
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA
5. UVODNI DIO
 - 4.1. Lokacija
 - 4.2. Opis makrolokacije
 - 4.3. lokalni položaj
6. ZEMLJIŠTE
 - 5.1. Planski status
 - 5.2. Prometna povezanost i infrastruktura
 - 5.3. Utjecaj buke i zagađenja
 - 5.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta
7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
 - 6.1. Opis nekretnine
 - 6.2. Priključci
8. DOKAZ VLASNIŠTVA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
 - 8.1. Izvadak iz zemljišne knjige
 - 8.2. Kopija katastarskog plana
9. KOMENTAR LEGALITETA NEKRETNINE
10. IZRAČUN I PRIKAZ POVRŠINA I ZAPREMINE (NKP, BRD, BV)
11. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA
 - 11.1. Metoda procjene
 - 11.2. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama
12. IZJAVA SUDSKOG VJEŠTAKA
13. ZAKLJUČAK I IZVRŠNO MIŠLJENJE
14. PRILOZI:
 - 14.1. fotodokumentacija
 - 14.2. izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br.591
 - 14.3. kopija katastarskog plana za k.č.2093 k.o.Vukovar

-2-





ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2. SAŽETAK PROCJENE

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	„OPINIO“d.o.o. u stečaju Zastupan po stečajnom upravitelju Marko Plavetić, mag.iur. Vukovar, Ul.Europske unije br.11 Narudžbenica br.:01/ 2020.od 17.studenj 2020.godine
Adresa nekretnine	Vukovar, Ul.Europske unije br.11
Tip nekretnine	građevine poslovne namjene - hostel 101 Dalmatinac i poslovnica banke i građevinskog zemljište
zk. ul.	591
Poduložak	/
k. o.	Vukovar
k. č. br.	2093
Površina zemljišta (m ²)	478 m ²
Površina poslovne građevine (m ²)	hostel P+1– bruto = 217,60 m ² -
Površina poslovne građevina (m ²)	poslovnica banke P+1 – bruto = 246,18m ²
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	2.174.000,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)	289.000,00 €
Nova građevinska vrijednost (kn)	2.705.000,00 kn
Nova građevinska vrijednost (EUR)	360.000,00 €
Legalitet – 1.poslovna građevina	legalna
Legalitet – 2.poslovna građevine	legalna
Građevinska dozvola	Klasa:UP/I-361-03/03-01/146 od 15.prosinca 2003.god.
Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole	Klasa:UP/I-361-03/15-01/9 od kolovoza 2015.god.
Uporabna dozvola	Klasa:UP/I-361-05/15-01/14 od 11.studenog 2015.god.
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 18.rujna2015.	u crtane
Neposredan pristup javnom putu	da
Usklađenost katastra i gruntovnice	usklađeno
Usklađenost izvoda iz katastra i gruntovnice sa stvarno izvedenim stanjem	usklađeno
Godina izgradnje	2003. god.
Godina obnove	2015. god.
Energetski certifikat	Nije dostavljen
Procjenitelj	Viktorija Belec, ing.građ.

*zaokružena vrijednost procjene sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
Elaborat procjene služit će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za
potrebe pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju izradu procjene vrijednosti nekretnine.

U Vukovaru, 15. prosinca 2020.god.

IZRADILA
OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKO-URBANISTIČKE
STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA

-3-

Viktorija Belec,ing.građ.





3. ZADATAK:

Temeljem Narudžbenice br. 1/2020 od 17.studeni 2020.god. od strane "OPINIO"d.o.o. u stečaju, OIB:05685150350, zastupan po stečajnom upravitelju Marko Plavetić, mag. lur., očevid i procjena vrijednosti predmetnih nekretnina – dvije građevine poslovne namjene i građevinskog zemljišta u Vukovaru, ulica Europske unije br.11, na K.Č.2093 K.O. Vukovar, u vlasništvu "OPINIO"d.o.o. u stečaju, OIB: 05685 150350, (vidljivo iz zemljišne knjige z.k.ul.br.591 k.o.Vukovar).

Očevid se vrši radi očitovanja i utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina – poslovnih građevina i građevinskog zemljišta.

Elaborat je izrađen temeljem očevida na licu mjesta 23.studeni 2020.godine, i tom je prilikom izvršen detaljan pregled postojećeg stanja te uzeti relevantni podatci potrebni za davanje valjanog nalaza i mišljenja.

Očevid je obavio sudski vještak uz nazočnost naručioca vještačenja.

Prilikom očevida korištena je dokumentacija: izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul.br.591 k.o.Vukovar i kopija katastarskog plana za k.č.2093 k.o.Vukovar, Građevinska dozvola, Glavni projekt i Uporabna dozvola.

4.POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovoga elaborata procjene vrijednosti nekretnina, primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br.78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br.79/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN br.59/10)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN br.38/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne Novine" br.91/96,68/98,137/99,22/00,73/00, 129/00,114/01, 79/06, 141/06,146/08)
- zakon o zemljišnim knjigama (NN br.91/96,68/98,137/99,114/01, 100/04, 107/07, 152/08,126/10,55/13,60/13)
- Zakona o gradnji (N.N.153/13),
- Službeni glasnik grada Vukovara-Odluke o komunalnom doprinosu Grada Vukovara
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br.19/12,151/13)
- Poslovanje nekretninama, Burza nekretnina HGK
- Podataka Ministarstva obnove i razvitka R.Hrvatske o tržišnoj cijeni nekretnina
- podataka porezne uprave





5. UVODNI DIO

5.1. Opis makrolokacije

Vukovar je stari barokni grad u hrvatskom dijelu Srijema i ujedno najveća hrvatska riječna luka na Dunavu, poznat po Domovinskom ratu i strašnim razaranjima.

