



procjembeni elaborat

o tržišnoj vrijednosti nekretnine br.:P_33_19,

NEKRETNINA:	POSLOVNA ZGRADA (P+1) - skladište, SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM,		
LOKACIJA:	VINKOVCI, ZALUŽJE 18;		
K. Č. BROJ:	5624/15;	DIREKTOR: Ivo Čačić, ing. građ.	
Z. K. UL. BROJ:	7577;		
KATAST. OPĆINA:	VINKOVCI;		
NARUČITELJ:	BONUS d.o.o. U stečaju, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci		
SVRHA PROCJENE:	PRODAJA STEČAJNE MASE,		
PROCJENITELJ:	STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PROCJENU NEKRETNINA, IVO ČAČIĆ, ING.GRAĐ. imenovanje:Županijski sud u Vukovaru, Broj:4-Su-461/15-7, 23. rujna 2015. god.		
PROSJEČNA VRIJEDNOST:	građevinsko zemljište:	10,06	€/m2
	poslovna zgrada:	423,75	€/m2
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJENE NEKRETNINE NA DAN		26-stu-2019.	GOD.
JE:		222.500,00	€
ILI:		1.654.000,00	HRK
PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB	1 €=	7,433708	HRK

Sadržaj,	str. 1.
1. Preslika imenovanja stalnog sudskog za procjenu nekretnina i ovlaštenja,	str. 2.
	str. 3.
	str. 4.
2. Popis primjenjenih propisa, korištene stručne i znanstvene literature ,	str. 5.
3. Zadatak i svrha procjene, snimka geoportala, geografska karta, površine, opis,	str. 6.
	str. 7.
	str. 8.
	str. 9.
4. Rezultati očevida sa priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama,	str. 11.
	str. 12.
	str. 13.
	str. 14.
	str. 15.
5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost,	str. 16.
6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina,	str. 17.
	str. 18.
7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora,	str. 19.
8. Obrazloženje za odabir metode,	str. 20.
9. Procjena vrijednosti nekretnine,	str. 21.
10. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti,	str. 22.
	str. 23.
	str. 24.
	str. 25.
	str. 26.
11. Zaključak,	str. 27.
12. Prilozi:	str. 28.
1. Preslika izvadka iz zemljišne knjige,	str. 29.
1. Preslika izvadka iz zemljišne knjige,	str. 30.
2. Preslika snimke geoportala	str. 31.
3. Preslika ovjerenja glavnog projekta da je u skladu sa Građevinskom dozvolom	str. 32.
4. Situacija, toris prizemlja i presjek	str. 33.
	str. 34.

02. 10. 2019.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-358/2019 -3
Datum: 25. rujna 2019.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom zahtjeva Ive Čaćića iz Županje za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), članka 5. i 12. a vezano za članak 12.b stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina ing. građ. Ivo Čaćić iz Županje, Mladena Čatića 24, OIB:80330311391, rođen 01. svibnja 1962., do isteka imenovanja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i arhitekturu po rješenju 4-Su-428/16 od 04. studenog 2016., odnosno do 04. studenog 2020.

Obrazloženje

Ing. građevine Ivo Čaćić iz Županje obratio se dana 04. rujna 2019. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina. Naime, stalni sudski vještak je zatražio 28. kolovoza 2015. proširenje područja vještačenja, nakon što je zahtjev prihvaćen imenovan je vještakom za procjenu nekretnina rješenjem ovoga suda 4-Su-461/12 od 23. rujna 2015. na vrijeme od četiri godine. Navedeno imenovanje je isteklo, a vještak je zahtjev podnio nakon krajnjeg roka određenog člankom 12. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te se ovo imenovanje provodi temeljem članka 5. vezano za članak 12.a Pravilnika.

Budući da je člankom 12.b stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima je određeno da proširenje područja vještačenja ima učinak do isteka vremena na koje je stalni sudski vještak imenovan odnosno vremena na koje je pravnoj osobi, zavodu, ustanovi ili državnom tijelu dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja, vještak se imenuje na vrijeme do isteka rješenja 4-Su-428/16 od 04. studenog 2016.

Uz zahtjev dostavlja dokaz da ispunjava iz članka 12.b stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

030075562

OIB:

84803553202

TVRTKA/NAZIV:

- 1 FULGOR d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu, promet, usluge i vještačenje u graditeljstvu

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:

- 1 FULGOR d.o.o.

SJEDIŠTE:

- 2 Županja, Matije Gupca 34

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Gradnja, projektiranje i nadzor
- 1 * - Kupnja i prodaja robe, osim oružja i streljiva, lijekova i otrova
- 1 * - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Mjerničko geodetske usluge
- 1 * - Usluge vještačenja u oblasti arhitekture, graditeljstva, projektiranja i nadzora
- 1 * - Izvođenje investicijskih radova
- 2 * - Izdavanje knjiga, periodičnih publikacija i ostale izdavačke djelatnosti
- 2 * - Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima
- 2 * - Specijalizirane dizajnerske djelatnosti
- 2 * - Fotografске djelatnosti
- 2 * - Prevoditeljske djelatnosti i usluge tumača

ČLANOVI/OSNIVAČI:

- 1 Ivo Čačić, OIB: 80330311391
Županja, Mladena Čatića 12
- 1 - jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE/LIKVIDATORI:

- 1 Ivo Čačić, OIB: 80330311391
Županja, Mladena Čatića 12
- 1 - direktor
- 1 - samostalno i bez ograničenja

TEMELJNI KAPITAL:

- 2 20.000,00 kuna

D004, 2010-07-30 13:03:53

Stranica



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Pravni oblik:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

Temeljni akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću, od 10. ožujka 2003. godine.
- 2 Izjavom o izmjeni Izjave o osnivanju d.o.o., od 05.07.2010. godine vrši se promjena članka 2., vezano za promjenu poslovne adrese društva, promjena članka 6. vezano uz povećanje temeljnog kapitala društva i Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću FULGOR d.o.o. Županja od 05.07.2010. godine (pročišćeni tekst).

Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Temeljni kapital društva povećava se sa iznosa od 18.000,00 kuna za iznos od 2.000,00 kuna, na iznos od 20.000,00 kuna uplatom u novcu.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-03/291-2	12.03.2003	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-10/1127-2	12.07.2010	Trgovački sud u Osijeku

U Osijeku, 30. srpnja 2010.

Ovlaštena osoba:



OVAJ IZVADAK VJERAN JE IZVORNIKU
BROJ UPISNIKA POD KOJIM JE IZVADAK
IZDAN R3-3814/10 -2

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Osijek, 30 -07-2010

UPRAVA SUDSKOG
REGISTRA

Elaborat je izrađen u skladu sa važećom pozitivnim zakonskom regulativom koja regulira područje utvrđenja vrijednosti nekretnina tj. izračuna iste:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13),
- Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN br. 59/10),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12),
- Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske,
- Pokazatelji troškova građenja, Hrvatska komora arhitekata,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN br. 93/17)
- HRN EN ISO 9836:2017 za izračun površina i obujma zgrada,
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN br. 48/14., 150/14., 133/15., 22/16., 49/16., 87/16., 17/17.),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/2015, 122/2015),
- Indeks cijena stambenih nekretnina - ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zavod za prostorno uređenje Vukovarsko-srijemske županije (<http://www.zpuvsz.hr>)
- Evidencije cijena komunalnih usluga u jedinicama lokalne samouprave na području Vukovarsko-srijemske županije (<http://www.vusz.hr>),
- Prostorni plan uređenja Grada Vinkovaca (Službeni glasnik Grada Vinkovaca, broj 7/04), i Izmjene i dopune Grad Vinkovci (Službeni glasnik Grada Vinkovaca, broj 5/16, 9/17).

Korištena je sljedeća stručna i znanstvena literatura:

Mr.sc.oec. Uhlir Ž., dipl.ing.građ. i Majčica B., mag. zemljišnog menadžmenta, 2016. godina, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, r.b. izdanja:000943213, DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb, Berislavićeva 1, www.dgiz.hr, Zagreb, str. 83-147,

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda in situ, njegovog snimanja i mjerenja, dan je vještački nalaz i mišljenje.

Z.K. IZVADAK:

OPĆINSKI SUD U VINKOVCI, ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VINKOVCI,

POSLOVNA ZGRADA (P+1) - skladište,
SA PRIPADAJUCIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJISTEM,

LOKACIJA:

VINKOVCI, ZALUŽJE 18;

K. C. BROJ:

5624/15;

Z. K. UL. BROJ:

7577;

NARUČITELJ:

BONUS d.o.o. U stečaju,
ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci

Datum očevida:

26-stu-2019. godine.

Dan kakvoće:

26-stu-2019. godine.

Zadatak procjene je poslovna zgrada (P+1) - skladište izgrađena na k.č. br. 5624/15 skladište br. 18 i dvorište zalužje, površine 403 m², koja je upisana u z.k. uložak broj 7577, u k.o. Vinkovci, u Vinkovcima, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci, samovlasnika BONUS D.O.O. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 41395224452, VINKOVCI, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A

OPIS NEKRETNINE PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Stvarno stanje dijelom odgovara stanju u gruntovnici i katastarskom operatu (potrebno izvršiti upis dograđenog dijela - dvorišni).

LEGALNI STATUS

Skladište (postojeći dio) - dokumentacija o legalnosti nedostupna. Skladište (dograđeni dio) - legalno temeljem građevinske dozvole prema Klasi :UP/Io-361-03/96-01/35 i Urbr. : 2188-04-01-96-01 od 13.6.1996.god. U Vinkovcima.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Poslovni prostori u zgradi poslovne namjene nalaze se u gradu Vinkovcima, ulica Zalužje. Izgrađena je kao niz zgrada. Izravan pristup parceli osiguran je preko ulice Zalužje. Jednostavnog je tlocrtnog oblika, te se sastoje od dvije etaže i to dvije iznad zemlje. Orijentacija ulice je cca sjever-jug. Cijela ulična zgrada su poslovni prostori skladišne namjene. Dvorišni dio uređen i ograđen. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezano sa ostalim dijelom grada. U neposrednoj blizini se nalazi, Vinkovačka obilaznica i rijeka Bosut.

Promet u mirovanju je riješen na javnom parkiralištu koji se ne naplaćuje, te na parceli - privatni parking.

Skladišni prostor nije multifunkcionalan, obzirom da nije moguće ostvariti kružni tok prometa, uglavnom za skladištenje "lakše robe".

Poslovni prostor kao i prateći sadržaji nalaze se u prizemlju i na 1.katu predmetne zgrade. Prostor je useljen - u funkciji, kvalitetom prosječna standarda, temeljeno na kvaliteti i visini prostora.

