



DiT GRUPA d.o.o.

za inženjering i usluge

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PROCJENU NEKRETNINA
JURICA VRDOLJAK, dipl. ing. građ**

31000 Osijek, Ul. H. Republike 19; RH
Tel: ++385 99 36 13 280; Email: ditgrupa@ditgrupa.hr
OIB: 74101705551 / IBAN: HR5123860021119028018

Naručitelj:



Opatička 3, 48000 Koprivnica

PROCJEMENI ELABORAT
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Oznaka elaborata:

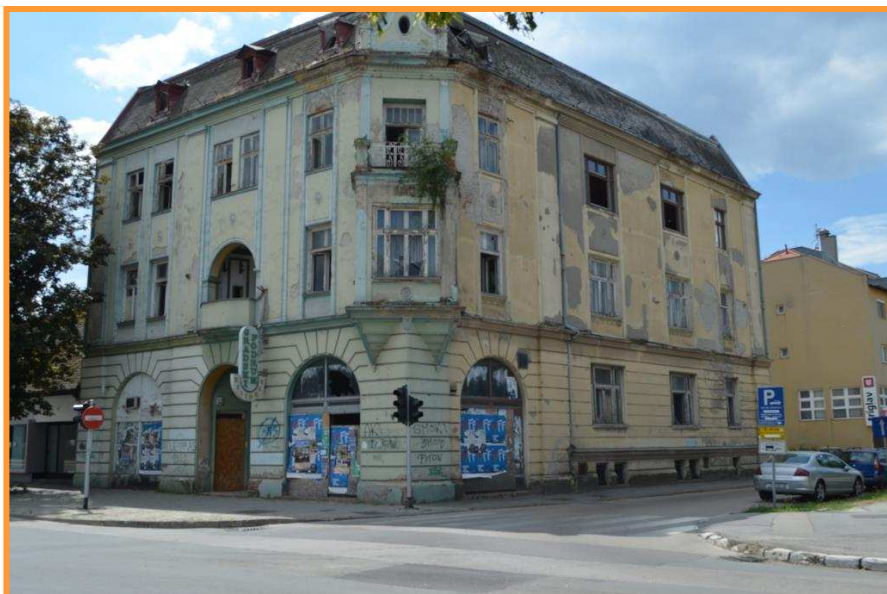
P-124 / 2019

Datum vrednovanja:

24. 8. 2019.

Br.str:

43



ADRESA NEKRETNINE:

Ulica kralja Zvonimira 15, Vinkovci

Vrsta nekretnine:

Dva poslovna prostora u prizemlju poslovno-stambene zgrade

K.č.br/k.općina:

1838/1, k.o Vinkovci

Zk uložak:

3313

Broj Poduloška:

4457 i 4458

Općinski sud:

OSIJEK

Zemljišno knjižni odjel:

OSIJEK

VLASNIK NEKRETNINE:

PODRAVSKA BANKA d.d, Opatička ulica 3, Koprivnica

**SVRHA IZRADE
PROCJEMENOG
ELABORATA:**

Prodaja nekretnine

**PROCJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:**

**Tržišna vrijednost POSLOVNOG PROSTORA u
prizemlju utvrđena je na dan vrednovanja 06.08.2019.**

Poslovni prostor (187,75 m²) 107.293,00 €

Poslovni prostor (67,20 m²) 42.238,00 €

Ukupno:

149.531,00 € ili 1.100.000 Kn (zaokruženo)

ELABORAT IZRADIO:

Jurica Vrdoljak, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

U Osijeku, 24. 07. 2019. godine





S A D R Ź A J:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA	3
2. POPIS PRIMJENJENE LITERATURE, PROPISA I IZVORI PODATAKA	8
2.1. Popis primjenjene literature, propisa i izvori podataka:.....	8
3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	9
4. ZADATAK	10
4.1. Zahtjev i podaci za procjenjivanu nekretninu:.....	10
4.2. Prikaz lokacije procjenjivanje nekretnine na karti:.....	11
5. REZULTAT OČEVIDA	12
5.1 Podatci o očevidu:	12
5.2 Fotodokumentacija:	13
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	15
6.1. Tehničke karakteristike procjenjivane nekretnine:.....	15
6.2. Površine – predmet procjene:.....	16
6.3. Prikaz općih vrijednosti bitnih za tržište nekretnina:	17
6.4. Mikrolokacija od utjecaja na tržište nekretnina:	18
6.5. Gospodarski značajni podaci lokacije:.....	18
7. PROCJENA NEKRETNINE	19
7.1. Općenito obrazloženje za odabir metode:.....	19
7.2. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti:	20
7.3. Izračun tržišne vrijednosti POSLOVNOG PROSTORA:.....	22
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	30
9. ZAKLJUČAK.....	31
10. PRILOZI	32
10.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora, broj poduloška: 4458/Zk uložak: 3313	32
10.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora, broj poduloška: 4457/Zk uložak: 3313	34
10.3. Izvod iz posjedovnog lista	36
10.4. Zk izvadak broj 3313, k.o Vinkovci (https://oss.uredjenazemlja.hr)	37
10.5. Izvod iz katastarskog plana kč. br. 1838/1 k.o Vinkovci (https://oss.uredjenazemlja.hr)..	40
10.6. Uvjerenje odjela za katastar nekretnina Vinkovci da je zgrada vidljiva prije 15.02.1968.god...41	

Napomena:

- *Ovaj procjembeni elaborat sadrži 43 stranica od toga 6 priloga na 11 stranica. Tiskan je u 2 primjerka od čega 1 ostaje u arhivi procjenitelja. Digitalni zapis je pohranjen u arhivi procjenitelja*



1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-310/15-2
U Osijeku 15. listopada 2015.

Predsjednik Trgovačkog suda u Osijeku mr. sc. Tihomir Kovačević, odlučujući o zahtjevu Jurice Vrdoljak dipl.ing. građevinarstva iz Osijeka, Frankopanska 106. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za područje procjene nekretnina, temeljem čl.126. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), a u vezi s čl.10. i čl. 12. st.7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14), dana 16. listopada 2015., donosi

RJEŠENJE

Jurica Vrdoljak dipl.ing. građevinarstva, OIB: 03671761040, iz Osijeka, Frankopanska 106, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, Trgovačkog suda u Osijeku, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Jurica Vrdoljak iz Osijeka, Frankopanska 106, OIB: 03671761040, podnio je 25. rujna 2015. zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Trgovačkog suda u Osijeku, sukladno čl. 12. st.7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj: 4 Su-78/15-2 od 1. ožujka 2015. Jurica Vrdoljak dipl.ing. građevinarstva iz Osijeka ponovno je imenovan za stalnog sudskog vještaka građevinske struke.

Sukladno odredbi čl. 12. st.7. Pravilnika propisano je da u postupku proširenja područja vještačenja već imenovanog sudskog vještaka, isti nije dužan obaviti stručnu praksu. Stalni sudski vještak je izravno od Hrvatskog društva vještaka i procjenitelja zatražio mišljenje o osposobljenosti kandidata u odnosu na zahtjev za imenovanje sudskog vještaka za područje procjene nekretnina, a sve sukladno čl. 7. st.2. Pravilnika, te priložio zahtjevu.

Uz zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina dostavio je dokaze iz čl.2. st.1. t.2. Pravilnika i dokaz o plaćenju pristojbi u iznosu od 300,00 kn (Tar. br. 40 a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama Narodne novine broj 25/11.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza riješeno je kao u izreci.

U Osijeku 15. listopada 2015.

PREDSEDNIK SUDA
mr. sc. Tihomir Kovačević, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku suda, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Za točnost otpavka - ovlaštenu službenik:
Jasmina Bekavac

Jasmina Bekavac



TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tt-18/7219-4

MBS: 030212677
Datum: 11.12.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DiT GRUPA društvo s ograničenom odgovornošću za inženjering i usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

DiT GRUPA društvo s ograničenom odgovornošću za inženjering i usluge

DiT GRUPA d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Osijek (Grad Osijek)
Ulica Hrvatske Republike 19

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - Projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - Obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * - Posredovanje u prometu nekretnina
- * - Poslovanje nekretninama
- * - Pružanje fasaderskih, soboslikarskih i ličilačkih usluga
- * - Tehničko ispitivanje i analiza
- * - Elektroinstalacijski radovi
- * - Ugradnja, postavljanje i održavanje (servisiranje) postrojenja za ventilaciju, hlađenje/klimu, vodu, kanalizaciju, plin i grijanje
- * - Proizvodnja, ugradnja, popravak i održavanje građevinske drvene, metalne i PVC stolarije (prozora i vrata)
- * - Izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
- * - Čišćenje i održavanje svih vrsta unutarnjih i vanjskih objekata
- * - Procjena vrijednosti nekretnina i pokretnina, osobito procjena vrijednosti građevinskih objekata i opreme, te procjena vrijednosti motornih vozila
- * - Procjena štete na nekretninama (građevinskim objektima) na opremi i na motornim vozilima
- * - Utvrđivanje mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti i njihovih isplativosti
- * - Djelatnost vještačenja u području