Grad Vukovar smješten na utoku rijeke u Vuče u Dunav, koji kod Vukovara predstavlja državnu granicu.

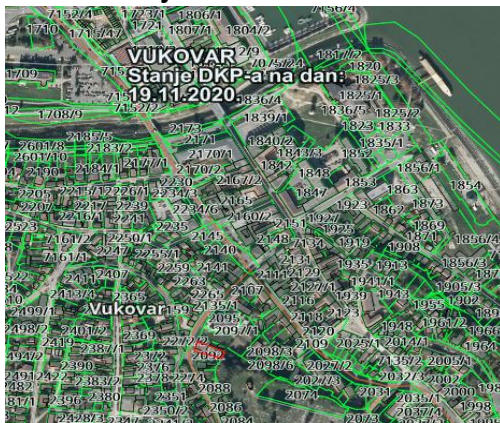
Udaljen 36 km jugoistočno od grada Osijeka a 19 km istočno od grada Vinkovaca, na nadmorskoj visini od 108 m. Smješten na magistralnoj prometnici (M7) Osijek-Vukovar-Ilok i željezničkoj prometnici Vukovar-Vinkovci.

Kao grad predstavlja upravno,prosvjetno, gospodarsko i kulturno središte Vukovarsko-srijemske županije.

Među mnoštvom vrlo atraktivnih, ali u ratu teško stradanih građevina, ističu se dvorac Eltz iz XVIII st., barokne zgrade u središtu grada, franjevački samostan, župna Crkva sv.Filipa i Jakova.

Izvan grada, na obali rijeke Dunav nalazi se Vučedol, bogato arheološko nalazište kao i pejščani Orlov otok.

5.2. Lokacija



Pregled lokacije k.č.2093 k.o.Vukovar prema službenoj državnoj karti Državne geodetske uprave, k.č.2093 k.o.Vukovar, nalazi se u I zoni Grada Vukovar.

Poslovne zgrade – ucrtane na kopiji katastarskog plana i upisane u gruntovnim knjigama i Posjedovnom listu kao poslovne zgrade.

Uvidom u Generalni urbanistički plan grada Vukovar, ("Službeni vjesnik" br.5/2007. i 4/2012.), kartografski prikaz – Namjena i korištenje prostora utvrđeno je slijedeće:

Katastarska čestica k.2093 k.o.Vukovar, nalaze se u obuhvatu GUP-a grada Vukovara sa slijedećim karakteristikama

- unutar građevinskog područja grada
- namjena površine – S - stambena namjena
- građevinska parcela ograđena sa jedne strane





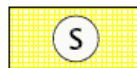
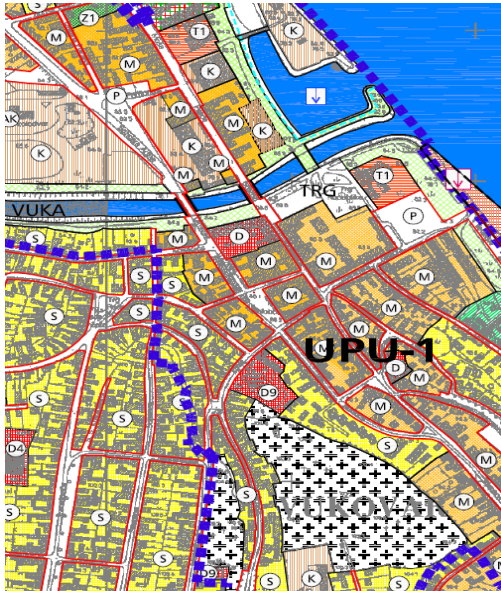
5.3. lokalni položaj

Predmetne k.č.2093 k.o.Vukovar nalaze se u središtu grada Vukovar.

Izgradnja i korištenje zemljišta u ulici Europske unije je stambene namjene s pratećim pomoćnim i garažnim objektima, starija gradnja na pravilno raspoređenim građevinskim česticama.

6. ZEMLJIŠTE

6.1. Planski status



STAMBENA NAMJENA

Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Vukovara i prikazu namjene područja, pripadajuće građevinsko zemljište prema izvatku iz zemljišne knjige zk.ul.broj 591 k.o.Vukovar, pripada u dio grada :

- unutar građevinskog područja grada
- namjena površine – S - stambena namjena

6.2. Prometna povezanost i infrastruktura

Uz gradsku ulicu u neposrednoj blizini nalaze se stajališta javnog gradskog prijevoza.

Prilazna cesta je lokalna prometnica primjerena odvijanju dvosmjernog prometa, opremljena i uređena po pravilima struke – kolnik, pločnik.

Parkiranje je riješeno na predmetnoj građevinskoj parceli i na kolnom ulazu gradskog zemljišta.

Nema naznačenog parkirnog mjesta.

Građevinska čestica tj. poslovne građevine izgrađene na istoj priključene su na objekte i uređaje komunalne infrastrukture, elektromrežu i vodovodnu mrežu.

6.3. Utjecaj buke i zagađenja

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke kao ni zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.