Predmetni poslovni prostori su djeljivi na dvije funkcionalne cjeline U zgradi - prostoru nisu zamjećene pukotine niti devijacije stropa/zidova koje bi ukazivale na smanjenu stabilnost i otpornost građevine.

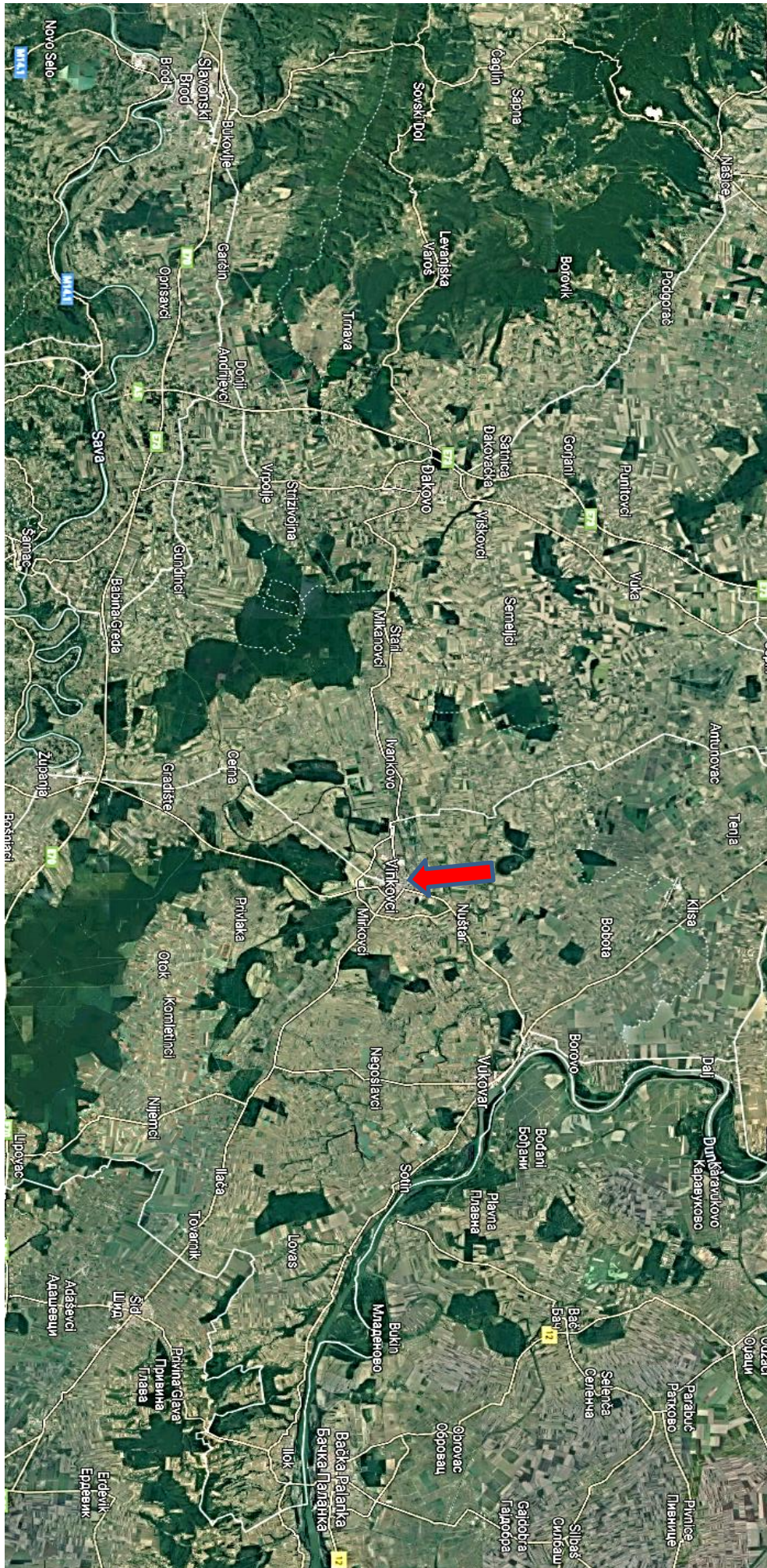
Godina izgradnje : 1995 .g. - Skladište

1997.g. - Skladište - dogradnja

Svrha izrade elaborata procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema zatečenom stanju na terenu na dan očevida.

SVRHA PROCJENE JE PRODAJA STEČAJNE MASE.





GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE K.Č. BR.:

5624/15;

r.br.	k. č. br.	z.k.podul.	ozn. zemlj:	klasa:	čhv		
	1 5624/15;	7577;	Kuća i dvorište u mjestu,				m2
							403
UKUPNO							403
1. POSLOVNA ZGRADA (P+1)							
prostorija	tlorisnapovrš	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP(m ²)1,22	h (m)	BV (m ³)
PRIZEMLJE, 3,50 m							
POSTOJEĆI DIO							
ulaz	30,07	1,00	30,07				
skladište I	65,80	1,00	65,80				
garderoba	7,95	1,00	7,95				
wc	3,41	1,00	3,41				
izložbeni prostor	46,40	1,00	46,40				
ured	17,40	1,00	17,40				
UKUPNO ST.:	171,03		171,03				
DOGRAĐENI DIO							
skladište II - nije upisano	171,50	1,00	171,50				
UKUPNO ST.:	171,50		171,50				
KAT							
DOGRAĐENI DIO							
skladište III - nije upisano	171,50	1,00	171,50				
UKUPNO ST.:	171,50		171,50				
UKUPNO p+1	514,03		514,03		529,45		1853,08