D002, 2018-12-13 13:46:25

Stranica: 1 od 4



TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tt-18/7219-4

MBS: 030212677
Datum: 11.12.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DiT GRUPA društvo s ograničenom odgovornošću za inženjering i usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - građevinarstva
- * - Kontrola izvješća o energetske pregledima i izdanih certifikata
- * - Pružanje usluga savjetovanja i inženjeringa u području građenja
- * - Obavljanje stručnih poslova prostornog građenja i uređenja
- * - Prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe
- * - Kupnja i prodaja robe i pružanje usluga u trgovini, na domaćem ili inozemnom tržištu
- * - Zastupanje stranih (inozemnih) tvrtki
- * - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- * - Posredovanje u pružanju intelektualnih i drugih poslovnih te drugih vrsta usluga pravnim i fizičkim osobama na domaćem i inozemnom tržištu
- * - Računalne i srodne djelatnosti
- * - Usluge informacijskog društva
- * - Pružanje usluga putem interneta
- * - Pružanje savjeta u računalnoj opremi (hardveru)
- * - Savjetovanje i pribavljanje programske opreme (softvera)
- * - Obrada podataka
- * - Izrada i upravljanje bazom podataka
- * - Tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotografske, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih (kompjutorskih) pisaa, fotokopiranja i termokopiranja
- * - Usluge certificiranja elektroničkog potpisa
- * - Djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija
- * - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - Promidžba (reklama i propaganda)

D002, 2018-12-13 13:46:25

Stranica: 2 od 4



TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tt-18/7219-4

MBS: 030212677
Datum: 11.12.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DiT GRUPA društvo s ograničenom odgovornošću za inženjering i usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - Organiziranje kreativnih radionica, audicija, seminara, kongresa, savjetovanja, promidžbenih skupova i promotivnih aktivnosti, javnih priredbi, revija, tečajeva, instrukcija, izložbi, koncerata, festivala, sajмова, zabavnih igara
- * - Računovodstveni poslovi
- * - Kurirske usluge
- * - Elektronsko i materijalno rukovanje, ispis, kuvertiranje te prijenos dokumenata
- * - Poduka iz poslovnih, komunikacijskih i osobnih (bonton) vještina
- * - Poduke iz područja informacijske tehnologije
- * - Poduka iz poslovnih vještina
- * - Pružanje usluga savjetovanja s područja informacijske, marketinške i komunikacijske tehnologije
- * - Turističke usluge u nautičkom turizmu
- * - Turističke usluge u posebnim oblicima turističke ponude
- * - Usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima
- * - Turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- * - Pružanje usluga smještaja
- * - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

JURICA VRDOLJAK, OIB: 03671761040
Osijek, FRANKOPANSKA 106
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

JURICA VRDOLJAK, OIB: 03671761040
Osijek, FRANKOPANSKA 106
- direktor
- pojedinačno i samostalno, Imenovan odlukom od 28.11.2018.

IVAN VRDOLJAK, OIB: 34301856267
Osijek, FRANKOPANSKA 106

D002, 2018-12-13 13:46:25

Stranica: 3 od 4

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tt-18/7219-4

MBS: 030212677
Datum: 11.12.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DiT GRUPA društvo s ograničenom odgovornošću za inženjering i usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- prokurist
- pojedinačno, Imenovan odlukom od 28.11.2018.

TEMELJNI KAPITAL:

20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 28.11.2018.

U Osijeku, 13. prosinca 2018.



Sudski savjetnik
Ivan Čulić

IVAN ČULIĆ
SUDSKI SAVJETNIK
za točnost ispravka

2. POPIS PRIMJENJENE LITERATURE, PROPISA I IZVORI PODATAKA

2.1. Popis primjenjene literature, propisa i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Indeks cijena nekretnina preuzet sa www.dzs.hr
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Internetska aplikacija eNekretnine na interentskoj adresi <https://nekretnine.mgipu.hr>
- Podaci iz baze Minsitarstva pravosuđa RH dostupni na portalu <https://oss.uredjenazemlja.hr>

3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- Je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile
- Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata
- Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize

PREDMET PROCJENE

- Je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st. (14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti
- Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno

PROVJERA PRAVNOG STATUSA

- Nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st. (14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe

OPĆE PRETPOSTAVKE POD KOJOM JE IZRAĐEN OVAJ PROCJEMBENI ELABORAT:

- Ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva
- Na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- Poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st. (14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- Podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- Podrazumijeva se vjerodostojnost dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- Isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- Prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata
- Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane Nekretnine

4. ZADATAK

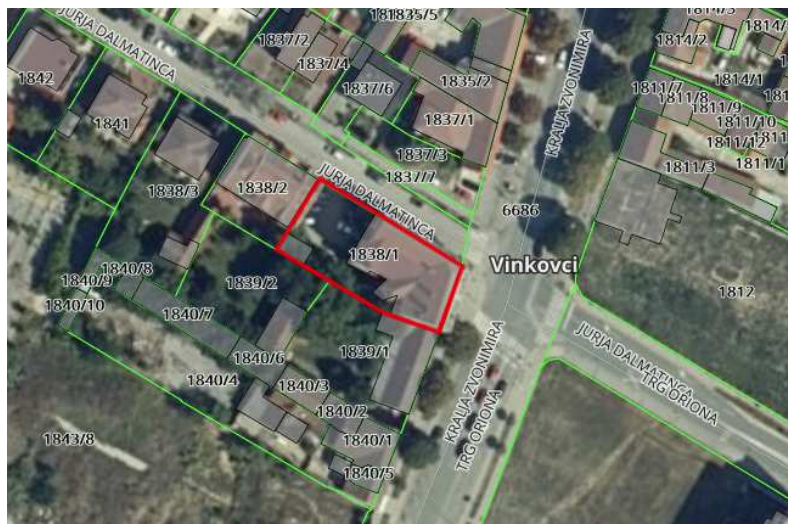
4.1. Zahtjev i podaci za procjenjivanu nekretninu:

Od strane naručitelja **Podravske banke d. d., Opatička ulica 3, Koprivnica**, naručena je izrada procjene tržišne vrijednosti dviju nekretnina, koje su u naravi 2 poslovna prostora u poslovno-stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č.br 1838/1 upisane u zk. ul. br. 3313, poduložak 4457 i 4458, upisano u KPU, Općinskog suda u Vinkovcima i Zemljo knjižni odjel Vinkovci.

Naručitelj nadalje u svom zahtjevu traži da se procjena napravi sa sljedećim pretpostavkama:

- Svrha izrade procjemenog elaborata je namjera prodaje predmetne nekretnine
- Zbog nemogućnosti osiguranja ulaska u nekretninu elaborate izraditi temeljem vanjskog očevida i vanjskog obilaska

Dan kakvoće: 23.7.2019
Dan vrednovanja: 24.7.2019
Naručitelj: Podravske banke d.d., Opatička ulica 3, Koprivnica
Nekretnina: Poslovni postori u prizemlju poslovno-stambene zgrade izgrađene na k.č.br 1838/1, k.o. Osijek, i upisani u knjigu položenih ugovora (broj poduloška: 4457 i 4458; zk. uložak 3313 pri Općinskom sudu u Vinkovcima)
Datum procjene: 24.07.2019. godine



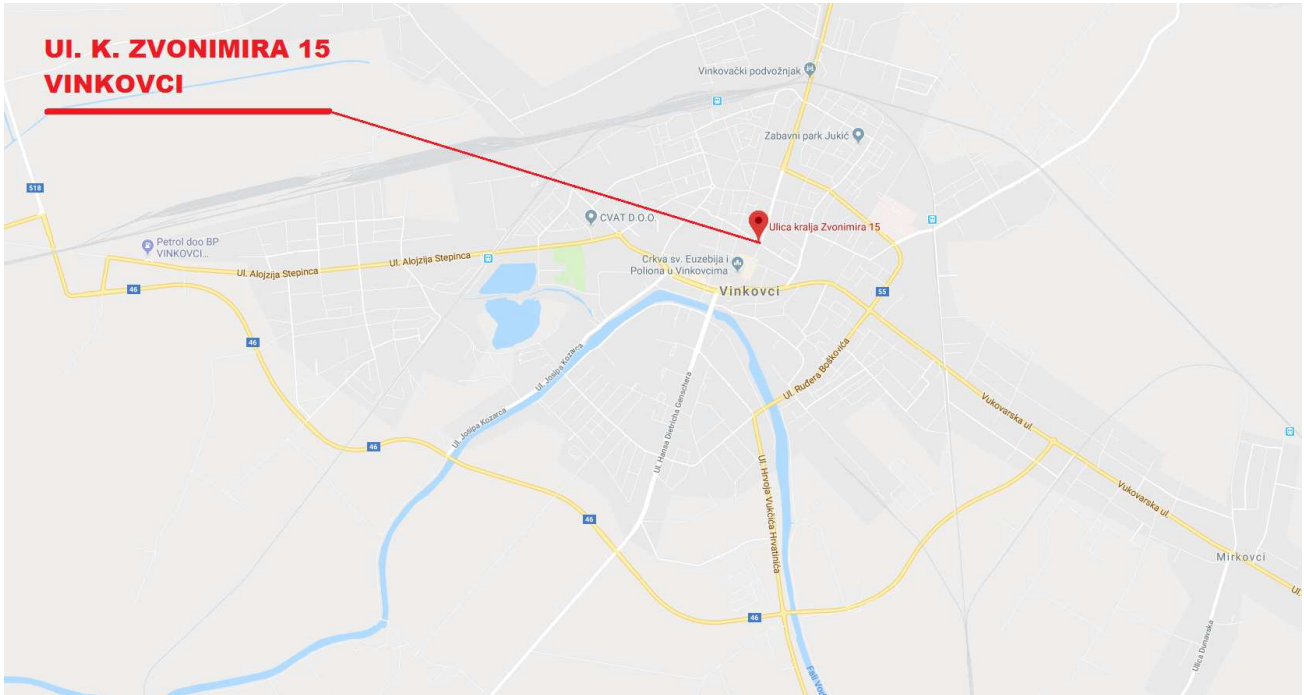
Prikaz katastarske čestice (Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