6.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na prednjem uličnom dijelu predmetne parcele uz lijevu međnu liniju nalazi se izgrađena poslovna građevina-poslovnica banke a u dvorišnom lijevom dijelu nalazi se hostel .
Sa desne strane predmetnih poslovnih građevina i između istih nalazi se dvorište koje nije ograđeno ali se održava.

7. TEHNIČKI OPIS

7.1. Opis nekretnine

Lokacija:	ulica Europske unije br.11, k.č. 2093 k.o.Vukovar
Namjena:	izgrađeno građevinsko zemljište
Godina izgradnje:	2003. god. – obnova 2015.god.
Katnost:	ulična - P+1 a dvorišna – P+1
Pristup:	preko ulične prometnice
Parkiranje:	na kolnom prilazu i u dvorištu
Konstrukcija:	Temelji: trakasti AB Nosiva konstrukcija: horizontalni i vertikalni serklaži i stupovi sa zidovima od blok opeke Međukatna konstr.: polumontažni fert strop s AB tlačnom pločom Pregradni zidovi: opeka Krovnna konstrukcija: drveni dvostrešni krov, sa krovnim pokrovom od utorenog crijepa Limarija: opšav krovišta Hidroizolacija: izvedena ispod zidova i podova
Pročelje:	ustakljeno PVC stolarijom sa toplinskom izolacijom
Obrada zidova:	ožbukani i obojani
Obrada podova:	keramičke pločice i laminat
Stolarija:	Unutarnja: staklena i PVC Vanjska: PVC stolarija
Sanitarije:	standardne
Održavanje:	dobro u obje poslovne građevine
Okoliš:	Prostor oko objekta uredno se održava
Opći dojam:	Odličan

7.2. Priključci

Predmetna parcela priključena je na instalacije:

- elektroinstalacije: da
- vodovod: da
- kanalizacija: da
- grijanje: centralno
- toplovod: ne
- telefon: da
- plin: da
- videonadzor: da





8. DOKAZ VLASNIŠTVA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

8.1. Izvadak iz zemljišne knjige

Izvadak iz zemljišne knjige broj:591 za k.č.2093k.o.Vukovar, izdane od strane RH OPĆINSKI SUD U VUKOVAR-ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL; u Vukovaru, dostavljen od strane naručioca elaborata.

Prema broju zk.ul.591 k.o.Vukovar, na parceli k.č.br.2093 postoji kuća br.11 površine i dvorište u ul. Europske unije površine 470 m2 m2 .

Vlasnik predmetnih nekretnina je:

1. DIO:1/1

„OPINIO“ d.o.o.

OIB – 05685150350

32000 Vukovar, Europske unije br.11

Prema teretnom listu:

Tereta ima !

(uvid u presliku zk.ul.br.591 k.o.Vukovar)

8.2. Kopija katastarskog plana za k.č. 2093 k.o.Vukovar

Izvod iz katastarskog plana nije dostavljen sudskom vještaku od strane naručioca elaborata a izdan službeno od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar, 32000 Vukovar, L.Ružičke br.2A, Republika Hrvatska, dana 22.09.2015. nego je skinut sa Geoportala

8.3. Prijepis posjedovnog lista broj 8457

Prijepis Posjedovnog lista za k.č.2093k.o.Vukovar nije dostavljen od strane naručioca elaborata a izdan službeno od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar, Odjel za katastar nekretnina Vukovar, Republika Hrvatske,

9. KOMENTAR LEGALITETA NEKRETNINE

U predmetnom zk.ulošku upisana je kuća i dvorište što ne odgovara stanju na terenu
Na kopiji katastarskog plana ucrtane su dvije građevina što odgovara stanju na terenu.

10. IZRAČUN I PRIKAZ POVRŠINA I ZAPREMINE (NKP,BRD,BV)

Izračun i prikaz površina kako stambene tako i pomoćnih građevina nije dostavljen od strane naručioca elaborata u vidu projektne dokumentacije te je sudski vještak prilikom izvršenog očevida izvršio izmjeru istih (PRILOG: skica sa terena).

REKAPITULACIJA POVRŠINA GRAĐEVINE

(preuzeta iz dostavljene projektne dokumentacije)

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. POSLOVNA GRAĐEVINA-poslovnica | 2. POMOĆNA GRAĐEVINA-hostel |
| BRD = 246,18 m ² | BRD = 217,60 m ² |
| NKP = 180,90 m ² | NKP = 182,30 m ² |
| 3. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - DVORIŠTE = 226,00 m ² | |





IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Metoda procjene

Izračun vrijednosti nekretnine troškovnom metodom procjenjivanja.

Metoda procjene temeljena je na uputstvu o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (N.N. 52/84), a na osnovu proračuna je neto korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje te jedinična cijena 1 m² iste.

U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnina te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² neto površine utvrđuje se:

a) NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ng)

To je vrijednost svih radova i upotrebljenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu rujnu 2014.god. čija se jedinična cijena uzima po igradnji 1 m² neto korisne površine tretirane po uvjetima izračunavanja površina prema propisu HRN.U.C2.100 (preuzeto N.N. 53/91 iz Sl.lista br.3/66) Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje tj. vrijednosti građevinskog zemljišta, troškove komunalnog doprinosa, troškove vodnog doprinosa, troškove priključaka, troškove investicijsko-tehničke dokumentacije, troškove građevinske dozvole, troškove izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), troškove nadzora, troškove ishođenja dozvole za uporabu te sva ostala administrativna davanja i takse. Jedinična cijena formirana je na osnovi podataka o troškovima građenja prema biltenu „Standardna kalkulacija“ u izdanju IGH u usporedbi s aktualnim cijenama građenja dobivenim od građevinskih poduzeća te ostalim troškovima koji sudjeluju u izgradnji svedeno na jediničnu cijenu 1 m² neto korisne površine (NKP), a koriste se podatci lokalnih organa uprave o vrijednosti građevinskog zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa za gradsku zonu, odnosno skupinu objekata kojoj predmetne nekretnine pripadaju.

b) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Sg)

To je vrijednost Ng umanjena određenim postotkom amortizacije, odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja (građevinsko obrtničkih i instalaterskih radova) koji ovisi o starosti i stanju održavanja izgrađenih objekata, a odnosi se posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta.