Poslovna zgrada

- Konstrukcija i materijali
- katnost: prizemlje i kat
- godina izgradnje: 1995 g.
- temelji: AB trakasti / AB ploča
- nosiva konstrukcija: AB konstrukcija - ispuna blok opeka
- međukatna konstrukcija: AB konstrukcija
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: čelična konstrukcija i paneli
- pročelje: fasadna obloga obojano
- svijetla visina prostorija: 3,50m1,
- obrada podova: keramičke pločice, zaribani beton
- obrada unutrašnjih zidova: obojano poludisperzivnom bojom / keramika
- fasadni otvori: metalni
- unutarnja stolarija: drvena
- grijanje: centralno - putem priključka na javnu plinksu mrežu
- ventilacija: klima uređaj
- sanitarna oprema: standardna
- ostalo: za izgradnju i opremanja korišteni su kvalitetniji materijali

Infrastruktura

- asfaltna ulica
- elektro energetska mreža
- javna rasvjeta
- plinska mreža
- vodovodna mreža
- telekomunikacije
- kanalizacijska mreža i septička jama
- ostalo: za izgradnju i opremanja korišteni su kvalitetniji materijali

Ostale karakteristike

- štetne imisije u okruženju: prema našim saznanjima ne postoje.
- promet u mirovanju: na parceli.
- karakteristike okolnih nekretnina: poslovni objekti
- analiza najbolje i najekonomičnije namjene
- sadašnje korištenje nekretnine: poslovni prostor kao skladište materijala
- mišljenje: nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni.

Nekretnina je u naravi poslovna zgrada (P+1) - skladište izgrađena na k.č. br. 5624/15 skladište br. 18 i dvorište zalužje, površine 403 m², koja je upisana u z.k. uložak broj 7577, u k.o. Vinkovci, u Vinkovcima, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci, samovlasnika BONUS D.O.O. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 41395224452, VINKOVCI, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A

OPIS NEKRETNINE PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Stvarno stanje dijelom odgovara stanju u gruntovnici i katastarskom operatu (potrebno izvršiti upis dograđenog dijela - dvorišni).

Poslovni prostori u zgradi poslovne namjene nalaze se u gradu Vinkovcima, ulica Zalužje. Izgrađena je kao niz zgrada. Izravan pristup parceli osiguran je preko ulice Zalužje. Jednostavnog je tlocrtnog oblika, te se sastoji od dvije etaže i to dvije iznad zemlje. Orijentacija ulice je cca sjever-jug. Cijela ulična zgrada su poslovni prostori skladišne namjene. Dvorišni dio uređen i ograđen. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezano sa ostalim dijelom grada. U neposrednoj blizini se nalazi, Vinkovačka obilaznica i rijeka Bosut.

Nekretnini je moguće pristupiti preko javne prometne površine (Zalužje.).











Utvrđena su sljedeća obilježja predmetne nekretnine:

VRSTA NEKRETNINE: poslovna zgrada (P+1)

TRENTNI STATUS NEKRETNINE: koristi se kao poslovni prostor

NAMJENA: Poslovni prostor - skladište

OPIS NEKRETNINE: Nekretnina je u naravi poslovna zgrada (P+1) - skladište izgrađena na k.č. br. 5624/15 skladište br. 18 i dvorište zalužje, površine 403 m², koja je upisana u z.k. uložak broj 7577, u k.o. Vinkovci, u Vinkovcima, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci, samovlasnika BONUS D.O.O. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 41395224452, VINKOVCI, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: pripadajuće građevinsko zemljište tj. njegova cijena je sadržana u ukupnoj cijeni nekretnine.

IZGRAĐENOST: Čestica je dobro izgrađena.

INFRASTRUKTURA: Zgrada je priključena na sljedeću javnu infrastrukturu koja se nalazi u neposrednoj blizini: NN elektro mreža, telekomunikacijska mreža, plinska mreža, vodovodna i kanalizacijska mreža i javna cesta.

BUKA I ZAGAĐENJE: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi, a koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi, a koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Država: Republika Hrvatska
 Površina: 56.542 km²
 Oblik vladanja: Republika
 Populacija: 4 280 000 stanovnika
 Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 780.000
 Jezik: Hrvatski
 Ekonomski rast: BDP: 3,4 %
 Inflacija: 0,90 %
 Stopa nezaposlenosti: 10,80 %
 Valuta: Kuna (100 Lipa)

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 2019. 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.

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

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za prosinac 2018. iznosila je 6.262,00 kuna.

Cijene dobara i usluga koje se koriste za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u siječnju 2019. u odnosu na prosinac 2018. u prosjeku su manje za 0,1%, odnosu na siječanj 2018 u prosjeku su više za 0,2%.

Županija: Vukovarsko - srijemska,

Općina / Grad: Vinkovci,

Naselje: Vinkovci,

Površina: 94,21 km²,

Naselja u sastavu općine: Mirkovci,

Broj stanovnika : 32.029 ,

Prometna povezanost: auto cesta A3, željeznica i rijeka Sava i sl..

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009 godine, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed 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 stukturalnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak 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 vrijednosti nekretnina. Rast indeksa za Ostala područja je još negativan. Ponuda nekretnina u gradu Županji i okolici, svedena je uglavnom na obiteljske kuće, stanove i sl.