4.1.1 Osnovne informacije i dostavljena dokumentacija od strane naručitelja:

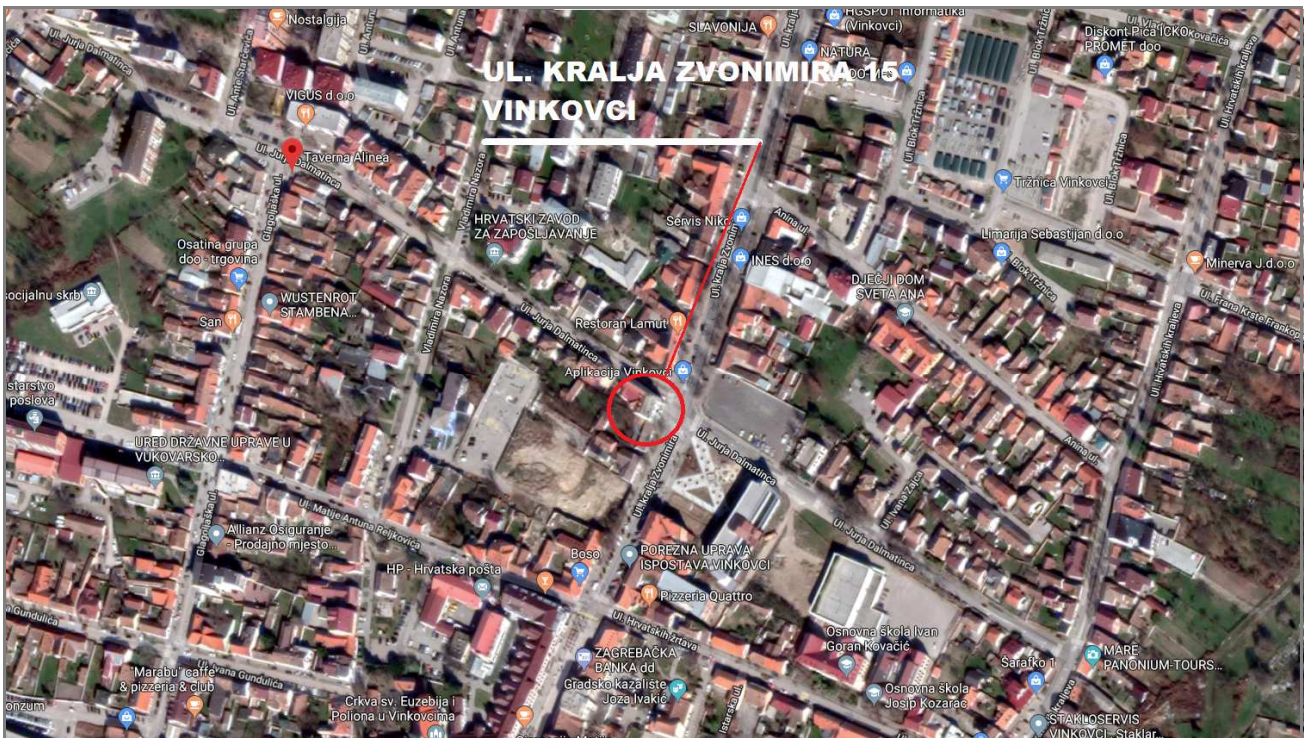
→	Izvadak iz z.k.	Uporabna dozvola	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor(i)	Rješenje o izvednom stanju	Postojeći Ugovori o najmu
	Izvadak iz katastra	Troškovnici	Lista najмова
	Posjedovni list	Glavni projekt	Građevinska dozvola
	Ugovoru o pravu građenja	Izračun površina	Lokacijska dozvola
	Postojeće procjene vrijednosti	Tehnički opis objekta	Elaborat o etažiranju
	Rješenje o utvrđivanju gr.čestice	Nacrti	Situacija šireg područja
	Narudžbenica	Atesti	Ostali dokumenti od značaja za elaborat

4.2. Prikaz lokacije procjenjivane nekretnine na karti:

4.2.1. Makrolokacija procjenjivane nekretnine (izvor: <https://www.google.com/maps>)



4.2.2. Mikrolokacija procjenjivane nekretnine (izvor: <https://www.google.com/maps>)



5. REZULTAT OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem vanjskog očevida, prikupljanja i analitičke obrade prikupljenih podataka s aplikacije e-nekretnine i provedenih kupoprodajnih transakcija.

5.1 Podatci o očevidu:

Očevid na nekretnini je izvršen je **23.7.2019.** godine pri kojem je izvršen pregled i fotografiranje nekretnine.

5.1.1 Stvarno stanje procjenjivanih nekretnina

Procjenjivane nekretnine su u naravi dva poslovna prostora u prizemlju poslovno stambene zgrade Budući da nije bio omogućen unutrašnji očevid i pregled prostora, isti je odrađen kao „vanjski“ očevid

- nekretnine dulje vrijeme nisu u upotrebi i vidljivo sa vanjske strane su u derutnom i zapuštenom stanju.
- nekretninama je potrebna cijelokupna adaptacija
- poslovno stambena zgrada u kojoj se procjenjivani prostori je katnosti Po+Pr+2K
- vidljivo vanjskim očevidom zgrada u kojoj se nekretnine naleže je zapuštena i neodržavana
- podaci o energetskim karakteristikama nekretnine nisu poznati

5.1.2 Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao vrlo dobru
- glavni gradski javni i društveni sadržaji su u neposrednoj blizini
- parkiranje vozila moguće je ispred zgrade na vanjskom parkirnom mjesto obilježenom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

5.1.3 Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je isključena

5.1.4 Prometna povezanost

- pristupni put javnoj površini je neposredan

5.2.5 Provjera pravnog statusa _ komentar legaliteta

- zgrada u kojoj se procjenjivene nekretnine nalaze upisana je u zemljišne knjige (Zk izvadak broj 3313, k.o Vinkovci) bez zabilježbi koje se odnose na legalitet
- kao dokaz legalnost za zgradu, priloženo je uvjerenje Područnog ureda za katastar Vukovar i Odjela za katastar nekretnina Vinkovci, Klasa: 935-08/19-02/157, Urbroj: 541-25-03/12-19-2 izdano u Vinkovcima 06.06.2019. godine – naručitelj je upućen na ishodenje odgovarajuće uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15.02.1968.godine u skladu sa Zakonom o gradnji (NN 153/13)
- zgrada u kojoj s enekretnine nalaze je etažirana i nisu određeni suvlasnički dio koji pripada procjenjivanim nekretninama etažni plan koji se navodi u izvodu iz Kpu u drugom odjeljku nije dostupan procjenitelju
- budući da je izvršena samo vanjski očevid stanje površina u naravi u odnosu na prikazano u izvadku iz KPU nije moguće utvrditi te se površine iz izvadka iz KPU uzimaju za daljnji izračun kao pretpostavljene i usvojene.

5.2 Fotodokumentacija:



Slika 1. Slika s očevida



Slika 2. Slika s očevida



Slika 3. Slika s očevida



Slika 4. Slika s očevida



Slika 5. Slika s očevida



Slika 6. Slika s očevida



Slika 7. Slika s očevida



Slika 8. Slika s očevida



Slika 9. Slika s očevida



Slika 10. Slika s očevida



Slika 11. Slika s očevida



Slika 12. Slika s očevida



Slika 13. Slika s očevida

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1. Tehničke karakteristike procjenjivane nekretnine:

TEHNIČKI OPIS

GODINA GRADNJE: **1930. godina**
 GODINA ADAPTACIJE: **-**
 KATNOST ZGRADE: **Po + Pr + 2k**
 NAMJENA: **Poslovno-stambena**
 KAT: **Prizemlje**

Konstrukcija zgrade

Temelji: **Zidani opekom**
 Nosiva konstrukcija: **Zidana**
 Međukatna konstrukcija: **Nije utvrđeno**
 Krovište: **Drveno**
 Pregradni zidovi: **Opeka**
 Vanjski otvori: **Drvena**
 Pročelja: **Žukano, gletano i bojano**
 Limarija: **Izvedena**

Unutarnja obrada

Podovi: **Nije utvrđeno**
 Zidovi: **Nije utvrđeno, dijelom vidljivo ožbukano i gletano,bojano**
 Stropovi: **Nije utvrđeno, dijelom vidljivo ožbukano i gletano,bojano**
 Unutarnja stolarija: **Nije utvrđeno**
 Oprema: **Stanje opreme nije utvrđeno**
 Grijanje: **Nije utvrđeno**

Priključci na: (stvarno stanje vanjskim očevitom nije utvrđeno)

NN mrežu: * vodoopskrba: * odvodnja: * telefon: *

6.2. Površine – predmet procjene:**KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA**

POSLOVNI PROSTOR (Procjena visine < 4,0 m)	Korisna površina KP (m²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m²)
Poslovni prostor u prizemlju koji se nalazi s lijeve strane glavnog ulaza i gleda na ulicu k. Zvonimira, a sastoji se od prostora za šaltersku službu, jedne kancelarije, kuhinje i sanitarnog čvora ukupne površine 67,20 m ² u elaboratu o etažiranju označen narančastom bojom	67,20	1,00	67,20
Restoran "Gradski podrum" koji se sastoji od šank sale za ručavanje, sanitarnog čvora i kuhinje ukupne površine 185,75 m ² u elaboratu o etažiranju označen narančastom bojom	185,75	1,00	185,75
Ukupno:	252,95		252,95