Postotak umanjenja vrijednosti određuje se u skladu sa pomenutim Uputsvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (N.N. br.52/84) te ostalim procjenidbenim priručnicima i tablicama koje vještaci koriste u sudskoj praksi.

c) TRŽIŠNA VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM (Tv)

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 uz obaveznu primjenu ostalih metoda procjenjivanja.





2. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. Metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovi podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta uz obaveznu primjenu dohodovne metode.





ZAKLJUČAK I ZAVRŠNO MIŠLJENJE

Temeljem Narudžbenice br. 1/2020 od 17.studenj 2020.god. od strane "OPINIO"d.o.o. u stečaju, OIB:05685150350, zastupan po stečajnom upravitelju Marko Plavetić, mag. lur., očevid i procjena vrijednosti predmetnih nekretnina – dvije građevine poslovne namjene i građevinskog zemljišta u Vukovaru, ulica Europske unije br.11, na K.Č.2093 K.O. Vukovar, u vlasništvu "OPINIO"d.o.o. u stečaju, OIB: 05685 150350, (vidljivo iz zemljišne knjige z.k.ul.br.591 k.o.Vukovar) i prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta kao i uvidom u dokumentaciju, izrađen je ovaj ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE.

Procjena vrijednosti nekretnine – zgrade poslovne namjene i građ.zemljišta u Vukovaru, Europske unije br.11, na k.č.br.2093 k.o.Vukovar, zk.ul.br. 591 k.o.Vukovar, utvrdit će se troškovnom metodom.

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. Metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Orijentacijsku vrijednost zemljišta i druge podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnine treba procijeniti poglavito iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju dovoljnog broja prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovi podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, itd. (Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“)

Temeljem "Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina" (Narodne Novine" br.78/15) ovlaštenu sudski vještak prilikom utvrđenja vrijednosti nekretnine-predmeta procjene služi se Informacijskim sustavom tržišta nekretnina Informacijski sustav tržišta nekretnina "eNekretnine" čije podatke u bazi evaluiraju službenici upravnih tijela na županijskoj i gradskoj razini uz stručne upute procjeniteljskih povjerenstava. Povjerenstva temeljem prikupljenih podataka kreiraju cjenovne blokove koji se formiraju na osnovu prikupljenih podataka Porezne uprave o transakcijama nekretnina.

Na osnovu pismenog zahtjeva podnesenog od strane sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena, čl.58.stavak 3 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne Novine“ 78/2015),Poredbene kupoprodajne cijene za poslovni prostor, Grad Vukovar, Upravni odjel za izgradnju grada i upravljanje nekretninama, Odsjek za upravljanje nekretninama dostavio je vještaku Izvadak iz prometa nekretnina-kupoprodaja poslovne zgrade i to za 3 poslovne zgrade (prilog elaborata – izvadak)ali starijeg datuma i ujedno druge lokacije

-11-

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država: Republika Hrvatska





Površina:	2.520,00 m ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4.284.889 stanovnika
Glavni grad/stanovništvo:	Zagreb/ 780.000
Jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 2,5 %
Inflacija:	0,90 %
Stopa nezaposlenosti:	10,80 %
Valuta :	Kuna

Nastavlja se gospodarski oporavak koji je započeo u 2015.godini.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

Realni promet od trgovine na malo što su ga u siječnju 2017.god. ostvarili svi poslovni subjekti koji obavljaju tu djelatnost, bez obzira na svoju pretežnu djelatnost, bio je za 2,6 % veći u odnosu na siječanj 2016.god.

Unatoč relativno visokoj stopi nezaposlenosti u Hrvatskoj, koja je među najvišima u EU, nedavni pad ima pozitivan utjecaj na tržište.

Prva procjena Državnog zavoda za statistiku pokazuje da je bruto domaći proizvod u 2016.god. realno veći za 2,9 % u odnosu na 2015.

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama RH za 2017.godinu iznosila je 5.838,00 kuna.

Cijene dobara i usluge koje se koriste za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u siječnju 2017. u odnosu na prosinac 2016. u prosjeku su niže za 0,1 % u odnosu na siječanj 2016 u prosjeku su više za 0,9 %.

Županija:	Vukovarsko-srijemska županija
Općina / Grad:	Općina Lovas
Naselje:	Opatovac
Površina općine:	42,52 km ² (Lovas-24,01 km ² , Opatovac-18,51 km ²)
Naselja u sustavu općine:	Lovas, Opatovac
Broj stanovnika naselja:	345
Prometna povezanost:	Cesta

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008.-2009. Godine, cijene nekretnina, a posebno utživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponude uvelike nadmašuju potražnju

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.





Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, iseljavanja s područja Slavonije i Baranje, uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi opravak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednost nekretnina.

