

PROCJEMBENI ELABORAT – 2668/20

3. PONOVA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE prema procjembenom elaboratu 1943/16 izrađenom od HPB - nekretnine d.o.o., u listopadu 2016. godine



Nekretnina: **(E-7) Poslovni prostor br. 7 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade**

Lokacija: **32270 Županja, Trg prof. M. Robotića br. 2**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN, Zagreb, Strojarska 20**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

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

Zagreb, 16. prosinca 2020. godine

VLASNIK: Prema priloženom z.k. izvratku
IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina (E-7) Poslovni prostor br. 7 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade
Adresa: 32270 Županja, Trg prof. M. Robotića br. 2
Zemljišnoknjižni uložak: 5178
Suvlasnički udio redni broj: 7. (E-7)
Zemljišnoknjižna čestica: 873/29
ZK katastarska općina: Županja
Katastarska čestica: 873/29
Katastarska općina: Županja
Namjena: Poslovna
Datum pregleda građevine: 28.10.2016.
Svrha procjenjivanja: Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 123.037,65 €
Nova vrijednost za potrebe osiguranja: 161.167,90 €

Mišljenja sam da tržišna vrijednost za nekretnine : (E-7) Poslovni prostor br. 7 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade na adresi: 32270 Županja, Trg prof. M. Robotića br. 2

iznosi :

927.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,530889 kn

123.037,65 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretninama (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine u trenutku transakcije).

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1069/2019
Zagreb, 2. siječnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

RJEŠENJE
o izmjeni rješenja

I Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše:

"Tomislav Zadro – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu".

II Ostali dijelovi rješenja ostaju nepromijenjeni.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1221/2018 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 navedeni su stalni sudski vještaci koji su zaposleni u HPB-nekretnine d.o.o.: Kristijan Erić, Tomislav Zadro i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

Podneskom od 20. prosinca 2019. pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. obavijestila je predsjednika Županijskog suda u Zagrebu da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Zadro više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o.

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

PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2020.. Državni zavod za statistiku, Zagreb

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK: *Općinskog suda u Vinkovcima, zk.odjel Županja, stanje na dan 15.12.2020. - neslužbena kopija*
2. Prijepis posjedovnog lista br. 5509, stanje na dan 15.12.2020. - neslužbena kopija
3. Izvod iz katastarskog plana - neslužbena verzija
4. Preslika tlocrta prizemlja iz etažnog plana od 28.11.2008.g.
5. Uvjerenje za uporabu građevine KLASA: 361-05/08-01/271, URBR:2196/1-14-08-5, od 28.10.2008. godine

Napomene i ograde:

Pri izradi procjenekorištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: (E-7) Poslovni prostor br. 7 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, na adresi 32270 Županja, Trg prof. M. Robotića br. 2, a na temelju pregleda procjemenog elaborata 1943/16 izrađenog od strane HPB - nekretnine d.o.o. u listopadu 2016. godine i podataka dobivenih od Naručitelja, a za potrebe periodičnog vrednovanja Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 28.10.2016.

Na osnovi Procjemenog elaborata 1943/16 - procjena vrijednosti nekretnine, izrađenom od HPB - nekretnine d.o.o. u listopadu 2016. godine, procjenjena vrijednost iznosi:

937.858,88 kn ili 125.000,00 €

Na osnovi Procjemenog elaborata 214/18 - ponovljena procjena vrijednosti nekretnine, izrađenom od HPB - nekretnine d.o.o. u veljači 2018. godine, procjenjena vrijednost iznosi:

922.710,66 kn ili 124.000,00 €

Na osnovi Procjemenog elaborata 1711/19 - ponovljena procjena vrijednosti nekretnine, izrađenom od HPB - nekretnine d.o.o. u kolovozu 2019. godine, procjenjena vrijednost iznosi:

916.627,22 kn ili 124.000,00 €

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. u listopadu 2016. godine oznake 1943/16 a prema očevidu koji je izvršen 28.10.2016. godine. Ova revizija izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

Datum očevida: 28.10.2016.

Datum kakvoće: 28.10.2016.

Datum vrednovanja: 16.12.2020.

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

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Izvadak iz ZK: Općinskog suda u Vinkovcima, zk.odjel Županja, stanje na dan 15.12.2020. - neslužbena kopija

Zemljišnoknjižni uložak: 5178

Suvlasnički udio redni broj: 7. (E-7)

Zemljišnoknjižna čestica: 873/29

Zemljišnoknjižna k.o.: Županja

Katastarska čestica: 873/29

Katastarska općina: Županja

Opis nekretnine: (E-7) Poslovni prostor br. 7 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade

Površina prostora: 204,01 m²

Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvratku

Teret: Prema priloženom z.k. izvratku

Legalitet:

Predmetni poslovni prostor je upisan u zemljišne knjige kao etažno vlasništvo s određenim omjerima uz zabilježbu o priloženom uvjerenju za uporabu građevine izdano od strane RH Vukovarsko-srijemska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Klasa: 361- 05/08-01/271 Urbroj: 2196/1-14-08-5 od 28.10.2008. godine.

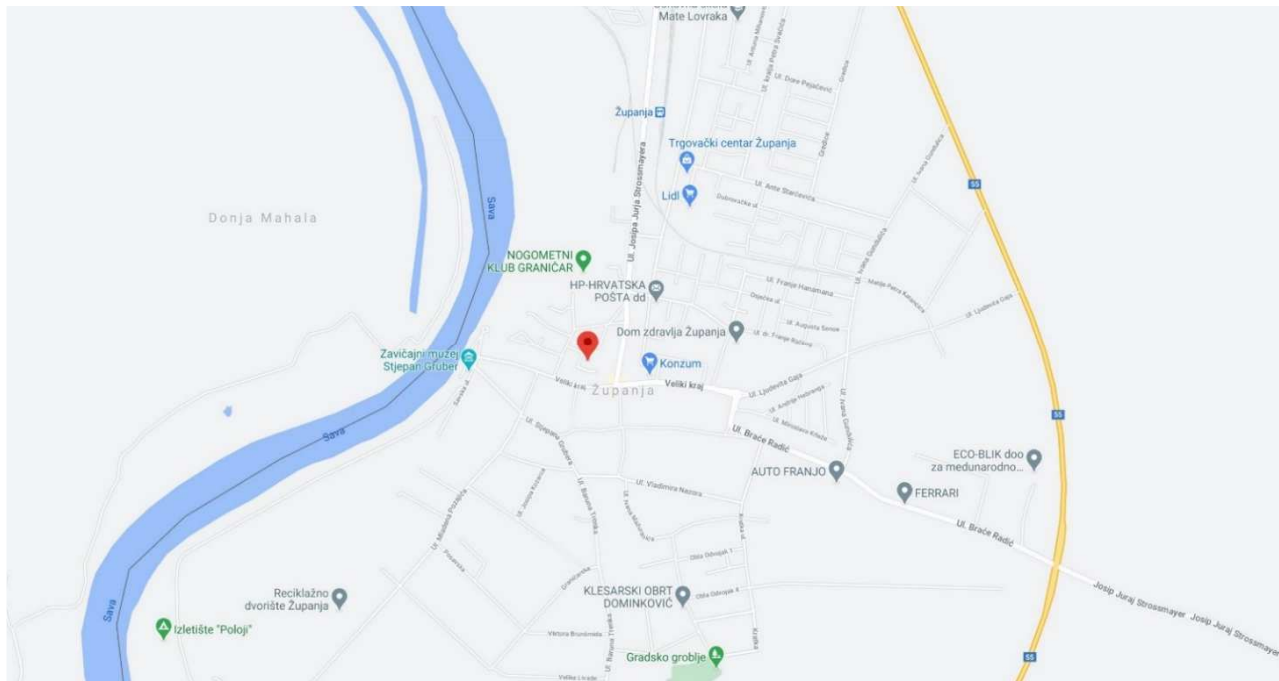
Uz procjenu priloženo je Uvjerenje za uporabu građevine KLASA: 361-05/08-01/271, URBR:2196/1-14-08-5, od 28.10.2008. godine

Nekretnina se smatra legalnom.

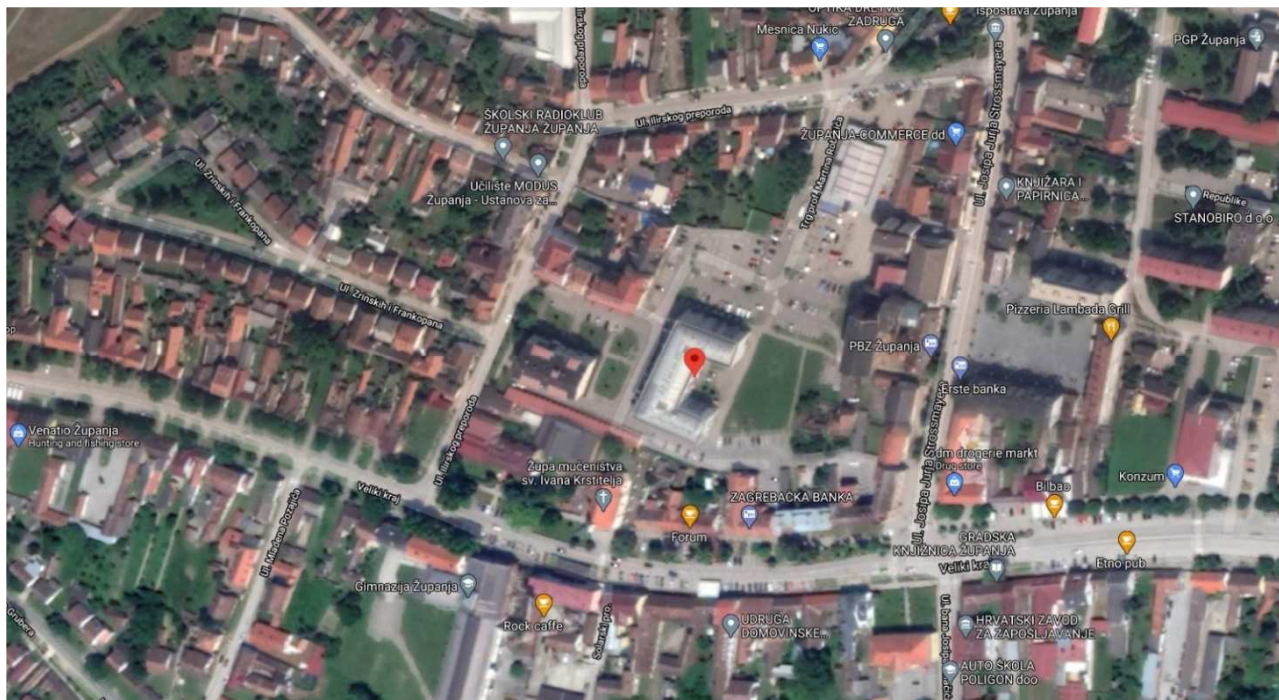
LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi 32270 Županja, Trg prof. M. Robotića br. 2. Riječ je o dobroj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina kolektivne stambene i javne namjene. Pristup na javno-prometnu površinu (k.č. 873/1, k.o. Županja) je izravan, a parkiranje je moguće na javnoj površini neposredno uz zgradu.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. u listopadu 2016. godine oznake 1943/16 a prema očevidu koji je izvršen 28.10.2016. godine. Ova revizija izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi 32270 Županja, Trg prof. M. Robotića br. 2. Riječ je o dobroj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina kolektivne stambene i javne namjene. Pristup na javno-prometnu površinu (k.č. 873/1, k.o. Županja) je izravan, a parkiranje je moguće na javnoj površini neposredno uz zgradu.

Predmetni poslovni prostor (E-7) sagrađen je u prizemlju stambeno-poslovne, P+3 zgrade, u sklopu središnjeg dijela grada Županje. Vertikalna komunikacija u zgradi riješena je stubištem i liftom. Prema zatečenom stanju poslovni prostor nije dovršen - ROH-BAU.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



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

OPĆENITO

Godina izgradnje: 2008
Adaptacija: -
Kat (katnost): u prizemlju (Pz + 3 + Tavanski prostor)
Vertikalna komunikacija: stubište i lift

KONSTRUKCIJA

Temelji: AB temelji
Nosiva konstrukcija: AB konstrukcija, ispunjena blok opeka i siporeks
Pregradni zidovi: opeka i gipsane pregrade
Međukatna konstrukcija: AB stropna ploča
Krovna konstrukcija: višestrešna, bačvasta, lamelirani nosači, podaščana
Pokrov: lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Fasada: demit fasadna obloga, bojano
Obrada podova: glazura
Obrada zidova: žbukani i bojani
Obrada stropova: bez obrade
Unutarnja stolarija: -
Vanjska stolarija: ALU bravarija | |

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

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

STANJE I ODRŽAVANJE

Predmetni prostor je u ROH-BAU izvedbi i prema zetečenom stanju nije u funkciji poslovanja.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno potpuno opremljenom zemljištu u sklopu središnjeg dijela grada Županje.

5. Prikaz površina

Površina prostora usvojena iz etažnog plana:

5.1. Netto korisna površina (NKP)

zk.ul. 5178 (E-7)

poslovni prostor, h-4,40m

usvajam površinu iz etažnog plana: 204,01 m²

NKP = 204,01 m²

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP = NKP x k
BRP = 204,01 x 1,34

BRP = 273,37 m²

5.3. Brutto volumen (BVO)

BVO = BRP x h
BVO = 273,37 x 4,60

BVO = 1.257,52 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	204,01	m²
--------------	---------------	----------------------

BRP =	273,37	m²
--------------	---------------	----------------------

BVO =	1.257,52	m³
--------------	-----------------	----------------------

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019. Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretnina od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable.

U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.).

Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjenje broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.).

Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, www.dzs.hr, www-moj-bankar.hr, istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

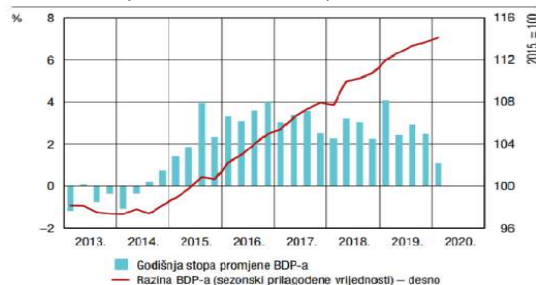
6.2 Građevinski sektor

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018.

Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020, www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2019., 10.03.2020.

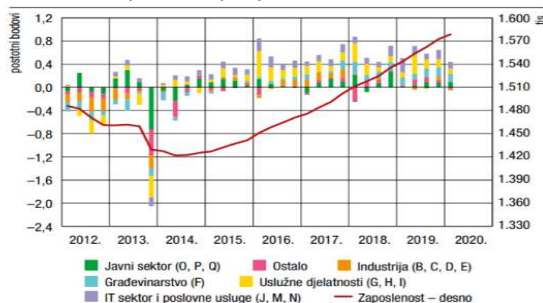
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



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

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

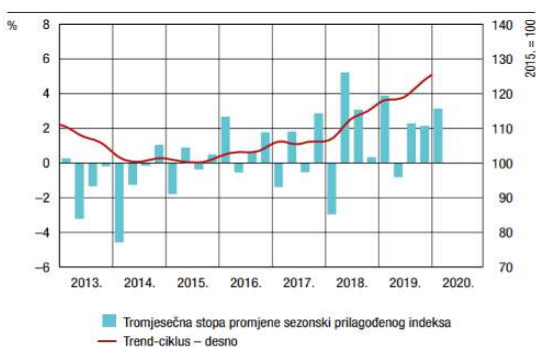
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



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

Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

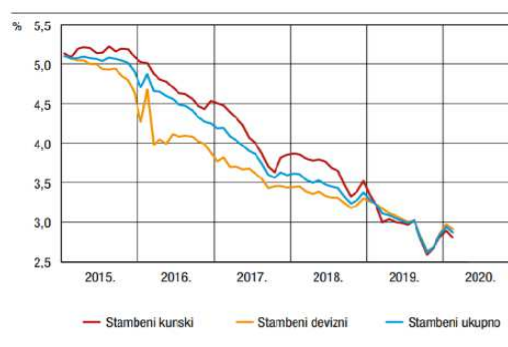
Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na siječanj.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

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



Izvor: HNB

6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom stambenih objekata, u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,9%. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%, dok su u godišnjem prosjeku više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 6,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 7,5% (slika 5.).

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina koji u odnosu na 2018. bilježe međugodišnji rast od 11,6%, a tržišna aktivnost i dalje je fokusirana na Zagreb i Jadran.

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE					
	X - XII, 2019. ¹⁾ Ø 2015.	X - XII, 2019. VII. - IX, 2019.	X - XII, 2019. X. - XII, 2018.	Ø 2019. Ø 2018.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	124,90	2,9	10,0	9,0	House price index – total
Novi stambeni objekti	108,49	-0,5	6,9	8,3	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	128,08	3,4	10,4	9,1	Existing dwellings
Grad Zagreb	137,38	2,9	14,7	13,2	City of Zagreb
Jadran	120,35	1,9	6,0	6,9	Adriatic coast
Ostalo	109,64	5,4	7,5	3,8	Other

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)
1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

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

Godina		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2018.	Q1	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

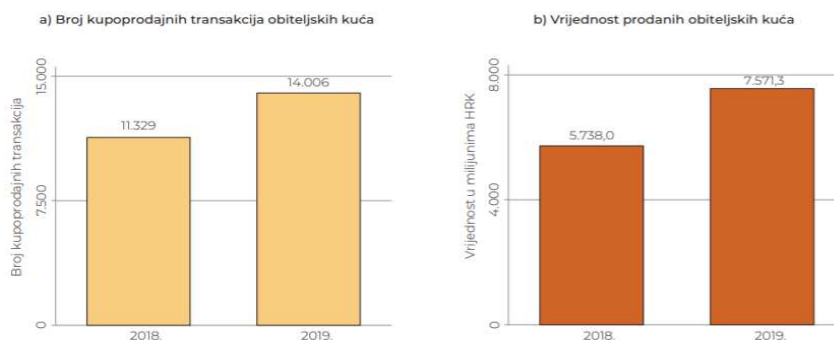
Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

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

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Potres koji je zadesio Zagreb rezultirao je povećanom potražnjom za uredskim prostorima veće površine izvan centra na području Grada Zagreba što je vidljivo u drugom kvartalu 2020.

Mjesečni zakup uredskih prostora u Gradu Zagrebu za A kategoriju kreće se u rangi 12-14 EUR po četvornom metru i 8-10 EUR po četvornom metru za uredski prostor B kategorije.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

6.4 Turistički sektor

U 2018. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 19,6 milijuna dolazaka i 91, milijuna noćenja turista. U odnosu na 2018. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%.

Istarska županija ostvarila je najviše dolazaka i noćenja turista u 2019. i to 4,5 milijuna noćenja, što je 22,9% od ukupno ostvarenih dolazaka i 28,9% od ukupno ostvarenih noćenja. Slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ostvarenih 3,7 milijuna dolazaka i 18,0 milijuna noćenja turista, što je 18,7% od ukupno ostvarenih dolazaka i 19,7% od ukupno ostvarenih noćenja.

Dubrovnik je u 2019. bio grad s najviše ostvarenih noćenja i to 4,3 milijuna noćenja, dok je u Kontinentalnoj Hrvatskoj najviše noćenja ostvario Grad Zagreb (2,6 milijuna), Rakovica (305 tisuća), Sveti Martin na Muri (147 tisuća), Tuhelj (146 tisuća) te Osijek (129 tisuća).

Izvori: www.dzs.hr, Dolasci i noćenja turista u 2019., 28.02.2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2019.

	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	50	3963	7974
3*	313	20266	39965
4*	329	29718	57636
5*	44	6161	12075
Hotel - ukupno RH:	736	60108	117650
Hotel baština (heritage)	22	988	1831
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	20	390	829
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
Hotel - ukupno RH:	784	62614	122568

Izvor: www.mint.gov.hr, Ministarstvo turizma

6.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska se proizvodnja u ožujku smanjila za 2,8% u odnosu na veljaču, dok je na tromjesečnoj razini prvog tromjesečja bila niža za 0,9% u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020

6.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost.

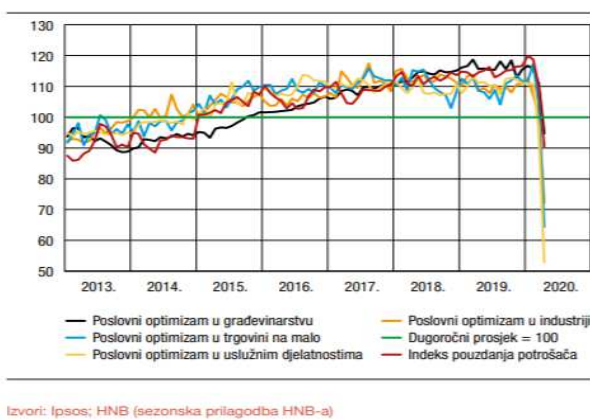
Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %.

Usljed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019. Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovnih.hr, Istraživanja HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

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

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

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka
MGIPO RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) 4346141

Lokacija: **Županja, Aleja Matice Hrvatske 62**
Datum ugovora: **30.9.2020** ICSN: **115,90**
K.č.: **706/3**
K.o.: **Županja**
Površina (m²): **78,14**
Cijena (kn): **506.833,70**
Cijena (€): **67.182,00** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,544189
Cijena (€/m²): **859,76**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1329288
Datum pregleda	16.12.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4346141
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.10.2020
Površina u prometu	78,14
Vrijednost nekretnine (KN)	506.833,70
Datum ugovora	30,09,2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŽUPANJA - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 4076752

Lokacija: **Županja, Trg prof. M. Robotića 1**
Datum ugovora: **5.7.2019** ICSN: **103,98**
K.č.: **873/4**
K.o.: **Županja**
Površina (m²): **42,08**
Cijena (kn): **180.000,00**
Cijena (€): **24.357,81** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,389826
Cijena (€/m²): **578,85**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1136454
Datum pregleda	16.12.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4076752
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	42,08
Vrijednost nekretnine (KN)	180.000,00
Datum ugovora	05.07.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŽUPANJA - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 4023147

Lokacija: Županja, Ulica dr. Franje Račkog 2E
Datum ugovora: 30.4.2019 **ICSN:** 102,24
K.č.: 784/3
K.o.: Županja
Površina (m²): 60,00
Cijena (kn): 333.544,72
Cijena (€): 45.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,412105
Cijena (€/m²): 750,00

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1091700
Datum pregleda	16.12.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4023147
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	60,00
Vrijednost nekretnine (KN)	333.544,72
Datum ugovora	30.04.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŽUPANJA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 115,90

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

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 Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Županja, Aleja Matice Hrvatske 62	67.182,00	115,90	115,90	1,0000	67.182,00	859,76
Županja, Trg prof. M. Robotića 1	24.357,81	103,98		1,1146	27.149,22	645,18
Županja, Ulica dr. Franje Račkog 2E	45.000,00	102,24		1,1336	51.012,00	850,20

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

32270 Županja, Trg prof. M. Robotića br. 2	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	32270 Županja, Trg prof. M. Robotića br. 2	Županja, Aleja Matice Hrvatske 62	Županja, Trg prof. M. Robotića 1	Županja, Ulica dr. Franje Račkog 2E
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	67.182,00	27.149,22	51.012,00
Netto korisna površina	204,01	78,14	42,08	60,00
Cijena po metru kvadratnom	785,05	859,76	645,18	850,20
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	12	novije	starije	starije
Prilagodba	1,00	0,95	1,10	1,15
Prilagođena prodajna cijena po m ²	834,74	816,78	709,70	977,73
Tehničko stanje	prosječno	vanjski uvid	vanjski uvid	vanjski uvid
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	834,74	816,78	709,70	977,73
Lokacija	dobro	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	834,74	816,78	709,70	977,73
Veličina prostora	204,01	78,14	42,08	60,00
Prilagodba	1,00	0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m ²	709,52	694,26	603,24	831,07
Atraktivnost nekretnine	dobro	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	709,52	694,26	603,24	831,07
Cestovni pristup i parkiranje	dobro	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	709,52	694,26	603,24	831,07
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobro	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	709,52	694,26	603,24	831,07
Komunalna infrastruktura	dobro	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	709,52	694,26	603,24	831,07
Ostale prilagodbe	nedovršeno	-	-	-
Prilagodba	1,00	0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m ²	603,10	590,12	512,76	706,41
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-31%	-21%	-17%
Indikator vrijednosti	603,10	590,12	512,76	706,41

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			12,98	90,34	-103,31
Odstupanje od prosjeka u postotku:			2%	15%	17%
Kvadrat odstupanja:			168	8.161	10.674
Standardno odstupanje:	79,59	13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	159,18	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine:	123.037,65 €
-------------------------------	---------------------

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

(E-7) Poslovni prostor br. 7 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade

Adresa: 32270 Županja, Trg prof. M. Robotića br. 2
Zemljišnoknjižna čestica: 873/29
ZK katastarska općina: Županja
Zemljišnoknjižni uložak: 5178
Suvlasnički udio redni broj: 7. (E-7)

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

927.000,00 kn

1€ = 7,530889 kn

123.037,65 €

603,10 €/m² NKP

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretninama (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine u trenutku transakcije).

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

1.214.000,00 kn

161.167,90 €

Izrada:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Željko Domić ing. građ.



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, 16. prosinca 2020. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Željko Domić ing. građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Zagreb, 16. prosinca 2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE preuzete iz procjemenog elaborata 1943/16 izrađenog od strane HPB - nekretnine d.o.o. u listopadu 2016. godine.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 15.12.2020. 23:16

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336394, ŽUPANJA

Broj ZK uložka: 5178

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2555/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMIJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	873/29	TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA KČ.BR. 2 DVORIŠTE			1692 1676 16	
		UKUPNO:			1692	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 09.12.2011. broj Z-3455/11-3 Na temelju čl.116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za ovu građevinu priloženo uvjerenje za uporabu građevine izdano od strane RH Vukovarsko-srijemska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Klasa: 361-05/08-01/271 Urbroj: 2196/1-14-08-5 od 28.10.2008. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 356/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) povezano sa vlasništvom poslovnog prostora broj 7 u prizemlju stambeno-poslovne građevine, korisne površine 204,01 m2, za korist: ČVOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74144041747, KRALJA ZVONIMIRA 2, 32100 VINKOVCI	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.	Na suvlasnički dio: 7 (356/10000)		

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 06.08.2013. broj Z-2486/13-3	26.320.131,63 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	<p>Na temelju Sporazuma br. 53/13 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 01.08.2013. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Željki Picukarić iz Zagreba, Josipa Ruđera Boškovića 12, OV 1972/13 dana 02.08.2013. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na mjestu zabilježenog prvenstvenog reda Z-2015/13 od 18.06.2013. godine, radi osiguranja tražbine u iznosu od 26.320.131,63 KN (slovima: dvadeset šest milijuna tristo dvadeset tisuća sto trideset jedna kuna i 63/100 lipa) s rokom korištenja do 30.09.2013. (slovima: tridesetog rujna dvije tisuće trinaeste) godine, s počekom od dvije godine i to od 01.10.2013. (slovima: prvog listopada dvije tisuće trinaeste) godine do 30.09.2015. (slovima: tridesetog rujna dvije tisuće petnaeste) godine, s rokom i načinom vraćanja u 96 (slovima: devedeset šest) jednakih mjesečnih rata, od kojih prva dospijeva na naplatu dana 31.10.2015. (slovima: trideset prvog listopada dvije tisuće petnaeste) godine, a zadnja dospijeva na naplatu dana 30.09.2023. (slovima: tridesetog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, uvećano za redovnu kamatu u visini 6% (slovima: šest posto) godišnje, koja je promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno i za vrijeme čekanja i za vrijeme otplate kredita, uvećana za interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita u razdoblju od dana korištenja do dana stavljanja kredita u otplatu, eventualnu povećanu redovnu kamatu te eventualnu zakonsku zateznu kamatu, kao i za eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 28/2013-DPVPJS i Sporazumu, za korist:</p> <p>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURISICEVA 4</p>		
9.2	zabilježuje se da je z.k.ul. 9087 k.o. Rovinj kod Općinskog suda u Rovinju označen kao glavni uložak,		
9.3	zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane pod poslovnim brojevima Z-328/10-2, Z-1847/11-3, Z-1848/11-3.		
10. Na suvlasnički dio: 7 (356/10000)			
10.1	Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-3113/14-3	4.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	<p>Na temelju Sporazuma br. 68/14 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 26.11.2014. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mirodaru Kovač iz Vinkovaca, Trg bana Josipa Šokčevića 1, Posl. broj: OV-11789/14 dana 27.11.2014. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na dio nekretnina upisanih u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000,00 KN (slovima: četiri milijunakuna) s rokom korištenja okvira do 01.12.2015. (slovima: prvog prosinca dvijetisućepetnaeste) godine, s rokom važenja okvira do 01.12.2017. (slovima: prvog prosinca dvijetisućesedamnaeste) godine, uvećano za naknade i eventualne troškove utvrđene u Okvirnom ugovoru za garancije broj 04/2014-DPVPJS i Sporazumu, za korist:</p> <p>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURISICEVA 4</p>		
10.2	zabilježuje se da je z.k.ul. 9087 k.o. Rovinj kod Općinskog suda u Rovinju označen kao glavni uložak.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.12.2020.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.12.2020. 23:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽUPANJA (Mbr. 336394)

Posjedovni list: 5509
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	140/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747
2	78/10000	HRVATSKE ŠUME DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, LJUDEVITA FARKAŠA VUKOTINOVIĆA 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	69693144506
3	101/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747
4	101/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747
5	85/10000	BORIS DOMORECKI, MARKA MARULIĆA 18, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	81365175833
6	79/10000	DINO DOMORECKI, MARKA MARULIĆA 18, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	75697837871
7	356/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747
8	1472/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747
9	95/10000	MIRJANA ĐURĐEVIĆ, A. STEPINCA 17, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	94094362468
10	164/10000	IVAN ŠIMIĆ, TRG PROF. MARTINA ROBOTIĆA 2/1, 32270 ŽUPANJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	42674646607
11	63/10000	JOSIP BARIŠIĆ, M. GUPCA 67, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	22205276934
12	63/10000	IVANKA MILJANIĆ, TRG PROF. MARTINA ROBOTIĆA 2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	36457813002
13	132/10000	ANTONIJA OSTRIHON, TRG PROF. MARTINA ROBOTIĆA 2/1, 32270 ŽUPANJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20148839635
14	88/10000	BRANKO OBRADOVIĆ, TRG K. TOMISLAVA 11, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	75273174147
		BRANKA OBRADOVIĆ, TRG K. TOMISLAVA 11, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	71381964648
15	91/10000	MIJAT MARIĆ, SVETOG BARTOLA 55, 35252 SLOBODNICA (VLASNIK)	1/1	07769248942
16	159/10000	BRANKA GUTIĆ, LUKE ŠOKČEVIĆ ŠALJAPIN 8, 32260 GUNJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	25075474040

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
17	95/10000	KATA PERIKIĆ, OBLA (ODVOJAK 4) 25, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	15851936946
18	91/10000	ŽELJKO LEUTAR, BRAĆE RADIĆA 57, RAČINOVCI (VLASNIK)	1/1	53015465196
19	91/10000	DARIO FRANČEŠEVIĆ, VELIKI KRAJ 46, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	69886318257
20	159/10000	BRIGITA MATANOVIĆ, JOSIPA BAČOKE 2, VRBANJA (VLASNIK)	1/2	36750864080
		DALIBOR MATANOVIĆ, JOSIPA BAČOKE 2, VRBANJA (VLASNIK)	1/2	84675455291
21	91/10000	MATIJA JURIĆ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2/2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	26812894818
22	92/10000	PATRIČAR D.O.O., ML.ČATIĆA 6, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	85764429169
23	96/10000	KATARINA DUBRAVAC, P.SVAČIĆA 10, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	66470833169
		ŽARKO DUBRAVAC, DUBROVAČKA 13, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	15397502575
24	134/10000	DJURO BENAKOVIĆ, ŠKOLSKA 26, ŠTITAR (VLASNIK)	1/1	07689089994
25	78/10000	VERICA ROŠIĆ, V. LISINSKOG 15, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	02404455617
26	81/10000	ŠTEFICA ČEHKO, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2/2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	90633714354
27	81/10000	KATA JUZBAŠIĆ ŠIKANIĆ, TRG PROF. MARTINA ROBOTIĆA 2/2, 32270 ŽUPANJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	09364510288
28	164/10000	DRAŽEN HOLMIK, TRG K. TOMISLAVA 13, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	27664726739
		MARIJA TROHA HOLMIK, TRG K. TOMISLAVA 13, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	74336019805
29	71/10000	RUŽA KOPIĆ, TRG PROF. MARTINA ROBOTIĆA 2/2, 32270 ŽUPANJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	02887772000
30	96/10000	MARA JURIĆ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	69744342025
31	166/10000	LUCIJAN PETROVIĆ, BRAĆE RADIĆ 149, 32255 SOLJANI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96912728895
32	64/10000	MARIJA IVANČIČEVIĆ, M. GUPCA 40, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	89360654609
33	63/10000	MARA ALADIĆ, LJUDEVITA GAJA 59/A, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	42785644090
34	132/10000	MILAN KOPIĆ, LAVOSLAVA RUŽIČKE 3, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	39511011318
35	91/10000	VERA KARLUŠIĆ, BRAĆE RADIĆA 49, CERNA (VLASNIK)	1/1	88185845486
36	91/10000	JOSIP BUŠIĆ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2/1, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	40551258723
37	159/10000	HRVATSKE ŠUME DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, LJUDEVITA FARKAŠA VUKOTINOVIĆA 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	69693144506

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
38	95/10000	MARIJA ŠIMIĆ, TUNJE PEJIĆA 27, GUNJA (VLASNIK)	1/1	96836674652
39	91/10000	VERONIKA JOZANOVIĆ, DR.F.RAČKOG 13, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	92299403892
40	91/10000	NADA PRANJIĆ, I. GUNDULIĆA 62/A, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	72047241818
41	159/10000	HRVATSKE ŠUME DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, LJUDEVITA FARKAŠA VUKOTINOVIĆA 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	69693144506
42	91/10000	MIHAELA PAVIČIĆ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2/2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	15955455913
43	91/10000	KLAUDIJA KOSIĆ, SCHNEEKOPPESTRASSE 22, BÖBLINGEN, NJEMAČKA (VLASNIK)	1/1	02175383545
44	96/10000	ANTUN NIKOLIĆ, LJUDEVITA GAJA 19, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	83276606746
45	135/10000	ZLATA MARIJA VUKOVIĆ, A.M.HRVATSKE 47, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	37733665873
		MIJO VUKOVIĆ, OSJEČKA 29, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	89780193238
46	78/10000	MLADEN VRABEC, ŠEĆERANA 29, 32270 ŽUPANJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20739915686
47	81/10000	REZA ŽELJKA LUKAČEVIĆ, LAPOVAČKA 32, 32100 VINKOVCI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80984841829
48	81/10000	IVANA LEAKOVIĆ, JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 60, BOŠNJACI (VLASNIK)	1/1	32225532344
49	166/10000	IMETAK PLASMAN D.O.O. U LIKVIDACIJI, J.J. STROSSMAYERA 7, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	93364702620
50	71/10000	MANDA ŠARIĆ, JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 128, ŠTITAR (VLASNIK)	1/2	87314468459
		MATO ŠARIĆ, JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 128, ŠTITAR (VLASNIK)	1/2	65881957776
51	95/10000	KATARINA BERAĆ VUIĆ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2/1, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	42407520372
52	164/10000	IVANKOVIĆ DAMIR, VLASNIK OBRTA PRIJEVOZNIK DAMIR IVANKOVIĆ, ZLATODOLSKA 25, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	
53	63/10000	DANIJELA KEGALJ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	48762680896
54	63/10000	BARICA RAMLJAK, B. KAŠIĆA 4, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	20039313097
55	129/10000	SILVIJA GRUJIĆ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	58585312620
		LANA MLDB. GRUJIĆ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	78159682738
56	91/10000	TUNJO KOPIĆ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	26759117710
57	91/10000	DALIBOR TENŠEK, TRG PROF. MARTINA ROBOTIĆA 2/1, 32270 ŽUPANJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	51930664391
58	159/10000	ZORAN BOJANOVIĆ, SAVSKA 125, BOŠNJACI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	82365212830

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
59	95/10000	LJUBA JOSIPOVIĆ, WIEN SEEBOCK GASSE 34A/17-18, AUSTRIJA (VLASNIK)	1/1	
60	91/10000	ILIJA ORKIĆ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2/2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	69791585314
		NADA ORKIĆ, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2/2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/2	86850526980
61	91/10000	MAGDALENA LALIĆ, A.M.HRVATSKE 30, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	34541191646
62	159/10000	HRVATSKE ŠUME DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, LJUDEVITA FARKAŠA VUKOTINOVIĆA 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	69693144506
63	91/10000	MILKOVIĆ ĐURO, VLASNIK OBRTA AUTOPRIJEVOZNIK ĐURO MILKOVIĆ ŠTITAR, BANA JELAČIĆA 46, ŠTITAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	00506111873
64	91/10000	PETAR BARIŠIĆ, A.M.HRVATSKE 39, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	14870238013
65	96/10000	PETAR BARIŠIĆ, A.M.HRVATSKE 39, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	14870238013
66	134/10000	JOSO ORŠOLIĆ, A.M.HRVATSKE 12/3, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	29130576254
67	78/10000	MIRJANA RUSAK, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2/2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	
68	81/10000	NAFIJA ANLAR, TRG PROF.MARTINA ROBOTIĆA 2, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	99001525388
69	81/10000	RUDI ŠTEKL, BR. RADIĆA 57, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	01098421878
70	166/10000	ZOVAK DALIBOR, ĐURIN, ŽUPANJA, F.HANAMANA 43 (VLASNIK)	1/1	56607730000
71	71/10000	HRVOJE MAROŠEVIĆ, F.JUZBAŠIĆA 13, ŽUPANJA (VLASNIK)	1/1	75398187628
72	245/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747
73	140/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747
74	79/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747
75	232/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747
76	253/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747
77	92/10000	ČVOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,, KRALJA ZVONIMIRA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	1/1	74144041747

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
-----	-----	--------------------------	--	-------------	-----------	-----------------------	-----------

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		873/29	TRG PROF.M.ROBOTIĆA	1692	42		
			DVORIŠTE	16			
			STAMBEN.POSL.GRAĐEV.	1676			
Ukupna površina katastarskih čestica				1692			

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 16.12.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
 ISPOSTAVA ŽUPANJA
 32 270 ŽUPANJA, J.J. Strossmayerova 18

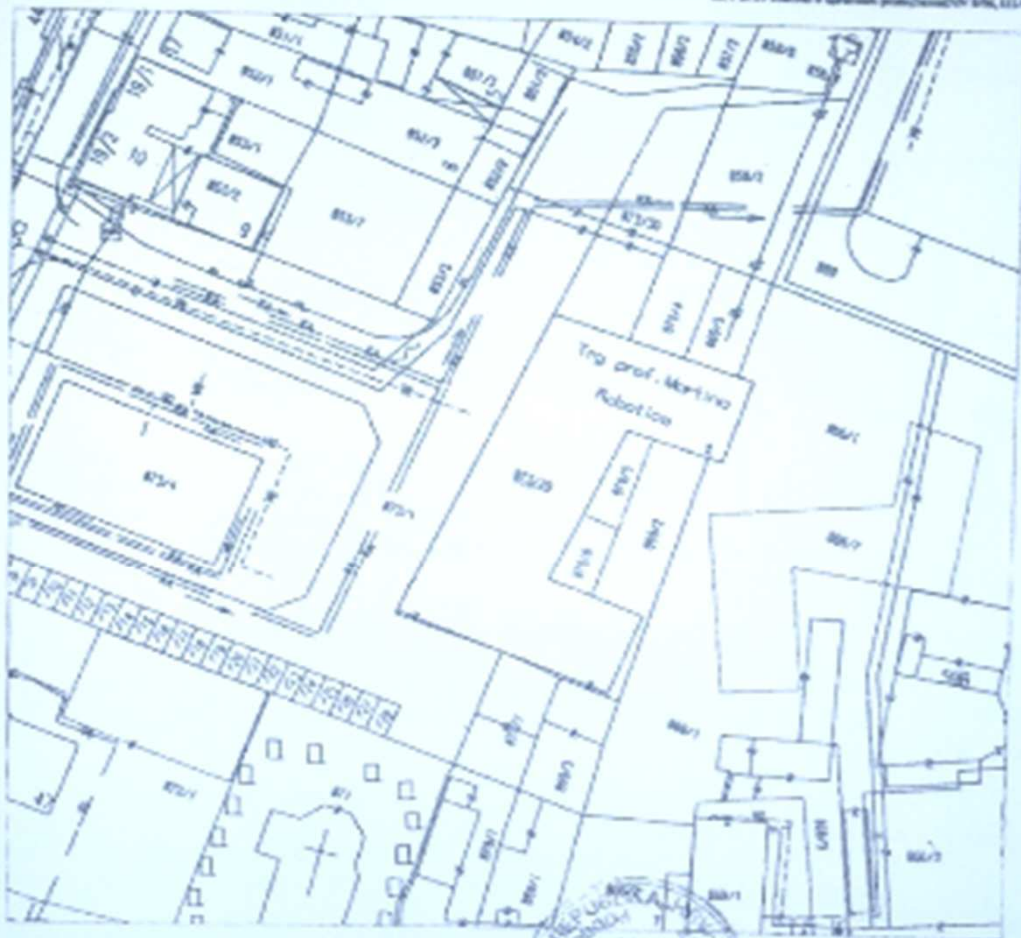
K. O. ŽUPANJA
 D. L. 42
 KLASA: 935-06/08-01/1285
 UR. BR.: 541-23-3-03/12-08-2



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
 M 1:1000
 za katastarsku česticu 873/29

Originalni analogni plan izrađen u mjerilu 1:1000

Čuvanje i korištenje ovog plana podliježe pravilima o zaštiti i upotrebi katastarskih dokumenata (Zakon o katastru, ZK, čl. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)



Izrađen iz digitaliziranog katastarskog plana

Izradio/la: Miroslav Babić, geodet

Miroslav Babić

U Županji, 28.11.2008. god.



Voditelj ispostave:
 Anjelica Danjasić, dipl.ing. geod.

Anjelica Danjasić



REPUBLIKA HRVATSKA



VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA

Klasa: 361-05/08-01/271
Urbroj: 2196/1-14-08-5
Županija, 28. 10. 2008. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Vukovarsko-srijemske županije povodom zahtjeva „Čvor“ d.o.o. Vinkovci, H.D. Genschera 135 u predmetu izdavanja dozvole za uporabu stambeno-poslovne građevine P+3, na temelju članka 333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 75/07.) izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je stambeno-poslovna građevina P+3 koja se nalazi na k.č.br. 873/29 k.o. Županja, u pogledu vanjskih gabarita 17,09x15+20,88x15,00+29,49x20,88+15,30x35,00 m uključujući i smještaj objekta na građevnim česticama, te namjeni, izrađena u skladu s građevinskom dozvolom izdanom od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstva i imovinsko-pravne poslove - sastava Županija Klasa: UP-1-361-03/07-01/50 Urbroj: 2196/1-14-07-18 od 26. travnja 2007. godine pravomoćno dana 14. 05. 2007. godine.
2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 28. 10. 2008. godine, te nakon uvida u potvrdu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjela inspekcijskog nadzora, Područne jedinice u Vukovaru Klasa: 362-01/08-12-85, Urbroj: 531-07-1-22-08-783 od 22. 10. 2008. godine da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.
3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu evidentiranja u katastarskom operatu, izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu i brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola.

Za ovo uvjerenje naplaćena je upravna pristojba po Tbr. 1. u iznosu od 20,00 kuna i po Tbr. 5. točki 5. pod točki 2. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96., 77/96., 05/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05. i 129/06., 117/07., 25/08. i 60/08.) u iznosu od 800,00 kuna.

- DOSTAVITI:
1. „Čvor“ d.o.o. Vinkovci
H.D. Genschera 135
 2. Građevinska inspekcija, Vukovar
 3. Evidencija ovdje
 4. Arhiva



p.o. ovlaštenja Župana:
Vlado Matković, dipl. ing. građ.


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

Izradio:
Željko Domić ing. građ.
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Kontrola:
Ekspert za procjene
Kristijan Erić



Ovjerava:
Rukovoditelj odjela procjena
Saša Đipalo



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

Zagreb, 16. prosinca 2020. godine