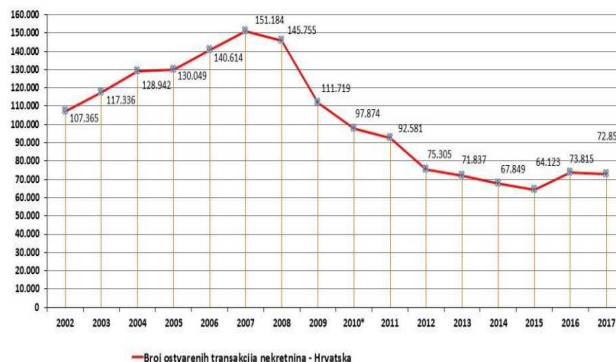
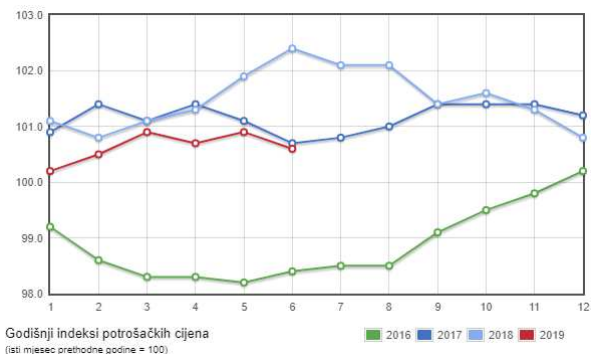
Napomena:

Budući da nije omogućen unutrašnji pregled nekretnine i izmjera u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 evidentirana je površina poslovnih prostora iz zemljoknjižne dokumentacije od 252,95 m² (P₁= 67,20 m² + P₂= 185,75 m²), ista će se kao mjerodavna uzeti za daljnji postupak izrade procjene. Za vrijeme očevida nije bilo moguće izvršiti izmjeru prostora i ulazak u nekretninu.

6.3. Prikaz općih vrijednosti bitnih za tržište nekretnina:

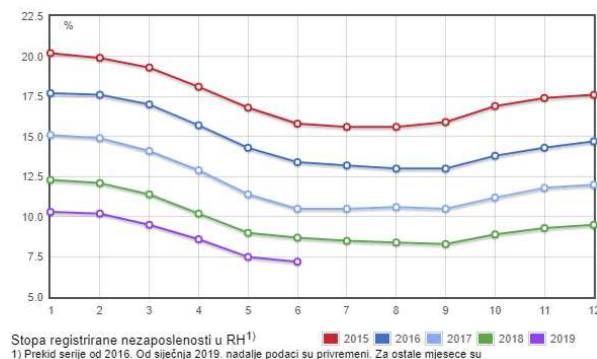
Graf 1. Prikaz kretanja inflacije

Graf 2. Graf prikaz kretanja ostvarenih transakcija nekretnina

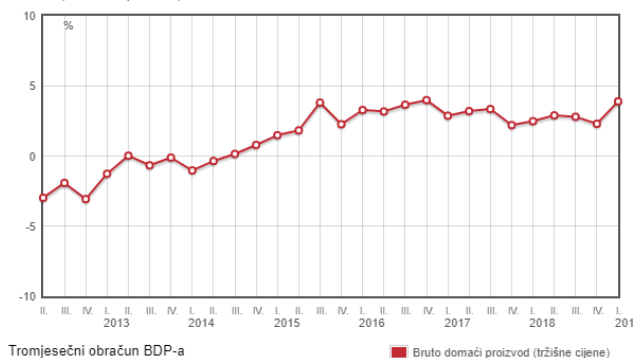


Graf 3 Stopa nezaposlenosti

Graf 4. Prikaz kretanja BDP-a



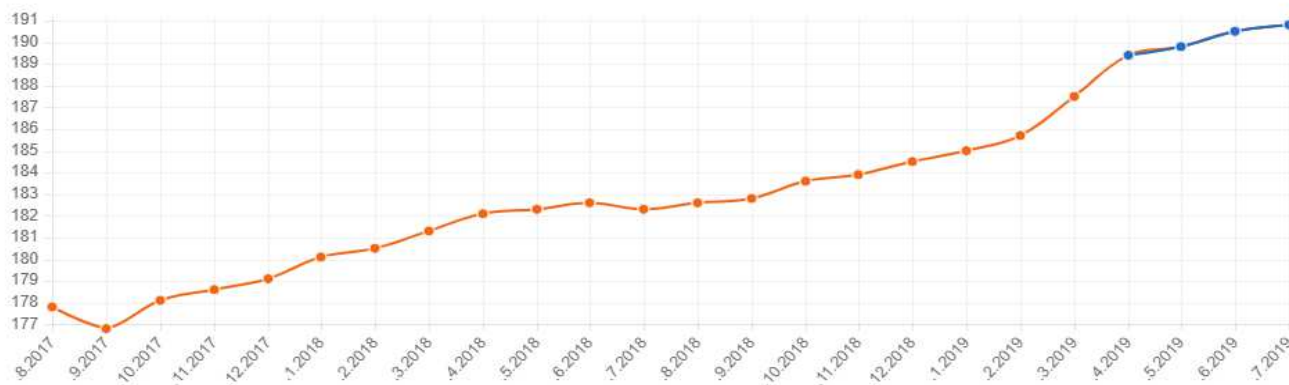
* BDP (realne stope rasta)



Graf 5. BN indeks (Izvor www.burza-nekretnina.net.hr)

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.



Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

6.4. Mikrolokacija od utjecaja na tržište nekretnina:

Vinkovci - Osječko - vukovarsko srijemska županija- Republika Hrvatska)

Grad Vinkovci nalazi se na krajnjem sjeveroistoku Hrvatske, između Dunava i Save, smješten na rijeci Bosut 20km udaljen od grada Vukovara , sjedišta Vukovarsko-srijemske županije.



Grad i njegovo šire područje nalazi se na 78-125 m nadmorske visine, s površinom od 102.805 ha, od čega 60.623 ha oranica i 29.149 ha pretežito hrastovih i jasenovih šuma, s blagom kontinentalnom klimom te s dovoljnim i povoljnim rasporedom padalina.

Prostire se uz Bosutsku nizinu, te autocestu i željezničku prugu koje spajaju Zapadnu Europu s Bliskim istokom, te Srednju Europu s Jadranskim morem

Slika 14. Geografski položaj grada Vinkovci

6.5. Gospodarski značajni podaci lokacije:

6.5.1. Demografski podaci mjesta:

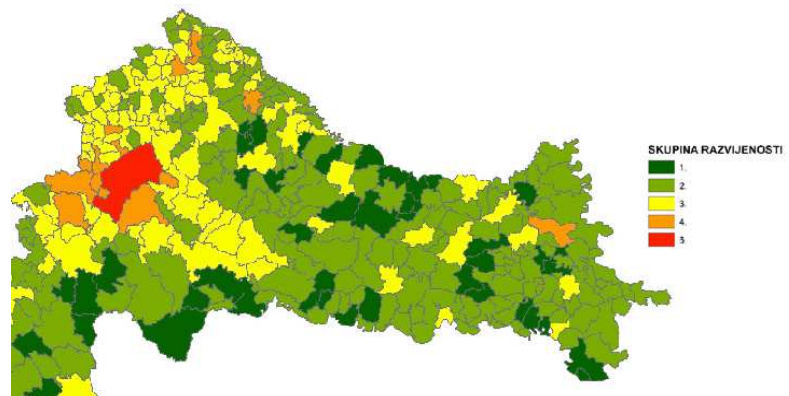
- Prema podacima popisa stanovništva 2011. g. Vinkovci su imali 35 312 stanovnika. Žensko stanovništvo(18 441) činilo je 52,22% ukupnog stanovništva, a muško(16 871) 47,78 % ukupnog broja stanovnika.
- U dobnom sastavu stanovništva najveći su udjeli stanovništva u dobi od 20 – 60 godina koji čine 54,79% stanovnika.
- Udjeli mladog stanovništva čine svega 24,63% populacije, a udjeli stanovništva starosti 60 i više godina čine 20,59% ukupne populacije Grada.
- Dobno-spolna struktura slika je povijesnog razvitka stanovništva kroz dulje vremensko razdoblje.
- Vrlo je nepovoljna zbog stalnog smanjenja udjela mladog, a povećavanja udjela starog stanovništva

Trenutno ima tendenciju smanjenja broja stanovnika uslijed iseljavanja.

6.5.2 Gospodarska struktura:

- Gospodarstvo grada Vinkovaca ima osobine tradicionalne strukture samo s nekoliko grana koje imaju orijentaciju na tržište izvan lokalnog tržišta, a izvozni potencijal određen je proizvodima niske tehnološke razine.

6.5.3. Indeks razvijenosti regije:



7. PROCJENA NEKRETNINE

7.1. Općenito obrazloženje za odabir metode:

Metoda se odabire prema zadatku i vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.



Slika 15. Hipotekarna vrijednost kredita i tržišna vrijednost u tržišnom ciklusu

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. (čl.4. st.1 t.41.)