Ponuda nekretnina na predmetnoj lokaciji i okolici svedena je na kuće.

Kod kuća, to se najvećim dijelom odnosi na individualnu stambenu izgradnju. To su uglavnom objekti locirani uz prometnice.

Cijena nekretnina varira u odnosu na mikrolokaciju, kvalitetu građenja i uređenja, starost, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina.

Generalno gledano potražnja za nekretninama na lokaciji i okolici je slaba, ali još uvijek postoji u smanjenom obimu, a tražene i postignute cijene su niže nego prije nekoliko godina.

STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVODU ZA STATISTIKU

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2019. U odnosu na četvrto tromjesečje 2018. U prosjeku su više za 3,5 %, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,4 %.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 7,4 %, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 10,1 %.

Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 3,0 %, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 7,1 %.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,3 % i za Jadran za 4,6 %, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 1,4 %.

Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,4 %, za Jadran za 7,4 % i za Ostalo za 1,0 %.

Za utvrđivanje općih vrijednosti odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Web stranicama Državnog zavoda za statistiku sukladno članku 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.





Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2002.		62,10	...	...	68,83	52,47	70,14
2003.		72,70	...	...	79,27	64,09	78,55
2004.		83,49	...	...	91,95	74,08	85,20
2005.		94,32	...	...	103,31	84,59	95,57
2006.		107,79	...	...	116,34	98,52	108,56
2007.		122,72	...	...	133,42	113,69	117,96
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26
2002.	1. tr.	60,83	...	...	66,97	51,86	68,96
	2. tr.	60,12	...	...	66,26	50,92	68,93
	3. tr.	63,53	...	...	71,08	53,38	70,17
	4. tr.	63,92	...	...	71,02	53,70	72,49
2003.	1. tr.	69,58	...	...	76,02	60,00	78,82
	2. tr.	71,59	...	...	77,65	63,78	76,83
	3. tr.	72,34	...	...	78,31	64,84	76,94
	4. tr.	77,28	...	...	85,11	67,74	81,60
2004.	1. tr.	78,78	...	...	87,02	69,32	81,35
	2. tr.	81,40	...	...	89,67	72,82	81,04
	3. tr.	84,28	...	...	93,18	74,24	86,55
2005.	1. tr.	89,52	...	...	97,98	80,97	88,86
	2. tr.	93,28	...	...	102,29	83,94	93,36
	3. tr.	94,84	...	...	105,55	83,44	96,84
	4. tr.	99,65	...	...	107,43	90,02	103,21
2006.	1. tr.	103,64	...	...	114,87	92,46	102,83
	2. tr.	105,08	...	...	111,43	97,11	107,86
	3. tr.	107,59	...	...	114,15	99,45	110,27
	4. tr.	114,85	...	...	124,90	105,05	113,26
2007.	1. tr.	118,32	...	...	129,49	107,92	115,45
	2. tr.	123,02	...	...	134,66	113,87	116,35
	3. tr.	125,08	...	...	135,13	116,83	120,11
	4. tr.	124,47	123,00	126,53	134,38	116,15	119,92
2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65
2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84



Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

Izvor: Državni zavod za statistiku

- 1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. Referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100)
- 2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske Narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana područja.





BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 4,68 %, a u odnosu na početak godine 3,61 %.

Možemo zaključiti da su cijene nekretninama i to posebno stambenim doživjele početkom ove godine najviši rast od 2008.godine. Uvijek treba naglasiti da taj rast nekretnina nije jednak za sve nekretnine i sve županije.

Kod prosječne cijene za cijelu Hrvatsku treba uzeti u obzir da se u županijama s manjim rastom cijena nije povećao promet nekretninama. Tako da u statistici sve većim brojem sudjeluju upravo ona područja koja su u manjini ali i sa povećanom potražnjom.

Porast tražene cijene nekretnina je još uvijek za nekoliko postotaka veći nego što je rast realiziranim vrijednostima nekretnina.

Većina oglašanih nekretnina ipak ne pronalazi kupca što jasno pokazuje da su nekretnine uglavnom precijenjene.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i sve teže vuče cijene rabljenim nekretninama, jer će kupaca u narednom periodu biti sve manje.

Početak jeseni se kratkotrajno osjetilo povećanje potražnje za određenim nekretninama zbog državnih subvencija.

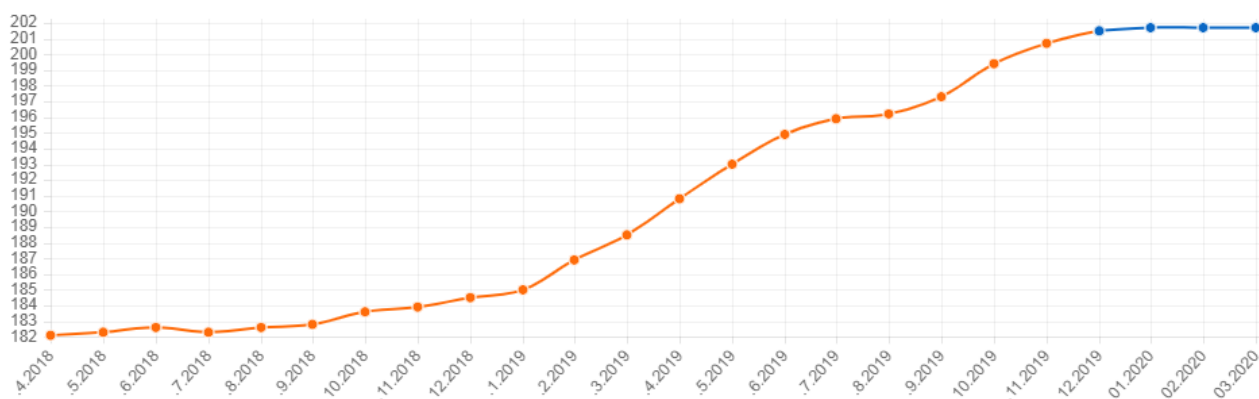
Vlasnici nekretnina, ukoliko žele prodati nekretninu, trebali bi to učiniti u narednih godinu dana, ali bi svakako trebali traženu cijenu prilagoditi tržištu.

