



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

249-1/2023/GNJ

NEKRETNINA

Stan upisan u zk.ul.br. 3313, suvlasnički udio redni broj 2, k.o. Vinkovci; 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), na adresi Kralja Zvonimira 15, Vinkovci

NARUČITELJI

Slavonska štedionica d.d. u stečaju

DATUM VREDNOVANJA

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	32.372,40	Eur	ZAOKRUŽENO	32.400,00	Eur
			U KUNAMA	244.117,80	kn

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.4 Tehnički opis.....	10
2.5 Površina.....	11
2.6 Izvješće o obavljenoj reviziji.....	12
2.7 Fotodokumentacija s uviđaja od dana 10.10.2022. godine.....	14
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	15
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	15
3.1.2 Obuhvat.....	15
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	16
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	17
4.1 Procjena tržišne vrijednosti – poredbena metoda.....	19
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	19
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	21
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	22
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	23
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	24
5 Mišljenje.....	26

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - stan upisan u zk.ul.br. 3313, suvlasnički udio redni broj 2, k.o. Vinkovci; 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), na adresi Kralja Zvonimira 15, Vinkovci
Naručitelj:	Slavonska štedionica d.d. u stečaju
Nekretnina:	Stan upisan u zk.ul.br. 3313, suvlasnički udio redni broj 2, k.o. Vinkovci; 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), na adresi Kralja Zvonimira 15, Vinkovci
Datum pregleda nekretnine:	10.10.2022.
Dan kakvoće:	10.10.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	04.09.2023.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrčeva 39, Zagreb

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	32.372,40	Eur	ZAOKRUŽENO	32.400,00	Eur
			U KUNAMA	244.117,80	kn

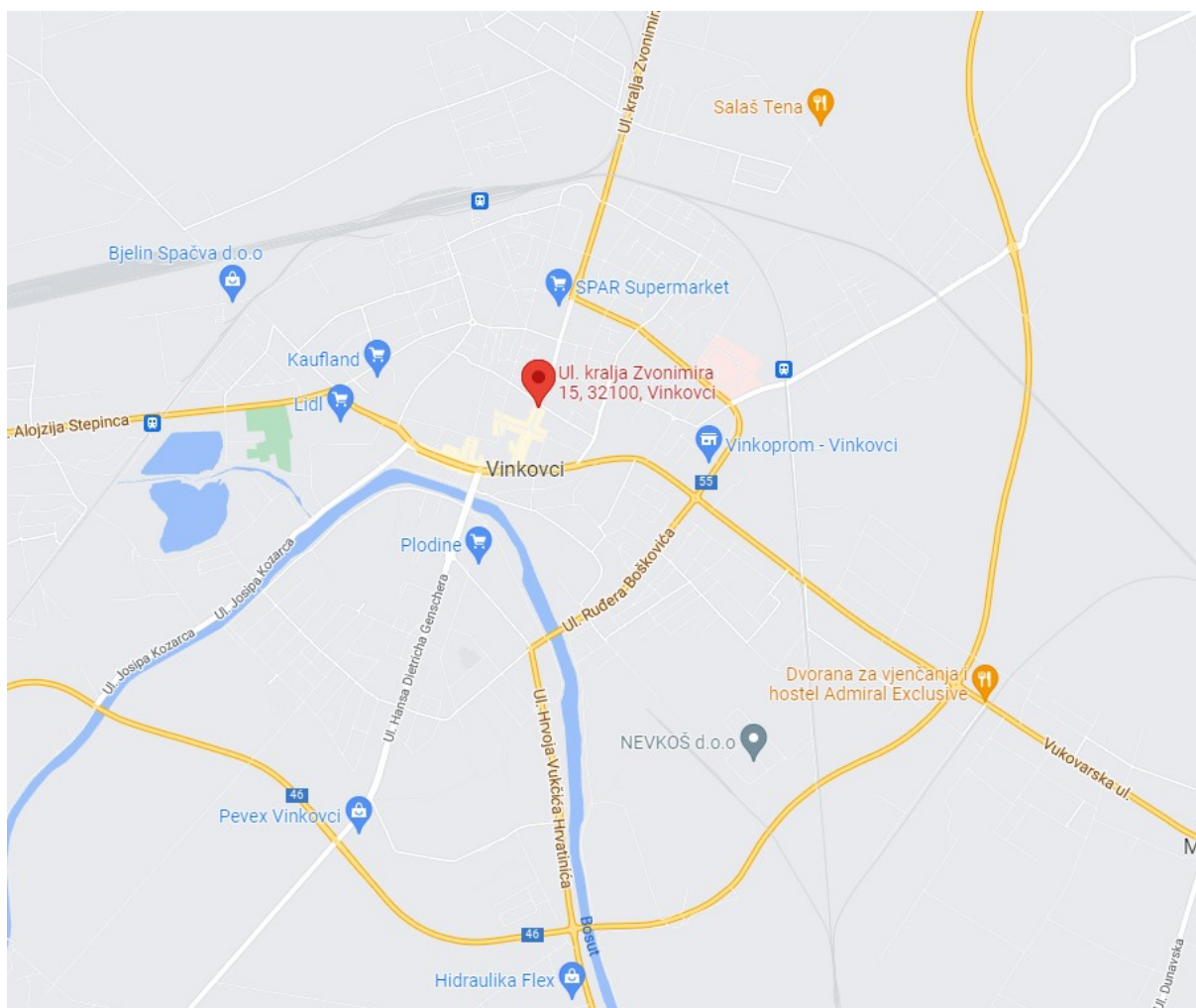
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 04. rujna 2023. godine