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 u Gradu Županji i naseljima u okolici je slaba (pogotovo poslije poplave u svibnju 2014. godine), tražene, a pogotovo postignute cijene su niže nego prije nekoliko godina, dakle tržište se nije oporavilo, još uvijek je daleko više izražena potražnja za poljoprivrednim, a ne za građevinskim.

STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVODU ZA STATISTIKU

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 0,31%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 2,25%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 0,31%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 4,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,6%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 13,851%, za Jadran u prosjeku za 6,54% te za Ostalo u prosjeku za 2,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,8%, za Jadran u prosjeku za 7,2% i za Ostalo u prosjeku za 0,31%.

Očito je da subvencije ne privlače u većem broju nove kupce, već samo daju mogućnost uštede onima koji su se već odlučili za kupnju. Za odluku o kupnji nekretnine treba puno više od navedenih subvencija. Očekuje se i daljnji rast cijena ali za bitno manji postotak. Rast cijena će biti prisutan samo za određene nekretnine na određenim lokacijama, kao što je to pravilo zadnje dvije godine.

Stabilniji, ali isto tako i usporen rast zabilježiti će priobalje uz veliku podršku stranih kupaca.

Očekujemo opet smanjen broj transakcija na tržištu.

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.

Obzirom da je na području grada Vinkovaca pronađen dovoljan broj evidentiranih kupoprodaja zgrada u 2019. godini, odabrane su transakcije sa sličnim obilježjima, prema članku 57. st.6. ZPVN-a, podaci o poredbenim nekretninama traženi su na usporedivim područjima.

Kupoprodajne cijene zemljišta korištene u poredbenoj metodi preuzete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>) s navedenim ID nekretnine.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih zemljišta koje sa procjenjivanim zemljištem pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađene su poredbene nekretnina na području Grada Vinkovaca, koje su bile u prometu u tekućoj godini.

Nakon „grubog čišćenje poredbenih nekretnina” za daljnju statističku obradu i izračun odabrano je 3 nekretnine koje se svojim obilježjima podudaraju s nekretninom koja je predmetom ove procjene, .

Iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izbačene su one nekretnine koje značajno odstupaju od većine iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena, one nekretnine čija površina značajno odstupa od procjenjivane nekretnine i kupoprodajnih cijena onih nekretnina za koje nema podatka o površini

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Poredbena metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja

procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog je broj tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda:

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

Troškova metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine.

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu površine (m²).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrana je poredbena metoda.

S obzirom na različite opise istih namjena u prostorno planskoj dokumentaciji, kao i uvriježeno maloj iskoristivosti gradnju pri takvoj namjeni zemljišta, za potrebe ove procjene koristit će se pretpostavka o istoj mogućoj iskoristivosti kod dvojbjenih podataka poredbenih nekretnina.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

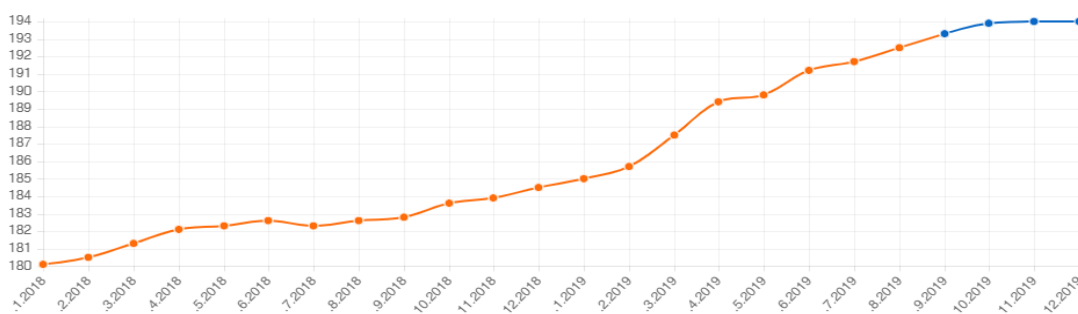
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, pristup 28. ožujka 2019.

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.



BN indeks 09/2019

193,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,59%

Promjena u odnosu na godinu dana

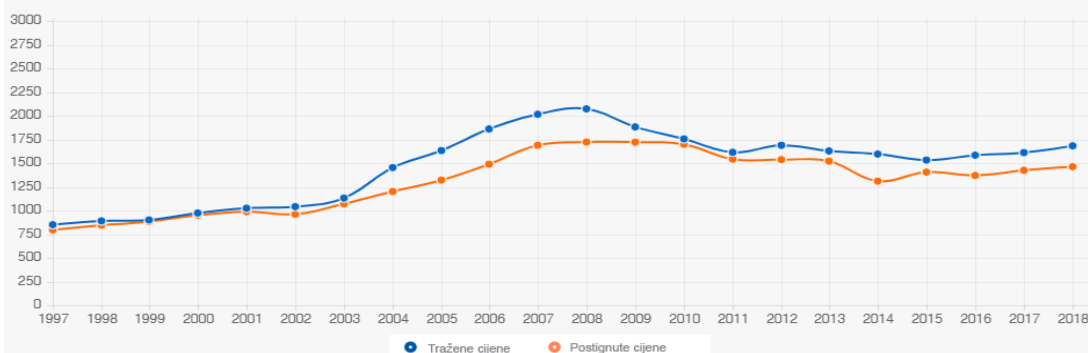
5,71%

U odnosu na početak godine

4,77%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, broj 13.1.2/4, 11. travnja 2018. (<https://www.dzs.hr>) datum pristupa: 23. srpnja 2018.

ZEMLJIŠTE	procje. nekretnina	usporedba1	usporedba2	usporedba3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
ID ZKC		676186	646185	1105731
ID PIN		3499291	3499291	4004370
ŽUPANIJA		VU-SRIJEM.	VU-SRIJEM.	VU-SRIJEM.
GRAD/OPĆINA		VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI
NASELJE		VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI
KATASTARSKA OPĆINA		VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVAČKO NS
K.Č. BR.		5145/18	5145/17	214
VRSTA NEKRETNINE		GZ - GRAĐEV	GZ - GRAĐEV	GZ - GRAĐEVINSK
VRSTA UGOVORA		KP-KUPO.	KP-KUPO.	KP-KUPO.
DATUM UGOVORA		12.12.2016	12.12.2016	17.08.2018.
VRIJEDNOST NEKRETNINE (HRK)		124.720,00	127.520,00	419.300,00
POVRŠINA U PROMETU	403,00	1.559	1.594	6.285
CIJENA PO m ²	1,00	80,00	80,00	66,71
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		98,26	98,26	100,51
Prilagođena prodajna cijena		122.549,87	125.301,15	421.438,43
Prilagođena prodajna cijena po m2	74,76	78,61	78,61	67,05
Datum transakcije		42.716,00	42.716,00	09.04.2018.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Vlasnička prava	knjižnovlas.	knjižnovlas.	knjižnovlas.	knjižnovlas.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Izgradivost (kig)	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Veličina m ²	403,00	1.559,00	1.594,00	6.285,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Mikrolokacija	stamb.ured.z ona	stamb.ured.zon a	stamb.ured.zon a	stamb.ured.zona
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Zagađenje okoliša	nijepoznato	nijepoznato	nijepoznato	nijepoznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Indikator vrijednosti po m2	74,76	78,61	78,61	67,05
VRIJEDNOST NEKRETNINE (C):	30.127,02			

STATISTIKA				
prosjeak:		74,76		
odstupanja od prosjeka:		3,85	3,85	-7,70
kvadrat odstupanja:		14,83	14,83	59,32
suma		88,99		
standardno odstupanje:		5,13		
pravilo dva-sigma (\pm)		10,26		
odstupanja od prosjek a:		5,15%	5,15%	-10,30%
odstupanja od dva-sigm a:		ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE	
Prosječna vrijednost (HRK/m ²):	74,76
Prosječna vrijednost (€/m ²):	10,06
Vrijednos t nekretnine (HRK)	30.127,02
Vrijednost nekretnine (€)□	4.052,76

REKAPITULACIJA I TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					
R.BR.:	NEKRETNINA	IZNOS	TF	TRŽ. VRIJED.	
		4.052,76	1,00	4.052,76	€
1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	30.127,02	1,00	30.127,02	HRK
UKUPNO:					

Kako ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti prilagodbe. Za potrebe ove procjene koristit će se procjenitelju poznat tržišni pokazatelj.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina, koristeći opće pokazatelje tržišta na području Grada Županje, dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivanje nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe (Tf) troškovne metode tržištu u iznosu od 1,0.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv) STAMBENE ZGRADE:

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odredit će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:

1. Vrijednost tržišta (Cz)
2. Vrijednost komunalnog doprinosa (Kd)
3. Vrijednost vodnog doprinosa (Vd)
4. Vrijednost priključka (P)
5. Sadašnja vrijednost građevine (Svg) Procjena zgrada provest će se troškovnom metodom, a podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

Procjena zgrada provest će se troškovnom metodom, a podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	16,73 kn	10,05 kn	5,03 kn
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje:				
2a.	Obiteljske kuće	m ³	8,44 kn	5,63 kn	2,10 kn
2b.	Ostale stambene građevine	m ³	11,81 kn	7,88 kn	2,96 kn
3.	Stambene građevine	m ³	15,75 kn	9,86 kn	4,95 kn
4.	Objekti društvenih namjena	m ³	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn
5.	Proizvodne građevine	m ³	3,00 kn	1,80 kn	0,60 kn
6.	Prometne građevine	m ²	1,39 kn	0,41 kn	0,23 kn
7.	Produktovod	m	2,96 kn	1,99 kn	0,98 kn
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93 kn	3,94 kn	1,99 kn
9.	Otvorene površine	m ²	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn

Opaska: Vodni (5,63 HRK/m³) i komunalni doprinos (35,00HRK/m³) su sadržani u jediničnoj cijeni gradnje.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI: POSLOVNA ZGRADA - TROŠKOVNA METODA

Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Bruto građevinska površina (BKP)	m ²	529,45 m ²
Obujam građevine (OG)		1853,08 m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ² ekvivalentnog objekta (JC)		4.500,00 HRK/m ²
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji IGH		

Izračun vrijednosti priključaka:

jedinična cijena priključka

u 3.000,00 HRK/m²

Obujam građevine (OG)

1853,08 m³

UKUPNO:

Priključci (P)

40.000,00 HRK

40.000,00 HRK

Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade		Poslovne zgrade	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda
Troškovi					
Konstrukcija					
građevna jama		1,4%	3,0%	1,4%	4,0%
temeljenje		8,5%	8,4%	7,2%	4,8%
vanjski zidovi		25,4%	33,6%	27,2%	23,6%
unutarnji zidovi		14,3%	11,9%	13,9%	15,1%
stropovi		12,8%	15,8%	15,4%	17,7%
krovovi		9,6%	10,7%	11,4%	8,4%
građevinske ugradnje		0,7%	-	1,0%	1,2%
ostale grad. konstr.		3,6%	2,4%	2,7%	4,8%
ukupno konstr.		76,3%	85,9%	80,1%	79,3%
Instalacije					
odvodnja, voda, plin		3,6%	4,9%	7,3%	7,6%
grijanje		5,7%	5,9%	5,0%	5,2%
obrada zraka		2,1%	0,0%	2,6%	0,5%
jaka struja		7,5%	2,8%	4,1%	4,4%
telekom i informatika		3,0%	0,5%	0,9%	0,4%
transportni uređaji		0,7%	-	-	2,6%
postrojenja za hlađenje		0,4%	-	-	-
automatika zgrade		0,7%	-	-	-
ostale instalacije		0,0%	-	-	-
ukupno instalacije		23,7%	14,1%	19,9%	20,7%
Sveukupno		100%	100%	100%	100%
Troškovi gradnje 1 m ² BRP, bez PDV-a (€)	od	604	403	416	430
	sred.	779	436	463	504
	do	1.088	463	510	624
1 Eur= 7,45 2					
Troškovi gradnje / m ² BRP, bez PDV-a (Kn)	od	4.500	3.000	3.100	3.200
	sred.	5.800	3.250	3.450	3.750
	do	8.100	3.450	3.800	4.650
Troškovi gradnje / m ² BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(€)		403		
	(Kn)		3.000		

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

POSLOVNA ZGRADA

Sadašnja građevinska vrijednost (514,03 x	605,35	311.168,40	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:			
Godina procjene:		2019	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):		1995	god.
Starost zgrade (G):		24	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):		80	god.
Preostali vijek korištenja:		56	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):		3,50	
Relativna starost (G/OVK)=		30,00	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 70,00%	80	56	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):		24	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):		30	%
Korisna površina:		514,03	m ²
Preostala vrijednost:		217.817,88	€
ili:		423,75	€/m ²
ili ukupno HRK:		1.619.194,50	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjena vijeka korištenja građevine uječe i njen položaj.

REKAPITULACIJA I TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					
R.BR.:	NEKRETNINA	IZNOS	TF	TRŽ. VRIJED.	
1		4.052,76	1,00	4.052,76	€
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	30.127,02	1,00	30.127,02	HRK
2					
	POSLOVNA ZGRADA	1.619.194,50	0,90	1.457.275,05	HRK
		217.817,88	0,90	196.036,09	€
3					
	PRIKLJUČCI	40.000,00	1,00	40.000,00	HRK
	OBRAČUN KOMUN. DOPRINOSA	(m ³)	(kn)		
	POSLOVNA ZGRADA	1.853,08	40,00	74.123,20	
		UKUPNO PRIKLJUČCI		114.123,20	HRK
		UKUPNO PRIKLJUČCI		15.352,12	€
4	PROJEKTIRANJE I NADZOR	(m ²)	(kn)		
	POSLOVNE ZGRADE (BRUTO)	529,45	100	52.945,00	HRK
				7.122,29	€
UKUPNO:				222.563,26	€
				1.654.470,27	HRK

NAKON PROVEDENOG IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:			
LOKACIJA: K. Č. BROJ: Z. K. ULOŽAK BROJ: KATAST. OPĆINA: NARUČITELJ:	POSLOVNA ZGRADA (P+1) - skladište, SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM,		
	VINKOVCI, ZALUŽJE 18;		
	5624/15;		
	7577;		
BONUS d.o.o. U stečaju, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci			
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST OPISANE NEKRETNINE NA DAN		26-stu-2019.	GOD.
PREMA MOME MIŠLJENJU IZNOSI:		222.563,26	€
ILI:		1.654.470,27	HRK
ODNOSNO ZAOKRUŽENO:		222.500,00	€
ILI:		1.654.000,00	HRK
PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB		1 €=	7,433708 HRK

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA:

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane Ive Čačića, stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, Fulgor d.o.o., Županja, Matije Gupca 34, OIB:84803553202. (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju.

Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja.

Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata.

Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnostobiju stranaka.

IZJAVA PROCJENITELJA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI:

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske,
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima,
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene,
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti,
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja,
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardim,
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri, elaborat je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima.

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 preuzimanja nekretnine.

Temeljem izrađenog elaborata procjene nekretnine, koja u naravi predstavlja poslovnu zgradu, svrha procjene je prodaja stečajne mase.

Ovaj elaborat je izrađen na elektroničkom računalu, otiskan i uručen naručitelju u dva primjerka, pohranjen je u pismohran u obliku digitalnog zapisa.

ELABORAT IZRADIO:
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PROCJENU NEKRETNINA
Ivo Čačić, ing. građ.