Početak godine uočen je usporeni rast cijena u odnosu na BN je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.

BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze Nekretnina.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.





IZVADAK IZ PROMETA NEKRETNINA – KUPOPRODAJA POSLOVNE ZGRADE

Zatražio/la: VIKTORIJA BELEC (79760077596)

Izvatka: 3141

VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	NAMJENA POSLOVNE ZGRADE	ZEMLIŠNA KNJIGA				KATASTAR		ETAŽNOST	GBP	Približna godina izgradnje	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Status podataka
				K.O.	K.Č.	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	K.O.	K.Č.							
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
KP	Dvaneset redarstvenika 33, VUKOVAR	PZG		Borovo naselje	991	892	892	Borovo Naselje, Vukovar	991	PR			263.900,00	23.07.2015		Izorno unesen
KP	Prijevo 203, VUKOVAR	PZG	Proizvodno-prodajni	Vukovar, Vukovar, Vukovar, Vukovar	610,612, 613,614, 615	5831	5831	Vukovar, Vukovar	610	PR			1.220.800,00	10.12.2015		Izorno unesen
KP	VILE VELEBITA 5, VUKOVAR	PZG		Vukovar	49/2	1504	1504	VUKOVAR	49/2	PR	1956	597.994,31	14.03.2012		Provedena evaluacija	
KP	Drvena pijaca, VUKOVAR	PZG	Benzinska postaja	Vukovar	7161/2			VUKOVAR	7161/2	PR			850.000,00	03.12.2012		Provedena evaluacija

Iz dostavljenog Izvatka, razvidno je da se radi o četiri različite lokacije u Gradu Vukovar, i ujedno četiri različita konstruktivnog i namjenskog tipa poslovne zgrade a i godina kupoprodajnog ugovora je zastarila.

Povjerenstvo je temeljem prikupljenih podataka **trebalo** kreirati "cjenovne blokove" koji se formiraju na osnovu prikupljenih podataka Porezne uprave o transakcijama nekretnina. Potrebne rubrike Izvatka: "GBP", "približna godina izgradnje" i "Cjenovni blok", u gore narečenom Izvatku **je prazna**.

U predočene kupoprodajne cijene predmetnih nekretnina Izvatka uračunata je površina katastarske čestice iz čega se ne može odrediti posebno cijena površine 1m2 poslovne zgrade, pomoćnih zgrada kao niti površina pripadajućeg građevinskog zemljišta. (površina poslovnih i pomoćnih zgrada kao i posebno dvorišta je upisana u Izvatcima zemljišnih knjiga predmetnih nekretnina ali nije i katnost istih što bi povećalo površinu građevine)

Prema dobivenom Izvatku iz prometa nekretnina –kupoprodaja poslovne zgrade izdanog od strane Povjerenstva Grada Vukovar, prosječna cijena 1m2 nečega (poslovne zgrade ili zemljišta) iznosi od 28 EUR-a/m2 – 53 EUR-a/m2 što je u totalnom nesrazmjeru u odnosu na stvarno stanje i cijenu sličnih nekretnina neovisno o padu vrijednosti nekretnina unazad godinu dana.

Iz svega gore narečenog razvidno je da dobiveni Izvadak nije relevantan !



U Republici Hrvatskoj ne postoji propis ili drugi pravni akt koji bi jedinstveno uređivao metode procjene vrijednosti nekretnina, što je prepoznato i od strane RH u usvojenom Nacrtu strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013.god. do 2017.god. ta činjenica upućuje da je procjenjivanje vrijednosti nekretnina u RH prepušteno poslovnoj praksi i diskrecijskim odlukama procjenitelja.

Prema Troškovniku Ministarstva obnove i razvitka R Hrvatske , etalonska cijena građevine iznosi u "roh bau" sistemu 250 Eur-a/m².

U određivanju tržišne cijene zgrade vještak je uzeo u obzir procjene kod kupoprodaje na sličnim lokacijama, cijene agencijske prodaje, usmeno od kupaca i prodavaca, podatci e-nekretnine, te na osnovu troškovničke metode i sve gore navedene elemente kao i pad vrijednosti nekretnina unazad godinu dana i vještak je odredio jediničnu cijenu nekretnine u potpunosti uređene i u uporabi (Jc)

Prosječna cijena četvornog metra poslovne građevine opremljene kvalitetnim materijalom i zemljištu komunalno opremljenom , postiže cijenu od 500-1000 Eur/m², ovisno o lokaciji, stupnju opremljenosti, starosti objekta, stanju i kvaliteti izvedenih radova.

Predmetna nekretnina nije do kraja završena.