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

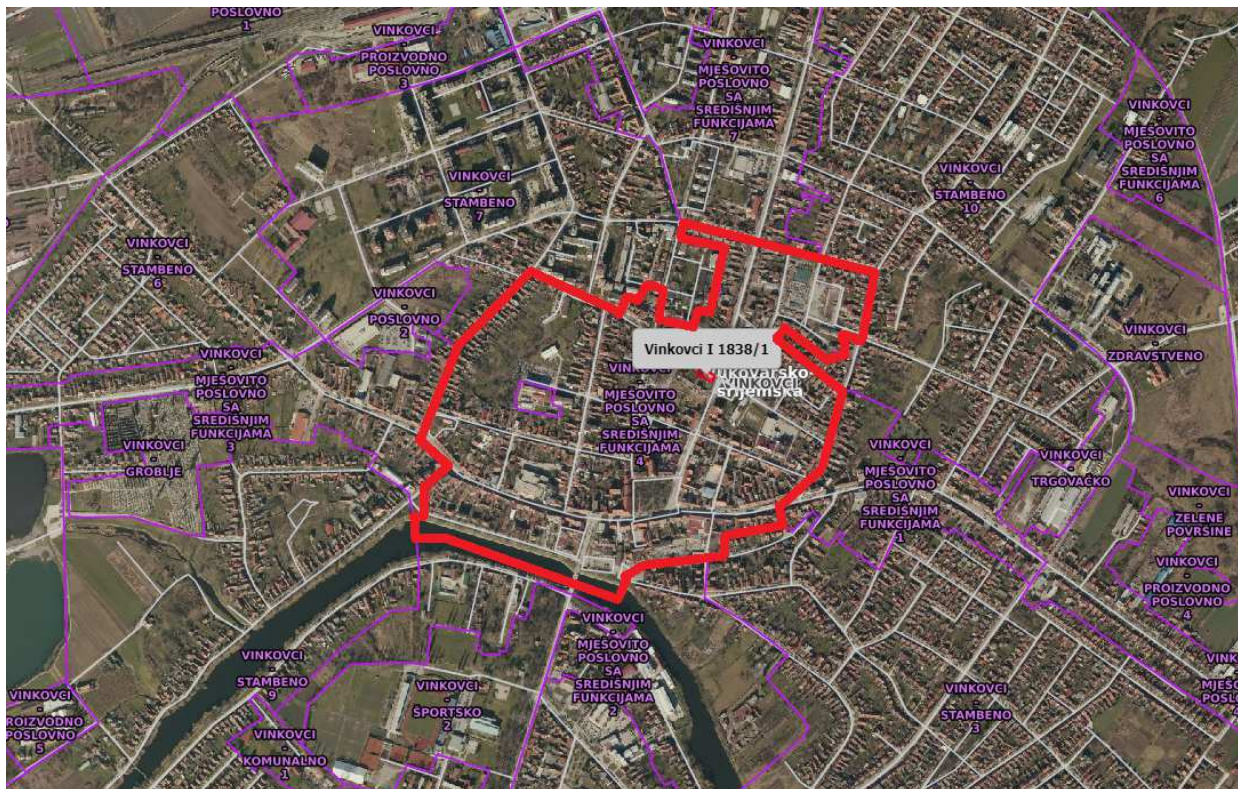
PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetne nekretnine su poslovni prostori u građevinskoj zoni te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA jer je procjenjivana nekretnina u naravi nekretnina čija svrha je stvaranje prihoda

7.2. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti:

7.2.1. Podaci Porezne uprave i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja s eNekretnina dostupnih na internetu <https://ispu.mgipu.hr/> za odabrani cjenovni blok Grad Vinkovci - "mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4"



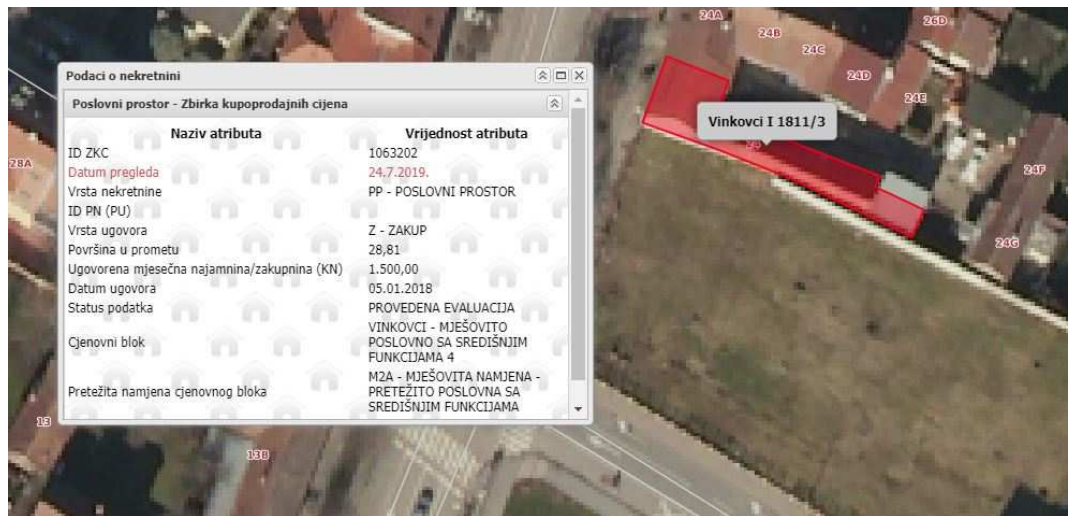
Slika 16. Grafički prikaz promatranog cjenovnog bloka

7.2.2. MSI indeksi (Hrvatski zavod za statistiku)

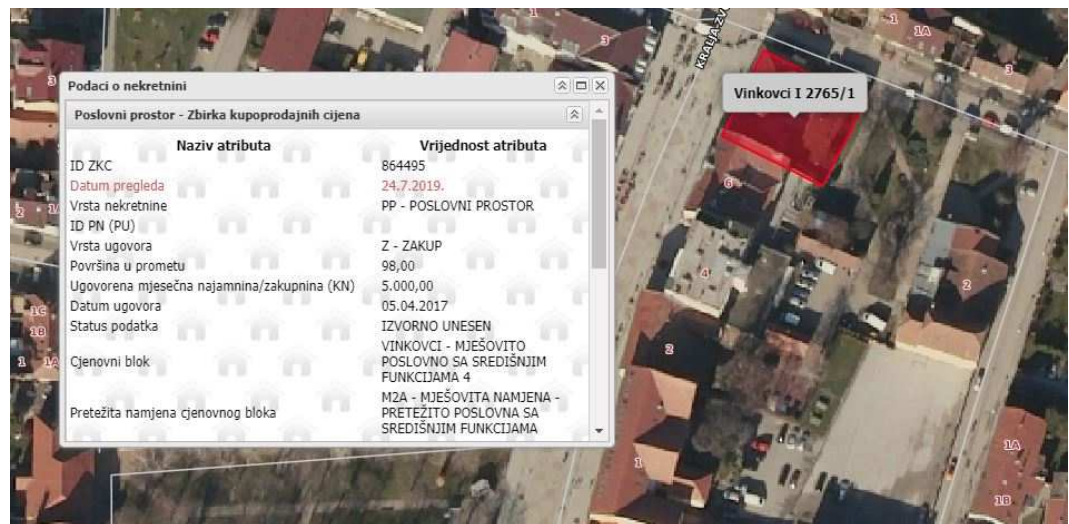
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

Slika 17. Tablica MSI indeksa (HZSS)

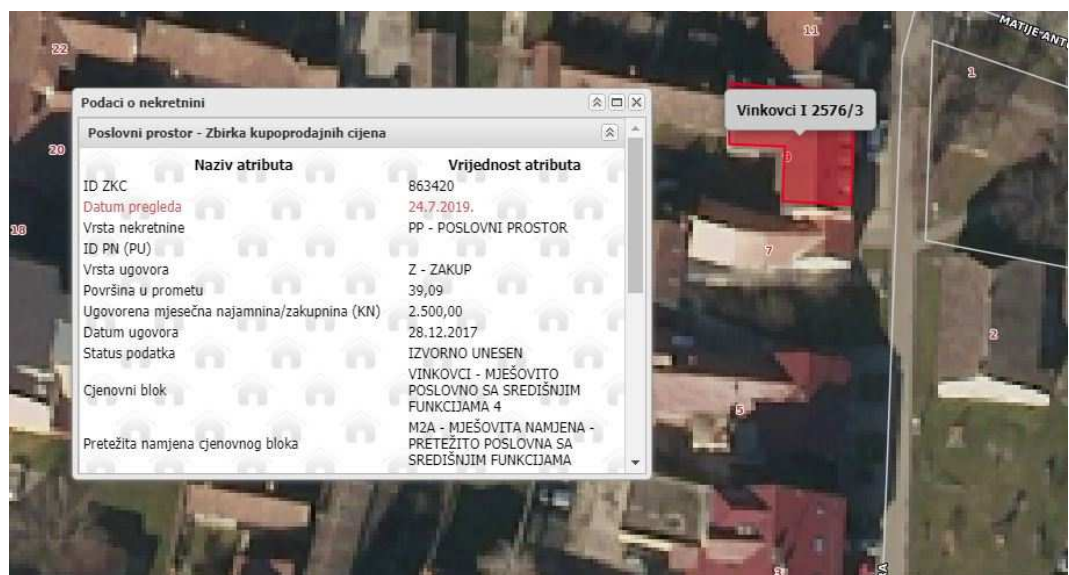
7.2.3. Odabrane poredbene transakcije iz promatranog cjenovnog bloka:



Slika 18. Odabrana poredbeni zakup 1



Slika 19. Odabrani poredbeni zakup 2



Slika 20. Odabrani poredbeni zakup 3



Slika 21. Odabrani poredbeni zakup 4

7.3. Izračun tržišne vrijednosti POSLOVNOG PROSTORA:

I POREDBENA METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOG ZAKUPA

Poslovni prostor (67,20 m²)

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
24.7.2019	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	Vinkovci	Ulica Kralja Zvonimira 15	67,20	Prizemlje	Poslovna	Zapušteno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	sij/2018	7,00	28,81	prizemlje	Trgovina	Dobro
2	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	tra/2017	6,87	98,00	prizemlje	Poslovno	Dobro
3	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	pro/2017	8,48	39,09	prizemlje	Trgovina	Dobro
4	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	svi/2018	3,97	51,18	prizemlje	Poslovno	Dobro

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)
1	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	sij/2018	7,00	99,57	100,59	1,01	7,07
2	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	tra/2017	6,87	100,93		1,00	6,84
3	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	pro/2017	8,48	102,26		0,98	8,34
4	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	svi/2018	3,97	98,94		1,02	4,03

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (eur/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	7,07	0,81	5,74	4,08%	0,24	0,06
2	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	6,84	1,05	7,18	20,06%	1,20	1,44
3	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	8,34	0,81	6,78	13,24%	0,79	0,63
4	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	4,03	1,05	4,24	29,22%	1,75	3,06
suma				23,94			5,19
prosjeak				5,98			1,30
standardno odstupanje				1,14	19,03%		
pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja						2,28	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost najma (eur/m ²)
1	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	5,74	4,08%	zadovoljava!	25%	1,44	5,98
2	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	7,18	20,06%		25%	1,80	
3	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	6,78	13,24%		25%	1,69	
4	Vinkovci - Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	4,24	29,22%		25%	1,06	

kontrola 100%

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m2)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
5,98	0	0	0	0	0	0	5,98

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

Tržišna vrijednost najma (eur/m2)
5,98

Poslovni prostor (185,75 m2)

OBIJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m2)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
24.7.2019	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	Vinkovci	Ulica Kralja Zvonimira 15	185,75	Prizemlje	Poslovna	Zapušteno

OBIJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m2)	Površina poslovnog prostora (m2)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	sij/2018	7,00	28,81	prizemlje	Trgovina	Dobro
2	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	tra/2017	6,87	98,00	prizemlje	Poslovno	Dobro
3	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	pro/2017	8,48	39,09	prizemlje	Trgovina	Dobro
4	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	svi/2018	3,97	51,18	prizemlje	Poslovno	Dobro

MEĐUREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuremenski izjednačena cijena najma (eur/m2)
1	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	sij/2018	7,00	99,57	100,59	1,01	7,07
2	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	tra/2017	6,87	100,93		1,00	6,84
3	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	pro/2017	8,48	102,26		0,98	8,34
4	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	svi/2018	3,97	98,94		1,02	4,03

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	Koeficijenti za preračunavanje						Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Veličina prostora	Tlocrtni oblik i zonirana površina		
1	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	↓ 0,95	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,80	→ 1,00	0,76	
2	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,95	→ 1,00	0,95	
3	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	↓ 0,95	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,80	→ 1,00	0,76	
4	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	↑ 1,05	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,95	→ 1,00	1,00	

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	Međuremenski izjednačena cijena najma (eur/m2)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuremenski i interkv alitativ no izjednačena cijena najma (eur/m2)	Relativ no odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (eur/m2)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	7,07	0,76	5,37	3,38%	0,19	0,04
2	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	6,84	0,95	6,50	16,94%	0,94	0,89
3	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	8,34	0,76	6,34	14,06%	0,78	0,61
4	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	4,03	1,00	4,02	27,62%	1,54	2,36
suma				22,24			3,89
prosjeak				5,56			0,97
standardno odstupanje				0,99	17,74%		
pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja						1,97	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	Međuremenski i interkv alitativ no izjednačena cijena najma (eur/m2)	Relativ no odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana v rijednost (eur/m2)	Jedinična v rijednost najma (eur/m2)
1	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	5,37	3,38%	zadovoljava!	25%	1,34	5,56
2	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	6,50	16,94%		25%	1,63	
3	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	6,34	14,06%		25%	1,59	
4	Vinkovci-Mješovito poslovno sa središnjim funkcijama 4	4,02	27,62%		25%	1,01	

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m2)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
5,56	0	0	0	0	0	0	5,56

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

Tržišna vrijednost najma (eur/m2)
5,56

II PRIHODOVNA METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Poslovni prostor (67,20 m²)

POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina posl. prostora (m ²)	Tržišna vrijednost najma (eur/m ²)	Najamnina (eur)		Teća Eura na dan 24.07.2019
		mjesečna (eura)	godišnja(eura)	
67,20	5,98	402	4.826	7,381810

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi i gospodarenja nekretninom (eur)	Čisti godišnji prihod (eur)
Troškovi upravljanja (1) (% prihoda)	Troškovi održavanja(2) (eur/m ²)	Rizik gubitka najamnine(3) (% prihoda)	Pogonski troškovi (4) (eur/m ²)		
5,0%	2,5	8,0%	1,0	863	18%
				3.963	

(1) 3-8% godišnjeg prihoda od najma zakupa. U obzir se uzimaju samo troškovi koji se nemogu prebaciti na jamoprimeca. Odstupanje moguće samo kod nekretnine koje imaju vrlo male administrativne troškove zbog jako malog broja najmoprimaca(1-8%)

(2) Kao postotak troškova izgradnje_ Stambene zgrade 0-15g: 0,5-1%; >15g: 0,5-1,5%_Robne kuće 0-15g: 0,5-1,5%; >15g: 1-2%_Upravne i uredske zgrade 0-10g: 0,5-1,5%; >10g: 1-2,5%;Proizvodne građevine 0-10g: 0,5-1,5%; >10g: 1-2,5%

(3) 2-5% za stanove; 4-8% za ostalo

(4)>>> često se prebacuje na najmoprimca

(5) Prilog 13 Pravilnika o PVN

BP (m ²)	Jedinična cijena gradnje (eur/m ²)	Vrijednost građevine (eur)	Ukupni trošak gradnje (eur)	Vrijednost zemljišta (kao % učešća u gradnji)	Kamatna stopa na nekretnine (5)	Diskontirana vrijednost zemljišta (eur)
73,92	600	44.352	59.136	10%	8,50%	149

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2019	g.
Godina izgradnje / prosječna starost		1930	g.
Starost zgrade G		89	god
OVK	Urbane i poslovne zgrade-kalsična urbana gradnja (u gradovima 19.st)	110	god
Relativ na starost $R_s=G/OVK$		0,81	81%
Faktor korištenja FK		3,0	
OOVK	41%	45	god
Stopa kapitalizacije	8,50%		
Multiplikator	11,47		

Matrica

A	3
B	3
C	2

Kapitalizirani čisti godišnji prihod 45.449 eur

Diskontirana vrijednost zemljišta 149 eur

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA 45.598 eur

poredbeni pokazatelj 678,54 eur/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična vrijednost (eur/m ²)	Opis odstupanja (eur/m ²)					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
679	0	50	0	0	0	629	42.238

Napomena: U građevinske štete je utvrđeno samo vidljivo stanje vanjskim očevidom nekretnine. Moguća odstupanja u donosu na stanje u naravi, mogu se utvrditi tek po osiguranju ulaska u nekretninu i unutrašnjeg očevida stanja i uporabljivosti nekretnine.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST 42.238 eur

Poslovni prostor (185,75 m²)**POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA****IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA**

Površina posl. prostora (m ²)	Tržišna v vrijednost najma (eur/m ²)	Najamnina (eur)		Teža Eura na dan 23.07.2018
		mjesečna (eur)	godišnja(eura)	
185,75	5,56	1033	12.391	7,386932

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškov i gospodarenja nekretninom (eur)	Čisti godišnji prihod (eur)
Troškov i upravljanja (1) (% prihoda)	Troškov i održavanja(2) (eur/m ²)	Rizik gubitka najamnine(3) (% prihoda)	Pogonski troškovi (4) (eur/m ²)		
5,0%	2,5	8,0%	1,0	2.261	10.130

(1) 3-8% godišnjeg prihoda od najma zakupa. U obzir se uzimaju samo troškovi koji se nemogu prebaciti na jamoprimeca. Odstupanje moguće samo kod nekretnine koje imaju vrlo male administrativne troškove zbog jako malog broja najmoprimaca(1-8%)

(2) Kao postotak troškova izgradnje: Stambene zgrade 0-15g: 0,5-1%; >15g: 0,5-1,5%; Robne kuće 0-15g: 0,5-1,5%; >15g: 1-2%; Upravne i uredske zgrade 0-10g: 0,5-1,5%; >10g: 1-2,5%; Proizvodne građevine 0-10g: 0,5-1,5%; >10g: 1-2,5%

(3) 2-5% za stanove; 4-8% za ostalo

(4) >>> često se prebacuje na najmoprimca

(5) Prilog 13 Pravilnika o PVN

BP (m ²)	Jedinična cijena gradnje (eur/m ²)	Vrijednost građevine (eur)	Ukupni trošak gradnje (eur)	Vrijednost zemljišta (kao % učešća u gradnji)	Kamatna stopa na nekretnine (5)	Diskontirana vrijednost zemljišta (eur)
204,33	600	122.595	163.460	10%	8,50%	413

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2019	g.
Godina izgradnje / prosječna starost		1930	g.
Starost zgrade G		89	god
OVK	Urbane i poslovne zgrade-kalsična urbana gradnja (u gradovima 19.st)	110	god
Relativ na starost Rs=G/OVK		0,81	81%
Faktor korištenja FK		3,0	
OOVK	41%	45	god
Stopa kapitalizacije	8,50%		
Multiplikator	11,47		

Matrica	
A	3
B	3
C	2

Kapitalizirani čisti godišnji prihod **116.168 eur**

Diskontirana vrijednost zemljišta **413 eur**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA **116.581 eur**

poredbeni pokazatelj 627,62 eur/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična v vrijednost (eur/m ²)	Opis odstupanja (eur/m ²)					Ukupna odstupanja	Tržišna v vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršjenost		
628	0	50	0	0	0	578	107.293

Napomena: U građevinske štete je utvrđeno samo vidljivo stanje vanjskim očevidom nekretnine. Moguća odstupanja u donosu na stanje u naravi, mogu se utvrditi tek po osiguranju ulaska u nekretninu i unutrašnjeg očevida stanja i uporabljivosti nekretnine.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST **107.293 eur**

III REKAPITULACIJA

POSLOVNI PROSTOR	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU KOJI SE NALAZI SA LIJEVE STRANE GLAVNOG ULAZA I GLEDA NA ULICU K., ZVONIMIRA UPISAN U KNJIGU POLOŽENIH UGOVORA, OPĆINSKOG SUDA U VINKOVcima, ZK ODJLE VINKOVCI ; BROJ PODULOŠKA 4458/ ZK ULOŽAK : 3313	67,20	42.238,00	311.792,89
POSLOVNI PROSTOR U ULICI KRALJA ZVONIMIRA 15, UPISAN U KNJIGU POLOŽENIH UGOVORA, OPĆINSKOG SUDA U VINKOVcima, ZK ODJLE VINKOVCI ; BROJ PODULOŠKA 4457/ ZK ULOŽAK : 3313	187,75	107.293,00	792.016,54
Ukupno		149.531,00	1.103.809,43
Zakruženo			1.100.000,00
srednji tečaj HNB-a na dan v rednov anja: 7,381810 kn/€			

8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom Ja kao fizička osob akoja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno čl.9. ,st(1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina(dalje Zakon),NN 78/2015 a temeljem rješenja Trgovačkog Suda u Osijeku broj:4-Su-310/15-2 od 15.listopada 2015 godine,sukladno čl.9 st(2) Zakona,Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborate kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine ,izrađen stručno,neovisno i nepristrano,u skladu s propisima i pravilima struke,te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa,a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

U Osijeku, 24.07.2019.godine

PROCJENITELJ: Jurica Vrdoljak dipl.ing.građ
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina





9. ZAKLJUČAK

BROJ ELABORATA: **P-124 / 19**

DAN OČEVIDA: 24. srpnja 2019.
 DAN VREDNOVANJA: 24. srpnja 2019.
 DAN KAKVOĆE: 24. srpnja 2019.

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA: Vukovarsko – srijemska županija **GRAD/OPĆINA:** Vinkovci
NASELJE: Vinkovci **ADRESA:** Ulica kralja Zvonimira 15

► Podaci o nekretnini

PREDMET PROCJENE: Poslovni prostor 1 (P= 67,20 m²) Poslovni prostor 2 (P=187,75 m²)
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL: Vinkovci
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK: 3313
BROJ PODULOŽKA: 4458 | 4457
ZK. ČESTICA: 1838/1 /k.o Vinkovci
UKUPNA POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA: 254,95 m²
UKUPNA POVRŠINA ČESTICE: 744 m²
VLASNIK: 1/1 PODRAVSKA BANKA d.d, Koprivnica, Opatička ulica 3
PRAVNI STATUS: Legalna nekretnina **ZABILJEŽBE I TERETI:** Prema Zk izvadku

► PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

POSLOVNI PROSTOR 1 (P= 67,20 m²)	311.792,89 kn	42.238,00 €
POSLOVNI PROSTOR 1 (P= 187,75 m²)	792.016,54 kn	107.293,00 €
Ukupno: (P= 254,95 m²)	1.100.000,00 kn(zaokruženo)	149.531,00 €

Tečaj: 7,38181 kn (srednji tečaj HNB, 24.07.2019.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ: Podravska banka d.d **ADRESA:** Opatička ulica 3, Koprivnica
DATUM NARUDŽBE: 23.07.2019.g **DAN ISPORUKE:** 06.08.2019

Napomena: u iskazanim svim iskazanim tržišnim vrijednostima nisu iskazani porezi

Ovaj elaborat procjene izrađen je za potrebe Naručitelja **Podravske banke d.d, Koprivnica** i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja **VJEŠTAKA**

VJEŠTAK ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.



PROCJENITELJ:
Jurica Vrdoljak dipl. ing. građ.
 Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

10. PRILOZI

10.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora, broj poduloška: 4458/Zk uložak: 3313



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 06.05.2019 23:53

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: VINKOVCI

Broj poduloška: 4458 / zk. uložak: 3313

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3073/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u Vinkovcima, K. Zvonimira 15, sagrađena na kč. br. 1838/1 upisana u zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci.	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Poslovni prostor u prizemlju koji se nalazi s lijeve strane glavnog ulaza i gleda na ulicu K.Zvonimira, a koji se sastoji od prostora za šaltersku službu, jedne kancelarije, kuhinje i sanitarnog čvora ukupne površine 67,20 m ² u elaboratu o etažiranja označen narandastom bojom.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
PODRAVSKA BANKA D.D. , OIB: 97326283154, OPATIČKA ULICA 3, 48000 KOPRIVNICA 1/1		
4.1	Prilježeno: 09. prosinca 2002.g. S-702/02 Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na Slavonskoj štedionici d.d. u likvidaciji na nekretnine u AII (dva).	ST-838/2002
6.1	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-2649/2018 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, PRIGOVOR 22.02.2018 na rješenje Z-15762/2017.	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
2.1	Prilježeno: 23. studenog 2001.g. S-651/01 Na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu br. 57432/01 od 22. studenog 2001.g. i sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine od 22. listopada 2001 zabilježuje se da je prijenos vlasništva sa imena i vlasništva Slavonske štedionice d.d. Zagreb izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.703.671,13 kn (dvamilijunasedamstotritisućišestosedamdesetjednakinatrinaestlipa).		

Knjiga PU: VINKOVCI

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Verificirani poduložak
Broj poduloška: 4458 / zk. uložak: 3313

C
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-15762/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG radi brisanja zabilježbe otuđenja, prodaje i opterećenja zabilježenog rješenjem S-458/01 (Ovr-2405-01).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 06.05.2019.

10.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora, broj poduloška: 4457/Zk uložak: 3313

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VINKOVCI

Stanje na dan: 06.05.2019 23:53

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: VINKOVCI

Broj poduloška: 4457 / zk. uložak: 3313

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3073/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u Vinkovcima, K. Zvonimira 15, sagrađena na kč. br. 1838/1 upisane u zk. ul. 3313 k.o. Vinkovci.	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Restoran "Gradski podrum", koji se sastoji od šank sale, sale za ručavanje, sanitarnog čvora i kuhinje ukupne površine 185,75 m2 u elaboratu o etažiranju označen narandastom bojom.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
PODRAVSKA BANKA D.D, OIB: 97326283154, OPATIČKA ULICA 3, 48000 KOPRIVNICA 1/1		
4.1	Primljeno: 09. prosinca 2002.g. S-702/02 Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na Slavenskoj štedionici d.d. u likvidaciji na nekretnine u AH (dva).	ST-838/2002
5.1	Zaprimljeno 23.06.2016. broj ZS-102/16 Na temelju rješenja od 23. lipnja 2016. zabilježuje se odbacivanje prijedloga ZS-102/16.	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
2.1	Primljeno: 23. studenog 2001.g. S-651/01 Na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu br. 57432/01 od 22. studenog 2001.g. i sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine od 22. listopada 2001 zabilježuje se da je prijenos vlasništva sa imena i vlasništva Slavenske štedionice d.d. Zagreb izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.703.671,13 kn (dvamilijunasedamstotritisućeišestosedamdesetjednakinatrinaestlipa).		

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: VINKOVCI

Broj poduloška: 4457 / zk. uložak: 3313

C
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Primljeno.27.12.2006. ZS-747/06.		
3.1	<p>Na temelju prijedloga predlagatelja od 14. veljače 2002.. g. Aneksa broj: A 1-788/99. od 24. kolovoza 2000. g. Ugovora o dugoročnom kreditu br. 788/99 od 27. listopada 2000. g. Zapisnika o pljenidbenom popisu od 30. studenog 2000. g., te objave Oglasa u Narodnim novinama broj 3 od 12. siječnja 2001. g. sukladno Odredbi članka 30 st. 3 Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 32 st. 4 Zakona o zemljišnim knjigama te čl. 34 st. 4 i 5 Zakona o vlasništvu PREDBILJEŽUJE SE pravo zaloga na nekretninama Požeške banke d.d. Požega, Republike Hrvatske i b, kao fiducijarnog vlasnika i ranijeg vlasnika Slavonske štedionice d.d. Zagreb, Medvedgradska 47- u stečaju, i to na restoranu Gradski podrum upisnim u A II za iznos od 240.5000,00 DEM (dvjestočetredesettisućapetstodem) koja predbilježba će biti opravdana brisanjem fiducijarnog vlasništva Požeške banke d.d. Požega i brisanj zabilježbe osiguranja tražbine radi kojeg je osiguranja izvršen prijenos vlasništva sa fiducijara za korist:</p> <p>VABA D.D. BANKA VARAŽDIN, , VARAŽDIN, ANINA 2</p>		
3.2	kao pravnog sljednika Brodsko posavske banke d.d. Slavonski Brod		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 06.05.2019.

10.3. Izvod iz posjedovnog lista



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

VINKOVCI, 06.06.2019

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Ovaj izvod iz posjedovnog lista je prilog uvjerenju: 935-08/2019-02/157

Katastarska općina: VINKOVCI I (Mbr. 332364)

Posjedovni list: 1992
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1/1	ŽAGAR ZVONIMIR, PRILAZ I. VISINA 1, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	26126408100
2	1/1	SLAVONSKA ŠTEDIONICA D.D., MEDVEDGRADSKA 47, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
3	1/1	SLAVONSKA ŠTEDIONICA D.D., MEDVEDGRADSKA 47, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1838/1	KR.ZVONIMIRA 15, J.DALMATINCA	744	6	KD	
			KUĆA I DVOR	744			
Ukupna površina katastarskih čestica				744			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.

Službena osoba: Bernadica Komšić
stručna referentica za katastarske poslove



1

10.4. Zk izvadak broj 3313, k.o Vinkovci (https://oss.uredjenazemlja.hr)**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VINKOVCI
 Stanje na dan: 06.05.2019. 23:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj ZK uložka: 3313

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11839/2018
 Aktivne plombe: Z-5580/2008

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: I, II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	1838/1	GRADILIŠTE			744	
		UKUPNO:			744	
II						
Kuća br. 15 sagrađena na kč.br. 1838/1 u ul. K. Zvonimira						

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
	Zaprimljeno 05.10.2018.g. pod brojem Z-11839/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE MINISTARSTVO KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE KLASA:UP/I-612-08/13-06/0197, UR.BR. 532-04-01-04/11-13-1 20.08.2013. - I ZAKONSKO PRAVO PRVOKUPA (čl. 36-40 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara) na kući sagrađenoj na kč.br. 1838/1	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
1. Stan u prizemlju koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama i odvojenom sobom. ŽAGAR ZVONIMIR (ANTUN), OIB: 26126408100, ZAGREB, PRILAZ I. VISINA 1		
2.1	Zabilježuje se da su posebni dijelovi zgrade izuzeti od nacionalizacije.	
ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
1. Stan na prvom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama, a koji gleda u ul. J. Dalmatinca.		PU 4420, 4421, 4457 I 4458 K.O. VINKOVCI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3313

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
SLAVONSKA ŠTEDIONICA D.D., ZAGREB, MEDVEDGRADSKA 47		
2.1	Zabilježu se da je posebni dio zgrade izuzet od nacionalizacije.	
3.1	Primljeno: 09.12.2002.g. Z-6016/02. Zabilježu se otvaranje stečajnog postupka.	
ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
1. Trosobni stan i nusprostorija na prvom katu koji gleda na ulicu K. Zvonimira površine 136,50 m2 koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč.br. 1838/1.		
SLAVONSKA ŠTEDIONICA D.D. ZAGREB POD.GROŠ, VINKOVCI, GLAGOLJAŠKA 15 A		
2.1	Zabilježu se da je posebni dio zgrade izuzet od nacionalizacije.	
3.1	Primljeno: 09.12.2002.g. Z-6016/02. Zabilježu se otvaranje stečajnog postupka.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Primljeno:13.08.2001. Z - 3557/01. Na temelju prijedloga od 10.08.2001. zabilježu se spor na nekretnine u A.	
2.1	Primljeno:03.08.2001. Z - 3558/01. Na temelju prijedloga od 10.08.2001. zabilježu se prijedlog radi osiguranja novčane tražbine određivanjem privremene mjere zabranom otuđenja i opterećenja nekretnina u A.	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo I			
1.1	Primljeno:18.06.1960. Z - 4167/60. 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 dok na tom zemljištu postoji zgrada.		
1. ZK tijelo II			
1.1	Primljeno:13.08.2001. Z -3556/01. Na temelju ovosudnog rješenja br. Ovr-2406/01. od 04.10.2001. određuje se zabrana otuđenja i opterećenja na nekretnine u A II.		
1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 2			
1.1	Primljeno;09.11.1999. Z - 4603/99. Na temelju ugovora o kreditu od 28.10.1999. i dvije punomoći od 05.11.1999. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine Slavonske štedionice d.d. Vinkovci za iznos od 858.000,00 kn za korist: BRODSKO - POSAVSKA BANKA D.D., SLAVONSKI BROD	858.000,00 KN	
1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 3			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**Katastarska općina: 332364, VINKOVCI**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3313**VIŠE ZK TIJELA****POSEBNI IZVADAK****C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Primljeno:09.11.1999. Z - 4605/99. Na temelju ugovora o kreditu od 27.10.1999. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine Slavonske štedionice d.d. Zagreb podružnica Vinkovci za iznos od 2.485.000,00 kn za korist: BRODSKO POSAVSKA BANKA D.D., SLAVONSKI BROD	2.485.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.05.2019.

10.5. Izvod iz katastarskog plana kč. br. 1838/1 k.o Vinkovci (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

24. 07. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VINKOVCI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VINKOVCI I, 332364
k.č. br.: 1838/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.07.2019

10.6 Uvjerenje odjela za katastar nekretnina Vinkovci da je zgrada vidljiva prije 15.02.1968.godine



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

KLASA: 935-08/19-02/157
URBROJ: 541-25-03/12-19-2
 VINKOVCI, 06.06.2019

Odjel za katastar nekretnina Vinkovci na temelju čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09) , a na zahtjev ODVJETNIČKO DRUŠTVO HANŽEKOVIĆ & PARTNERI D.O.O. ZAGREB, RADNIČKA CESTA 22, ZAGREB, OIB: 85127306373, RADNIČKA CESTA 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Da su građevine evidentirane u katastarskom operatu K.o. VINKOVCI I (Mbr.332364) na k.č.br. 1838/1, prije 15. veljače 1968. godine. Tlocrtna površina evidentiranih građevina upisanih u p.l.br. 1992, K.o. VINKOVCI I (Mbr.332364) izračunata je iz podataka katastarskog plana i iznosi 408 m².

Identifikacijom je utvrđeno da su građevine označene kao A, B, C, D, E, F, locirane na k.č. broj 1838/1, k.o. 1838/1, prikazane na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1954. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana, prijepis posjedovnog lista i kopija snimke iz zraka.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968. te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema tar. br. 4, tar. br. 44, tar. br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifama upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17 i 18/19) u iznosu od 60,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Izradio/la:
 Bernadica Komšić
 stručna referentica za katastarske poslove
 Priloga: 3

Službena osoba:
 Ines Sukić-Majstorović, dipl.ing.geod.
 voditeljica odjela

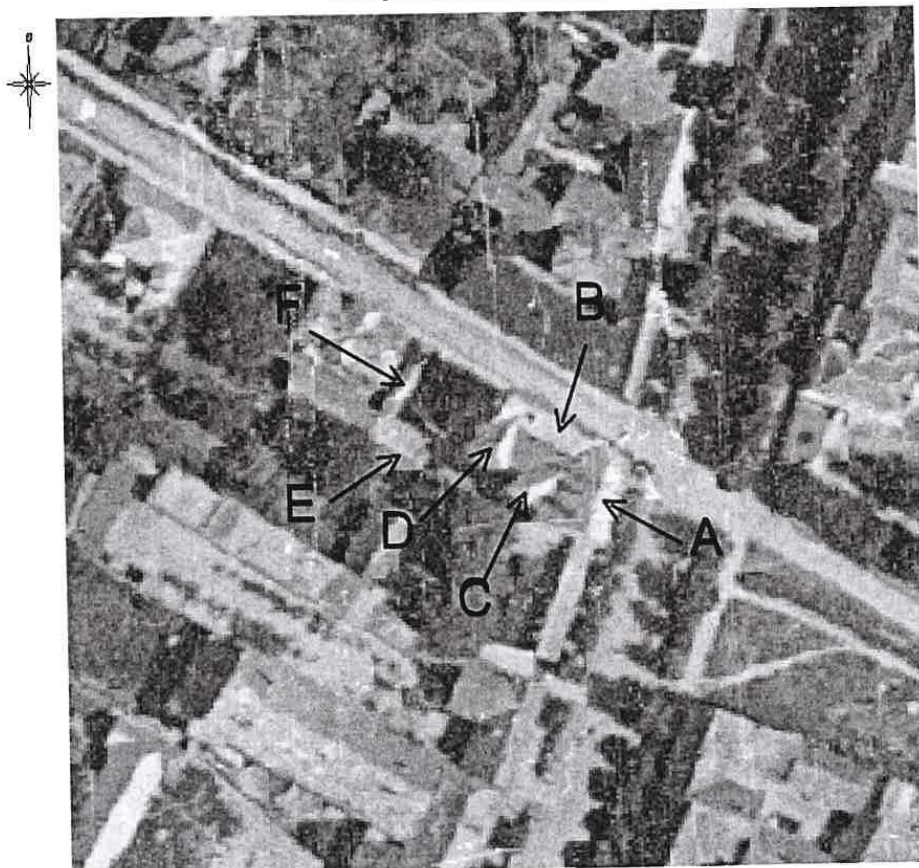


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VINKOVCI

Zadatak:
SREM_1954

Godina snimanja: 1954
Niz: 3
Broj snimka: 2257

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA



Mjerilo: 1:1000

Izradio:

Bernadica Komšić

Ovlaštena osoba:

Ines Sukić-Majstorović, dipl. ing. geod.