DIREKTOR:
Ivo Čačić, ing. građ.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 24.11.2019. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj ZK uložka: 7577

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4129/2019

Aktivne plombe: Z-8655/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	5624/15	SKLADIŠTE BR. 18 I DVORIŠTE ZALUŽJE			403	
		SKLADIŠTE BR. 18 ZALUŽJE			172	
		DVORIŠTE			231	
		UKUPNO:			403	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
BONUS D.O.O. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 41395224452, VINKOVCI, H. V. HRVATINICA 100 A		
1.2	Zaprimljeno 27.05.2019.g. pod brojem Z-4129/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSUJEKU, POSLOVNI BROJ: 13 ST-1723/16-38 22.05.2019, zabilježba rješenja o otvaranju stečajnog postupka na nekretnine upisane u A.	St-1723/16-38 m 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			
7.1	Zaprimljeno 16.08.2010. broj Z-4300/10. Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 100811029707 od 12. kolovoza 2010. solemniziran pod brojem OV-10759/10. uknjižuje se pravo zaloge - sporedni uložak na nekretnine u A i to na kč.br. 5624/15 za iznos od 9.500.000,00 KN (devetmilijunapetstotisućakuma) s kamatom od 5,53 % godišnje, koja je promjenjiva, s ugovorenim zateznom kamatom, naknadama i troškovima, te uz sve ostale uvjete u skladu sa ugovorom o dugoročnom kreditu za korist: FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE, OIB: 62316313140, ZAGREB, FRANKOPANSKA 11	9.500.000,00 KN	GLAVNI ZK. UL. 7350 K.O. VINKOVCI
8.			

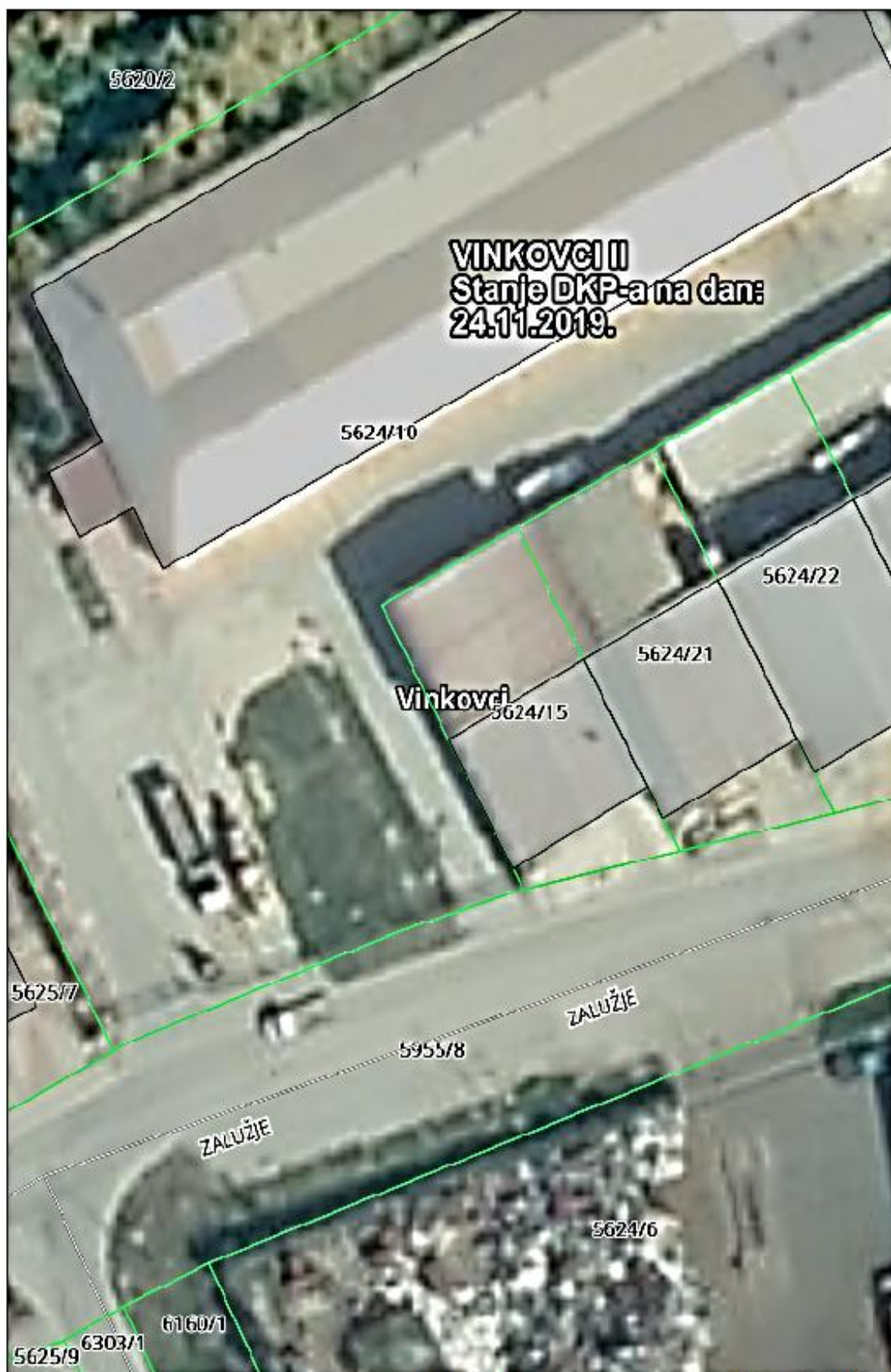
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 7577

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-7019/12 Na temelju ovisudnog rješenja broj Ovr.-2277/12. od 30. studenog 2012. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na nekretnine upisane u A i to na kč.br. 5624/15 za iznos od 16.963.587,01 kuna, te z.z. kamata na iznos glavnog duga od 13.894.565,43 kn. koje teku od 04. kolovoza 2012. do isplate, prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za 5 postotnih poena, te troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 82.788,00 kn za korist: REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR		
8.2	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-7019/12 Zabilježuje se ovršnost tražbine prema trećoj osobi koja nekretnim stekne kasnije.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.11.2019.



0 20m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 25.11.2019.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