Ocjena utrživosti.....5

Vrijednost nekretnine sadrži u sebi : lokacija (građevinska zona - urbanizirano naselje), ocjena utrživosti , dozvole, projekte, komunalne priključke, komunalne doprinose, građevinski materijal, konstrukcija, obrtničke i završne radove .

Podatci za određivanje vrijednosti, dobiveni su iskustveno, praćenjem tržišta, te na osnovu prosječnih cijena koje se postižu u manjim mjestima.

Najbitnija činjenica o predmetnoj nekretnini i predmetnom zemljištu je njena lokacija i položaj kao i namjena određena prostorno-planskom dokumentacijom.

Na temelju svih gore narečenih elemenata kao i uzevši u obzir pad vrijednosti nekretnina vještak je odredio prosječnu jediničnu cijenu nekretnine i to temeljem troškova gradnje (Jc) a ona iznosi 900 €/m² .

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 15.prosinca 2020.god., iznos tečaja je 1 EUR-
o = 7,538972 kn = 7,5 kn

Zaokružena vrijednost procjene sukladno: "Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina" (Narodne Novine" br.78/15) , Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne Novine" br.79/14) i Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“.





PROCJENA VRIJEDNOST NEKRETNINA

1. ZGRADE POSLOVNE NAMJENE – P+1 – poslovnicu + hostel

1. POSLOVNA GRAĐEVINA-poslovnica	2. POSLOVNA GRAĐEVINA-hostel	
BRD = 246,18 m ²	BRD = 217,60 m ²	= 463,78 m ²
NKP = 180,90 m ²	NKP = 182,30 m ²	= 363,20 m ²

Ukupna Neto površina građevina (1.+2.)iznosi....NGP= 363,20 m²

Ukupna Bruto površina građevina (1.+2.)iznosi ..BGP= 463,78 m²

CIJENA IZGRADNJE EKVALENTNOG OBJEKTA**6.750,00 kn/m²**
900,00 €/m²

VRSTA RADOVA:projektna dokumentacija, dozvola, konstrukcija, instalacije, obrtnički i završni radovi,
zatvaranje sa postotcima učešća ,

NOVA VRIJEDNOST (NV)

$$NV = 363,20 \text{ m}^2 \text{ NGP} \times 6.750,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$NV = 2.451.600,00 \text{ kn ili } 326.880,00 \text{ €}$$

$$NV/BGP = 2.451.600,00 \text{ kn} : 463,78 \text{ m}^2 \text{ BGP}$$

$$NV/BGP = 5.286,12 \text{ kn/m}^2 \text{ ili } 704,81 \text{ €/m}^2$$

SADAŠNJA-TRŽIŠNA VRIJEDNOST (SV) - TEMELJI SE NA UMANJENJU : starost, dotrajalost i oštećenja objekata ,

-starost objekta (n) : = 8 godine
-vjerojatni vijek trajanja (N): = 100 godina
-umanjenje (U): = $U = 0,25 (n:N) (n+N) : 2N$
 $U = 0,25 \times (8 : 100) \times (8 + 100) : 200$
 $U = 0,25 \times (0,08) \times (108 : 200)$
 $U = 0,25 \times (0,08) \times (0,54)$
 $U = 0,0108 \sim 0,01$

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (STV)

$$STV /NGP = 5.286,12 \text{ kn/m}^2 \times 363,20 \text{ m}^2 \text{ NGP}$$

$$STV = 1.919.918,70 \text{ kn ili } 255.989,16 \text{ €}$$

$$STV/BGP = 1.919.918,70 \text{ kn} : 463,78 \text{ m}^2 \text{ BGP}$$

$$STV/BGP = 4.139,71 \text{ kn/m}^2 \text{ ili } 551,96 \text{ €/m}^2$$





2. Građevinsko zemljište - dvorište GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - DVORIŠTE = 226,00 m²

REPUBLIKA HRVATSKA VUKOVARSKO-SRUEMSKA ŽUPANIJA / GRAD VUKOVAR
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, PROVEDBU DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE I UPRAVLJANJE GRADSKOM IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: VIKTORIJA BELEC (79760077596)

ID Izvatka: 17371

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMENA	KODIFIKANT EKSPLOATIVNOG ISKORISNOŠTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA PLOŠNA PLOŠTINA ZEMLJIŠTA	PLOŠTINA KOVA JE U PROMETU	CIJENA PO m ² PLOŠTINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² PLOŠTINE (EUR/m ²)	U CIJENI UPOŠTAVLJENI PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	KP	, VUKOVAR	GZ			VUKOVAR	395/90				2546	2546	252,16		NE	17.12.2018	VUKOVA R - PROIZVO DNO 1	Preuzeto od PU
2	KP	, VUKOVAR	GZ			VUKOVAR	616				2225	2225	158,20		NE	22.10.2018	VUKOVA R - PROIZVO DNO 1	Preuzeto od PU

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMENA	KODIFIKANT EKSPLOATIVNOG ISKORISNOŠTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA PLOŠNA PLOŠTINA ZEMLJIŠTA	PLOŠTINA KOVA JE U PROMETU	CIJENA PO m ² PLOŠTINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² PLOŠTINE (EUR/m ²)	U CIJENI UPOŠTAVLJENI PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
3	KP	, VUKOVAR	GZ			VUKOVAR	395/90				2546	2546	252,16		NE	17.12.2018	VUKOVA R - PROIZVO DNO 1	Preuzeto od PU
4	KP	, VUKOVAR	GZ			VUKOVAR	616				2225	2225	158,20		NE	22.10.2018	VUKOVA R - PROIZVO DNO 1	Preuzeto od PU
5	KP	, VUKOVAR	GZ			VUKOVAR	1648/1				460	460	328,26		NE	25.07.2018	VUKOVA R - MJESOVIT TO 4 - LPU - 1	Preuzeto od PU
6	KP	, VUKOVAR	GZ			VUKOVAR	3168/13				2	2	150,00		NE	05.02.2018	VUKOVA R - STAMBE NO 15	Preuzeto od PU

Stranica 2 od 5

(Skenirane tablice u prilogima)

Iz gore narečenog razvidno je da dobiveni Izvadak nije relevantan spram cijeni na tržištu!