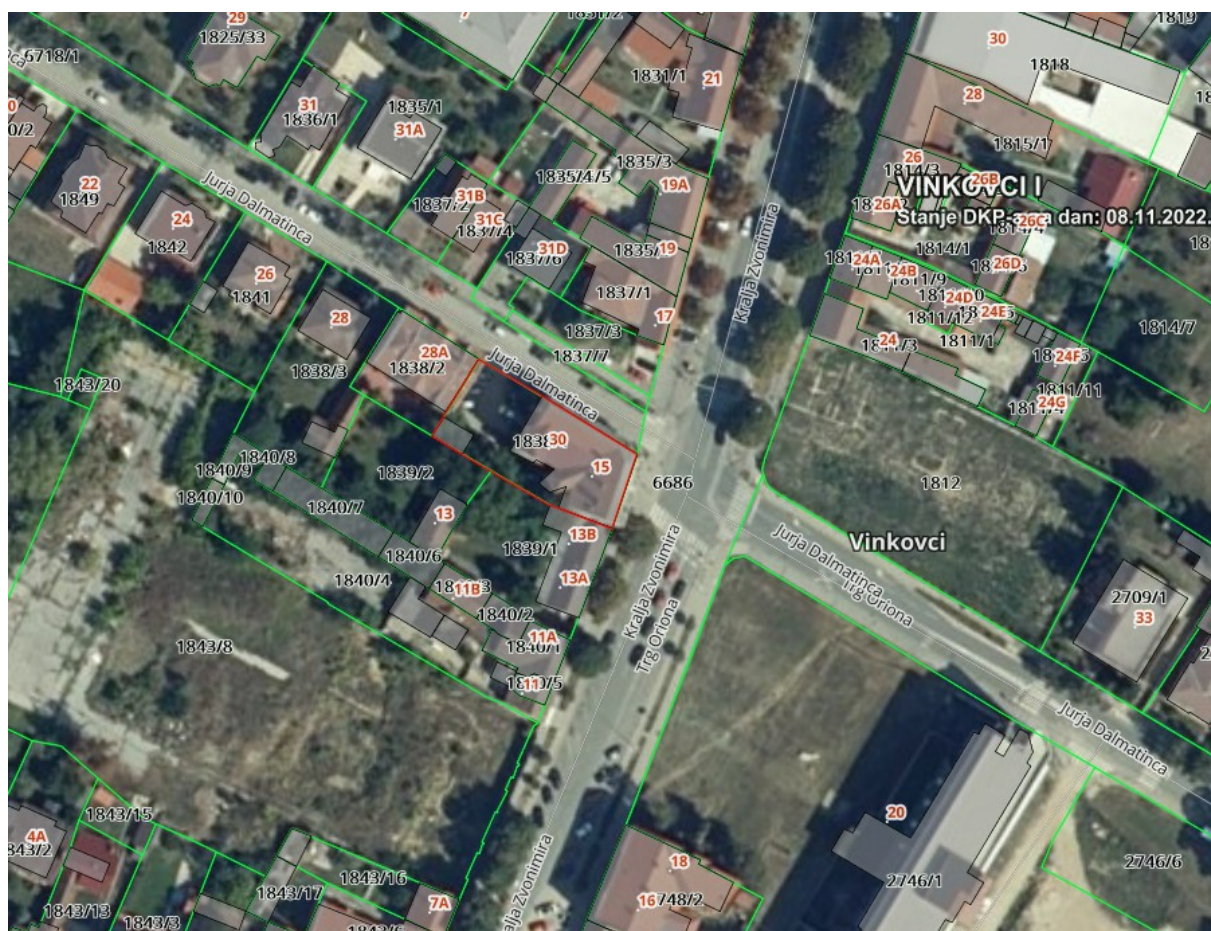
2 PREDMET UTVRĐIVANJA

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Kralja Zvonimira 15, Vinkovci
----------	-------------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad -



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 3313, suvlasnički udio redni broj 2, k.o. Vinkovci, je upisano: 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2); Stan na prvom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama, a koji gleda u ulicu J. Dalmatinca, koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč.br. 1838/1. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 04.09.2023. 11:57

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10108/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3313

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 ZK TIJELA: I, II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

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

DRUGI ODJELJAK

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

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
Stan na prvom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama, a koji gleda u ul. J. Dalmatinca.		PU 4420, 4421, 4457 I 4458 K.O. VINKOVCI
SLAVONSKA ŠTEDIONICA D.D., ZAGREB, MEDVEDGRADSKA 47		
2.1	Zabilježuje se da je posebni dio zgrade izuzet od nacionalizacije.	
3.1	Primljeno: 09.12.2002.g. Z-6016/02.	
Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

04.09.2023. 12:05:55

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3313

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo I			
1.1	Primljeno:18.06.1960. Z - 4167/60. Na osnovi članka 37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu upisanom u listu A kao tijelo I pravo korištenja u korist vlasnika zgrade kao tijelo II dok na tom zemljištu postoji zgrada.		
1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 2			
1.1	Primljeno:09.11.1999. Z - 4603/99. Na temelju ugovora o kreditu od 28.10.1999. i dvije punomoći od 05.11.1999. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine Slavonske štedionice d.d. Vinkovci za iznos od 858.000,00 kn za korist: BRODSKO - POSAVSKA BANKA D.D., SLAVONSKI BROD	858.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.09.2023.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.09.2023. 13:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI I (Mbr. 332364)

Posjedovni list: 1992
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1838/1	KR.ZVONIMIRA 15, J.DALMATINCA	744	6	KD	
			KUĆA I DVOR	744			
Ukupna površina katastarskih čestica				744			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



- prikaz k.č.br. 1838/1 k.o. Vinkovci na katastarskom planu -

2.4 TEHNIČKI OPIS

U tablici u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 10. listopada 2022. godine. Prilikom uviđaja izvršen je vanjski pregled kuće i dijela prizemlja kuće (hodnik i stubište) u kojoj se nalazi predmetni stan. Pregled predmetnog stana prilikom uviđaja nije bio moguć.

LOKACIJA	Kralja Zvonimira 15, Vinkovci
TIP GRAĐEVINE	Stan na 1. katu
KATOVİ	Podrum + Prizemlje + 2 kata + tavan
GODINA GRADNJE	U periodu 1850-1900. godine, točan podatak nije dostupan
PROČELJE	Izvedeno, u lošem stanju zbog starosti, dotrajalosti i neodržavanja
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski, kameni
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Opeka
STROPNA KONSTRUKCIJA	Drveni grednik
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, keramičke pločice u lošem stanju zbog starosti, dotrajalosti i neodržavanja
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni, u lošem stanju zbog starosti, dotrajalosti i neodržavanja
PODNA OBLOGA	Parket i keramičke pločice u lošem stanju zbog starosti, dotrajalosti i neodržavanja
PROZORI	Drveni u lošem stanju, dotrajali zbog starosti i neodržavanja
VRATA	Drvena u lošem stanju, dotrajala zbog starosti i neodržavanja
INSTALACIJE VODE	Provedena, nije u funkciji
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Provedena, nije u funkciji
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Provedena, nije u funkciji
GRIJANJE	Nije izvedeno
SPECIFIČNOSTI	Kuća u kojoj se nalazi vrednovani stan je lošeg stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti zbog starosti, dotrajalosti i neodržavanja. Kuća se nalazi na dobroj lokaciji, s obzirom na položaj u gradu. Vanjskim pregledom kuće i pregledom dijela unutrašnjosti prizemlja kuće prema zatečenom stanju razvidno je da kuća trenutno nije za uporabu.

2.5 POVRŠINA

Predmetni stan je u zemljišnu knjigu zk.ul.br. 3313, suvlasnički udio redni broj 2, k.o. Vinkovci; 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) upisan bez površine.

Od strane naručitelja je na uvid dobiveno Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije poduzeća za promet roba u usluga Opskrba Vinkovci, klasa: 041-03/01-01/361 urbroj 613-16-02-15 izrađeno od strane Državnog ureda za reviziju, podružnica Osijek od 11. veljače 2002.g., gdje je u izvješću na stranici broj 18 elaborata navedeno sljedeće: Poslovni prostor na I katu upravne zgrade u Vinkovcima, Kralja Zvonimira 15 površine 120 m².

Prema navodu naručitelja opis nekretnine naveden u Izvješću o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije poduzeća za promet roba u usluga Opskrba Vinkovci, klasa: 041-03/01-01/361 urbroj 613-16-02-15 izrađenom od strane Državnog ureda za reviziju, podružnica Osijek od 11. veljače 2002.g. (Poslovni prostor na I katu upravne zgrade u Vinkovcima, Kralja Zvonimira 15 površine 120 m), odnosi se na nekretninu koja je predmet procjene (Stan upisan u zk.ul.br. 3313, suvlasnički udio redni broj 2, k.o. Vinkovci; 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO E-2; Stan na prvom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama, a koji gleda u ulicu J. Dalmatinca, koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč.br. 1838/1), te je površina stana prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA * (m ²)
Stan upisan u zk.ul.br. 3313, suvlasnički udio redni broj 2, k.o. Vinkovci; 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2); stan na prvom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama, a koji gleda u ulicu J. Dalmatinca, koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč.br. 1838/1	120,00

*NAPOMENA: Površina stana je preuzeta iz Izvješća o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije poduzeća za promet roba i usluga opskrba, Vinkovci, a s obzirom da na uviđaju nije bilo moguće utvrditi točnu površinu stana zbog zapuštenog i ruševnog stanja u kojem se zgrada u kojoj se nalazi stan nalazi ista može biti podložna promjeni.

2.6 IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Osijek

Klasa: 041-03/01-01/361
Urbroj: 613-16-02-15

Osijek, 11. veljače 2002.

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE PODUZEĆA ZA PROMET ROBA I USLUGA OPSKRBA, VINKOVCI

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije poduzeća za promet roba i usluga Opskrba, Vinkovci.

Revizija je obavljena u razdoblju od 6. rujna 2001. do 11. veljače 2002.

Postupak revizije proveden je u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI (Narodne novine 93/94) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Društvo je zaključilo 4. kolovoza 1999. ugovor o prodaji poslovnog prostora Gradskog podruma u Vinkovcima, Kralja Zvonimira 15 (u upravnoj zgradi) kupcu Branku Penavić iz Zagreba (JMBG 1209951330248) za 287.120,00 kn ili 74.000,- DEM. Ugovoreno je plaćanje kupoprodajne cijene na žiro račun Društva i to u iznosu 143.560,00 kn najkasnije 30 dana od dana potpisa i ovjere ugovora, a preostali iznos u roku od 8 dana nakon stupanja u posjed. Prema knjigovodstvenim evidencijama i izvacima žiro računa nema dokaza o plaćanju kupoprodajne cijene u iznosu 143.560,00 kn koju je kupac trebao platiti najkasnije 30 dana od dana potpisa i ovjere ugovora.

Opskrba d.d. u stečaju i Slavonska štedionica d.d. Zagreb (MBS 080004031) zaključili su 5. srpnja 2001. sporazum o plaćanju prema kojem Slavonska štedionica treba platiti umjesto prodavatelja Branka Penavić iznos od 50.000,00 kn odmah po ovjeri sporazuma, a ostatak u iznosu 93.500,00 kn po stupanju u posjed predmetne nekretnine. Slavonska štedionica je platila 50.000,00 kn 9. srpnja 2001.

Poslovni prostor u prizemlju upravne zgrade (prostor banke) u Vinkovcima, Kralja Zvonimira 15, površine 64 m², Društvo je prodalo za 110.000,- DEM Slavonskoj štedionici d.d. Zagreb ugovorom zaključenim 17. lipnja 1999. Plaćanje kupoprodajne cijene je ugovoreno u roku od 30 dana od dana potpisivanja i ovjere ugovora kod javnog bilježnika. Nema dokaza o izvršenom plaćanju.

Poslovni prostor na I katu upravne zgrade u Vinkovcima, Kralja Zvonimira 15, (vlasništvo Društva), površine 136,50 m², Društvo je prodalo društvu Radakord, Vinkovci za 653.100,00 kn ili 176.500,- DEM kupoprodajnim ugovorom zaključenim 3. siječnja 1996. Nedostaju dokazi o izvršenom plaćanju iako je u ugovoru navedeno da je kupoprodajna cijena u iznosu 176.500,- DEM u cijelosti plaćena.

Poslovni prostor na I. katu upravne zgrade u Vinkovcima, Kralja Zvonimira 15, (vlasništvo Društva), površine 120 m², Društvo je prodalo za 60.000,- DEM kupoprodajnim ugovorom zaključenim 17. lipnja 1999. Slavonskoj štedionici d.d. Zagreb. Plaćanje kupoprodajne cijene je ugovoreno u roku od 30 dana od dana potpisivanja i ovjere ugovora kod javnog bilježnika. Nedostaju dokazi o izvršenom plaćanju.

Poslovni prostor na II. katu upravne zgrade u Vinkovcima, Kralja Zvonimira 15, površine cca 140 m², Društvo je prodalo za 76.000,00 kn kupcu Mileni Šimić iz Zagreba, (JMBG 1201958335201) kupoprodajnim ugovorom zaključenim 4. kolovoza 1999. Plaćanje kupoprodajne cijene je ugovoreno u roku od 30 dana od dana potpisivanja i ovjere ugovora. Kupac je ugovoreni iznos uplatio na žiro račun Opskrbe d.d. u stečaju 3. i 4. svibnja 2000.

5.3.4. Raspolaganje nekretninama koje su u vrijeme pretvorbe bile na okupiranom području

Nekretnine koje su u vrijeme pretvorbe bile na okupiranom području (7 nekretnina) iskazane su u vrijednost Poduzeća po knjigovodstvenoj vrijednosti. Nekretnina u Tordincima prodana je kupcu Miji Radatu 28. rujna 1999., a za druge nekretnine, u tijeku provođenja stečajnog postupka, izvršena je procjena. Za šest trgovina ukupne površine 872,85 m², utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu

2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA OD DANA 10.10.2022. GODINE

3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

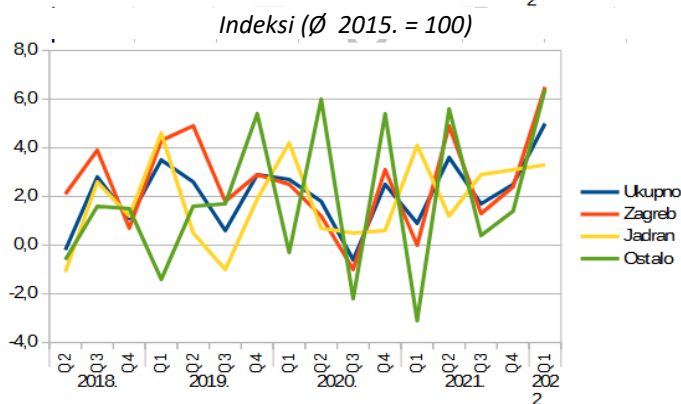
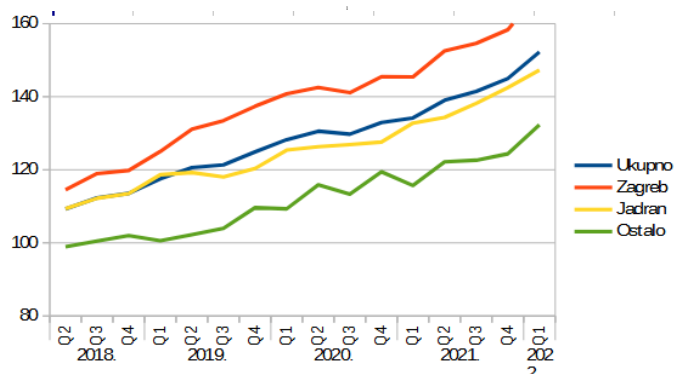
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	193,36	166,65	154,22



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

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)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su sa web aplikacije eNekretnine, a kako je vidljivo u nastavku ovog elaborata.

4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Za procjenu vrijednosti predmetnog stana na adresi Kralja Zvonimira 15, Vinkovci, pribavljena je zbirka kupoprodajnih cijena iz baze podataka Informacijskog sustava Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

Prilikom izrade procjene vrijednosti predmetnog stana korištene su usporedne nekretnine koje su sa svojim bitnim obilježjima usporedive sa predmetnim stanom, uzimajući u obzir lokaciju te stupanj uređenosti i opremljenosti vrednovanog stana.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1607923	4	1747652
2	1718779	5	1286642
3	1370818	6	1211222

ID ZKC	ID PH	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Etaža (kat)	Status podatka	Cjenovni blok
1607923	4680595	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI I.	2414	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	08.11.2021.	90.000,00 KN	11.968,84 EUR	44,35 M²		EVALUACIJA U TIJEKU	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIIM FUNKCIJAMA 3
1718779	4794303	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI I.	2444/3	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	28.04.2022.	60.000,00 KN	7.940,60 EUR	45,00 M²	PR - PRIZEHLJE, RAZ...	NEUOBICAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIIM FUNKCIJAMA 3
1370818	4346148	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI II	5656/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	16.10.2020.	151.434,08 KN	20.000,00 EUR	76,59 M²	PR - PRIZEHLJE, RAZ...	PROVEDENA EVALUACIJA	VINKOVCI - STAMBENO 9
1747652	4712678	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI I.	19/9	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	11.10.2021.	75.112,10 KN	10.002,10 EUR	63,60 M²		PREUZETO OD PU	VINKOVCI - STAMBENO 2
1286642	4278619	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI I.	767/60	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	19.06.2020.	91.665,70 KN	12.153,81 EUR	58,01 M²	8	PREUZETO OD PU	VINKOVCI - STAMBENO 7
1211222	4167162	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI I.	2738/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	29.11.2019.	74.343,57 KN	10.000,00 EUR	50,28 M²	PR - PRIZEHLJE, RAZ...	PROVEDENA EVALUACIJA	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIIM FUNKCIJAMA 4

4.1.2 ISKLJUČIVANJE “TRANSAKCIJA” IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici prikazane su usporedive nekretnine. S obzirom kako su nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena sličnih obilježja kao i vrednova nekretnina ni jedna se ne isključuje iz daljnjeg proračuna.

R. br.	Županija	Grad/ Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (€/m2)
1	Vukovarsko - srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2414	ST/A	KP	08.11.21	11.968,84	44,35		Evaluacija u tijeku	Vinkovci – mješovito sa središnjim funkcijama 3	269,87
2	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2444/3	ST/A	KP	28.04.22	7.940,60	45,00	PR	Neuobičajene okolnosti	Vinkovci – mješovito sa središnjim funkcijama 3	176,46
3	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci II	5656/1	ST/A	KP	16.10.20	20.000,00	76,59	PR	Provedena evaluacija	Vinkovci – stambeno 9	261,13
4	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	19/9	ST/A	KP	11.10.21	10.002,10	63,60		Preuzeto od PU	Vinkovci – stambeno 2	157,27
5	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	767/60	ST/A	KP	19.06.20	12.153,81	58,01	8	Preuzeto od PU	Vinkovci – stambeno 7	209,51
6	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2738/2	ST/A	KP	29.11.19	10.000,00	50,28	PR	Provedena evaluacija	Vinkovci – mješovito sa središnjim funkcijama 4	198,89

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad/Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Cijena (€/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
1	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2414	ST/A	KP	08.11.21	11.968,84	44,35		269,87	124,37	154,22	334,64
2	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2444/3	ST/A	KP	28.04.22	7.940,60	45,00	PR	176,46	140,80	154,22	193,28
3	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci II	5656/1	ST/A	KP	16.10.20	20.000,00	76,59	PR	261,13	119,45	154,22	337,14
4	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	19/9	ST/A	KP	11.10.21	10.002,10	63,60		157,27	124,37	154,22	195,02
5	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	767/60	ST/A	KP	19.06.20	12.153,81	58,01	8	209,51	115,90	154,22	278,78
6	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2738/2	ST/A	KP	29.11.19	10.000,00	50,28	PR	198,89	109,64	154,22	279,76

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. br.	Županija	Grad/Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina u prometu (m ²)	Etaža (kat)	Cijena (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2414	ST/A	KP	08.11.21	11.968,84	44,35		269,87	334,64	24,05
2	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2444/3	ST/A	KP	28.04.22	7.940,60	45,00	PR	176,46	193,28	-28,35
3	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci II	5656/1	ST/A	KP	16.10.20	20.000,00	76,59	PR	261,13	337,14	24,97
4	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	19/9	ST/A	KP	11.10.21	10.002,10	63,60		157,27	195,02	-27,71
5	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	767/60	ST/A	KP	19.06.20	12.153,81	58,01	8	209,51	278,78	3,34
6	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2738/2	ST/A	KP	29.11.19	10.000,00	50,28	PR	198,89	279,76	3,70
PROSJEK:												269,77	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad/ Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Cijena (€/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2414	ST/A	KP	08.11.21	11.968,84	44,35		269,87	334,64	24,05
2	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2444/3	ST/A	KP	28.04.22	7.940,60	45,00	PR	176,46	193,28	-28,35
3	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci II	5656/1	ST/A	KP	16.10.20	20.000,00	76,59	PR	261,13	337,14	24,97
4	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	19/9	ST/A	KP	11.10.21	10.002,10	63,60		157,27	195,02	-27,71
5	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	767/60	ST/A	KP	19.06.20	12.153,81	58,01	8	209,51	278,78	3,34
6	Vukovarsko-srijemska	Vinkovci	Vinkovci I	2738/2	ST/A	KP	29.11.19	10.000,00	50,28	PR	198,89	279,76	3,70
PROSJEK:												269,77	

Procijenjena tržišna vrijednost stana poredbenim postupkom, iznosi **269,77 €/m²**, a ukupna procijenjena tržišna vrijednost vrednovanog stana je prikazana u nastavku.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)
Stan upisan u zk.ul.br. 3313, suvlasnički udio redni broj 2, k.o. Vinkovci; 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2); stan na prvom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama, a koji gleda u ulicu J. Dalmatinca, koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč.br. 1838/1	120,00	269,77	32.372,40

5 MIŠLJENJE

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost stana iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA * (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Stan upisan u zk.ul.br. 3313, suvlasnički udio redni broj 2, k.o. Vinkovci; 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2); stan na prvom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama, a koji gleda u ulicu J. Dalmatinca, koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč.br. 1838/1	120,00	269,77	32.372,40	
ZAOKRUŽENO:			32.400,00	244.117,80

Korišten je tečaj konverzije od 1Eur=7,53450kn

*NAPOMENA: Površina stana je preuzeta iz Izvješća o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije poduzeća za promet roba i usluga opskrba, Vinkovci, a s obzirom da na uviđaju nije bilo moguće utvrditi točnu površinu stana zbog zapuštenog i ruševnog stanja u kojem se zgrada u kojoj se nalazi stan nalazi ista može biti podložna promjeni.

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 04. rujna 2023. godine