K.Č.2093 k.o.Vukovar predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište i ukupno iznosi 478 m² od čega dvorište iznosi 226 m².

U određivanju cijene građevinskog zemljišta vještak je uzeo u obzir i orijentacijsku cijenu a ona iznosi za I zonu od 100,00 €/m².

Izračun komunalnog doprinosa za građevinu određen je Odlukom o komunalnom doprinosu grada, a jedinica za obračun je obuja (zapremina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koja je već izgrađena.

Visina komunalnog doprinosa u Gradu Vukovar, za predmetnu zonu iznosi 55,00 kn/m²

Vodni doprinos za građevinsku parcelu određen je Pravilnikom o obračunavanju i plaćanju vodnog doprinosa, a jedinica za obračun je obujam (zapremina građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koji je već izgrađen.

Priključci na komunalnu infrastrukturu određeni su Odlukama o priključivanju na objekte i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanju na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih voda i određena je visina naknade.

Priključak na mrežu fiksne telefonije i elektroenergetsku mrežu grada, plaća se prema tarifama trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

Vrijednost priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture određuje se u paušalnom iznosu: 20.000,00 kn

Komunalni i vodni doprinosi i priključci iznose 480.618,00 kn

Kako se navedena građevinska čestica nalazi u I građevinskoj zoni sa poslovnom namjenom stambene izgradnje i prosječna cijena građevinskog zemljišta u gradu Vukovaru-I zona iznosi.....100,00 €/m²

Faktor korekcije za zemljište utvrđuje se na temelju pokazatelja koji utječu na formiranje cijene nekretnina kao što su veličina,lokacija, komunalna opremljenost,izgrađenost i prostorno planske mogućnosti.

U cijenu zemljišta ulazi njegovo vanjsko uređenje i interne infrastrukture koje su obnovljene i održavaju se a na atraktivnoj su lokaciji.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Ukupna površina zemljišta k.č.1855 k.o.Vukovar.....226,00 m²

Cijena građevinskog zemljišta (CZ) = 750,00 kn/m² ili 100 €/m²

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - DVORIŠTE= 226,00 m²

$Cz = Pov \times CGZ$

$Cz = 226,00 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ kn/m}^2$

$Cz = 254.250,00 \text{ kn}$ ili $33.900,00 \text{ €}$





UKUPNA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Prema članku 68.st.5 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupan iznos zaokružiti na cijele stotice odnosno tisućice, ovisno da li je cijena izražena do 100.000 kn ili više od 100.000 kn.

1. ZGRADA POSLOVNE NAMJENE (P+1) x 2 kom

NOVA VRIJEDNOST (NV)	=	2.451.600,00 kn	ili	326.880,00 €
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (SV)	=	1.919.918,70 kn	ili	255.989,16 €

2. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

SADAŠNJA VRIJEDNOST (SVZ)	=	254.250,00 kn	ili	33.900,00 €
---------------------------	---	---------------	-----	-------------

UKUPNO NOVA VRIJEDNOST NEKRETNINA (NV)	=	2.705.850,00 kn	ili	360.780,00 €
UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (TV)	=	2.174.168,70 kn	ili	289.889,16 €

ZAOKRUŽENO:

UKUPNO NOVA VRIJEDNOST NEKRETNINA (NV)	=	2.705.000,00 kn	ili	360.000,00 €
UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (TV)	=	2.174.000,00 kn	ili	289.000,00 €

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 15.prosinca 2020.god., iznos tečaja je 1 € = 7,538972 kn = 7,5 kn

Zaokružena vrijednost procjene sukladno: "Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina" (Narodne Novine" br.78/15) , Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne Novine" br.79/14) i Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“.

U Vukovaru, 15. prosinca 2020.god.

IZRADILA
OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKO-URBANISTIČKE
STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA
Viktorija Belec,ing.građ.





NAPOMENA:

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

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 15.prosinca 2019.god., iznos tečaja je 1 EUR-
o = 7,538972 kn ~ = 7,5 kn

Zaokružena vrijednost procjene sukladno: "Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina" (Narodne Novine" br.78/15) , Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne Novine" br.79/14) i Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“.

U Vukovaru,15.prosinca 2020.god.

IZRADILA
OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKO-URBANISTIČKE
STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA
Viktorija Belec,ing.građ.

-32-





IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Izjavljujem da sam pri izradi ovog procjedbenog elaborata postupala kao neovisni i nepristrani stručnjak odnosno nisam imala nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristrasnost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu. Elaborat je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima.

Ova procjena predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se regulira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile. Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

U slučaju poremećaja na tržištu zadržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

U Vukovaru, 15. prosinca 2020. god.

IZRADILA
OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKO-URBANISTIČKE
STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA
Viktorija Belec, ing. građ.





PRILOZI:

