

KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju
Andrije Hebranga 34, Zagreb
OIB: 92104669091
St-2626/2018

Stečajna upraviteljica
Dejana Ivanović
Sv. Mateja 124, Zagreb
e-mail: dejana.ivanovic@gmail.com
Tel/Fax: ++385 (0) 1 6113-225, 6119-692



- 83

U Zagrebu, 24. srpanj 2019. godine

Posl.br.: 72. St-2626/18
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II
Sudac Nikola Ribarić

PODNEŠAK

Predmet: Dostava Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina od svibnja 2019. godine

Ovim putem dostavljam Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina – poslovni prostor na lokaciji Osijek, Šetalište kardinala Franje Šepera 8/f, koja je procjenjena po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo.

Stečajni upravitelj

Dejana Ivanović

KOMPAS ZAGREB d.d.
u stečaju
Zagreb

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Nekretnine: Poslovni prostor u Osijeku, Šetalište kardinala Franje Šepera 8/F



Naručitelj procjene: KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju, Zagreb, Andrije Hebranga 34

Zagreb, svibanj 2019.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
 Ured predsjednika – Predsjednik suda
 Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su -1170/16
 Zagreb, 09. siječnja 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Tihomir Borić, (OIB: 74123011310) rođen 03.04.1956. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Gračec 18; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjene nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. 12. i 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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

Sudac ovlašten za obavljanje poslova

sudske uprave

Nada Nekić Plevko



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:081088307
Tt-17/11373-4

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tina Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja j.d.o.o. po prijedlogu predlagatelja BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Zagreb, Gračec 18, 23.03.2017. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gračec 18, u registarski uložak s MBS 081088307, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. ožujka 2017. godine



S U D A C

Tina Jakupak

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudobnik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

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

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom
odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)
Gračec 18

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - usluge vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - usluge prevođenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- jedini osnivač j.d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- direktor
- zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:
10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

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

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. od
17.03.2017.godine.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.

S U D A C.
Tina Jakupak



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

PRIMIJEJENI PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta prema raznim izvorima
- Odluka o komunalnom doprinosu SGGZ 20/2001
- HRN ISO 9836:2002 Standard za obračunavanje površina objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podaci Hrvatske burze nekretnina o prodajnim cijenama sličnih objekata na istoj lokaciji
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima HNB
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pravilnik općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina (ing. Vlado Verner, 1936.)
- Arhiva vještaka

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju iz Zagreba, Andrije Hebranga 34 potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zgrade u Oijeku, Šetalište kardinala Franje Šepera 8/F (ranije Gornjodravska obala br. 12) koja je izgrađena na z.k.č.br. 5677/1 k.o. Osijek te je upisana u z.k.ul.br. 9219 k.o. Osijek.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanje

TRŽIŠNE građevinske vrijednosti **Tv** tj. prometne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja u svibnju 2019. godine

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. PODACI O OČEVIDU

| | |
|-------------------------------------|---|
| Datum očevida | 06.04.2019. |
| Datum procjene kvalitete | 06.04.2019. |
| Datum procjene vrijednosti | 18.05.2019. |
| Opseg obilaska | Obavljen je vizualni pregled objekta kao i pregled okruženja objekta uz fotografsko snimanje i kontrolnu izmjeru laserskim mjeračem LEICA DISTO |
| Nazočni pri očevidu | Stečajna upraviteljica, vještak |
| Dokumentacija korištena pri očevidu | - izvadak iz zemljišnih knjiga - kopija katastarskog plana |

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

| OPĆI PODACI | | | |
|---------------------------------|---|----------------------|--------------|
| površina zemljišta | 146,00 m ² | | |
| površina poslovnog prostora | 50,90 m ² | | |
| vrsta građevine | stambeno poslovna | starost / god. Izgr. | stanje |
| | | 1985. | funkcionalno |
| Stanje nekretnine | Dobro | | |
| Korisnik nekretnine | Vlasnik | | |
| Priključci | Električna energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon | | |
| Onečišćenja okoliša | Nema | | |
| Buka | Nema | | |
| Alternativna upotreba | Nije moguća | | |
| Zona gradnje | Mješovita | | |
| Plansko prostorna dokumentacija | Generalni urbanistički plan Grada Osijeka | | |
| Tip okolnih objekata | Poslovni, stambeni, javni | | |
| Dodatni atributi | Odlična lokacija u samom središtu grada | | |
| Porez na promet nekretnina | NIJE sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti | | |
| Utrživost | Utrživa nekretnina | | |

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.1. LOKACIJA OBJEKTA:



Lokacija zgrade

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Mikro lokacija zgrade:



Poslovni prostor čija se vrijednost procjenjuje nalazi se u prizemlju stambeno poslovne zgrade na Šetalištu kardinala Franje Šepera u Osijeku, u sklopu stare gradske jezgre neposredno uz rijeku Dravu te u neposrednoj blizini hotela Osijek.

Neposredno okruženje karakteriziraju objekti kolektivnog stanovanja s pratećim gospodarskim sadržajima kao i objekti javne i upravne namjene u neposrednoj blizini.

Karakteristika je predmetne lokacije potpuna opremljenost gradskom mrežom komunalne infrastrukture te dobra povezanost sa svim dijelovima grada kao i činjenica da se radi o području koje nije izloženo bilo kakvim utjecajima buke ili zagađenost.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

| | |
|---------------------|--|
| kat. općina: | Osijek |
| z.k.ul.br.: | 9219 |
| z.k.čest.br.: | 5677/1 |
| opis nekretnine: | Kuća br. 12 Gornjodravska obala, površine 146 m ² |
| Vlasnik nekretnine: | GRAFIČKO PODUZEĆE LITOKARTON d.d. Osijek u cijelosti 1/1 |

Prema Rješenju o otvaranju stečajnog postupka Trgovačkog suda u Zagrebu, 72. St-2626/2018-10 od 12.12.2018. proizlazi da je stečajni dužnik KOMPAS ZAGREB d.d. temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina postao vlasnik suvlasničkog dijela nekretnina zk.č.br. 5677/1 k.o. Osijek, u naravi kuća br. 12 Gornjodravska obala, sada stambeno poslovna zgrada br. 8/F, Šetalište kardinala Franje Šepera, upisana u uložak br. 9219 k.o. Osijek, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to poslovnim prostorom u prizemlju zgrade površine 50,90 m².

3.2.2. Legalni status nekretnina

Utvrđivanje legalnog statusa zgrade u prostoru nije predmet ovog elaborata.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

4. TEHNIČKI OPIS**4.1. Osnovne napomene**

Sva saznanja o građevini temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu.

Tehnički opis u nastavku elaborata načinjen je u opsegu potrebnom za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetnih nekretnina.

Za sve dijelove objekta koji su nepristupačni vizualnom pregledu procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe za vrijeme u kojemu je zgrada izgrađena.

4.2. Osnovna obilježja građevine

| | |
|-----------------------|--|
| Namjena | stambeno poslovna |
| Godina izgradnje | 1985. |
| Energetski certifikat | nije predložen, procjena pretpostavlja srednje energetske parametre uvjetovane godinom i načinom izgradnje |
| Vanjski izgled | pročelje uredno, većim dijelom obloženo fasadnom opekom |
| Buka | nema izvora buke |
| Zagađenje okoliša | nema izvora zagađenja |
| Namjena: | Poslovni prostor |
| Godina izgr.: | 1985. |
| Katnost: | Prizemlje + 4 kata + Potkrovlje |
| Konstrukcija: | Temelji: Armirano betonski trakasti Nosiva k.: Armirano betonska skeletna s nosivim stupovima i gredama te armirano betonskim zidovima Međukatna k.: Puna armirano betonska ploča Preg. zidovi: Od opeke ili od montažnih pregradnih stijena Krovna k.: Ravni krov sa svim slojevima termo i hidroizolacije u kombinaciji s kosim dvostrešnim krovom s pokrovom od profiliranog aluminijskog lima Limarija: Pocinčani lim Hidroizolacije: Izvedene |
| Pročelje: | Većim dijelom obloženo fasadnom opekom, ostalo ožbukano i obojano |
| Obrada zidova: | Ožbukani i obojani, djelomično opločeni zidnim keramičkim pločicama |
| Obrada podova: | Podne keramičke pločice, tapison |
| Stolarija: | Unutrašnja st.: Puna drvena vrata sanitarnog čvora, ostakljen vrata u okviru od ličene crne bravarije Fasadna st.: Ličena crna bravarija s izo ostakljenjem |
| Instalacije: | Električne: Provedena instalacija Telefon: Provedena instalacija Vodovod: Provedena instalacija Kanalizacija: Provedena instalacija Plin: - Klima uređaj: Split sistem – vanjska i unutarnja jedinica Grijanje: Centralno radijatorsko preko toplinske podstanice zgrade spojene na Gradsku toplanu Dizalo: - |
| Održavanje: | Prosječno |

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

4.3. Prikaz površina i volumena prostora

| PROSTORIJA | tlocrtna površina m ² | koef. | netto korisna površina m ² | brutto površina m ³ | BVO m ³ |
|-------------------------------------|--|-------|--|--------------------------------------|-----------------------|
| POSLOVNI PROSTOR - PRIZEMLJE | | | | | |
| prostor poslovnice | 23,95 | 1,00 | 23,95 | | |
| kancelarija 1 | 16,07 | 1,00 | 16,07 | | |
| wc s predprostorom | 3,58 | 1,00 | 3,58 | | |
| čajna kuhinja | 7,21 | 1,00 | 7,21 | | |
| UKUPNO: | 50,81 | | 50,81 | 60,97 | 170,72 |

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

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

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

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

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

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

S obzirom na navedeno, imajući u vidu buduće korištenje građevine koje je određeno njenim karakterom – stambeni prostor te imajući u vidu karakter predmetnog građevinskog zemljišta, sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **usporedna metoda procjene**, odnosno **metoda usporednih transakcija** za procjenu vrijednosti zemljišta
- **prihodovna metoda** za procjenu vrijednosti poslovnog prostora

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

**5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA USPOREDNOM METODOM
 PREMA ODREDBAMA PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE
 VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom usporednih transakcija, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. (Termin "poredbena metoda" koji se provlači kroz Zakon i Pravilnik gramatički je i sintaktički pogrešan i nije u duhu hrvatskoga književnog jezika pa ga vještak iz tog razloga ne koristi.)

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava, tj. provesti interkvalitativno izjednačenje pomoću koeficijenata za preračunavanje koje propisuje Pravilnik. Ukoliko to nije moguće iz raznih razloga (nepostojanje koeficijenata za određeno područje, nelogične usporedne cijene i sl.), vještak koristi ostale pomoćne metode i iskustvene, odnosno vlastite arhivske podatke.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Podaci koji se koriste preuzeti su sa stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja iz baze podataka e-nekretnine.

| Naziv atributa | |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 517218 |
| Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | 3337881 |
| Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | 1.039,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 803.865,88 |
| Datum ugovora | 26.01.2016 |
| Status podatka | Provedena evaluacija |
| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
| Naziv atributa | |
| ID ZKC | 517215 |
| Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | 3337880 |
| Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | 942,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 728.817,72 |
| Datum ugovora | 26.01.2016 |
| Status podatka | Provedena evaluacija |
| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
| Naziv atributa | |
| ID ZKC | 287130 |
| Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | 2580605 |
| Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | 413,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 533.010,01 |
| Datum ugovora | 23.02.2012 |
| Status podatka | Provedena evaluacija |

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Usporedba 1

| Vrsta nekretnine | Grad | Površina m2 | Kupoprodajna cijena kn | Kupoprodajna cijena kn/m2 | Datum kupoprodajnog ugovora |
|------------------|--------|-------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Građ.zemljište | Osijek | 1.039,00 | 803.865,88 | 773,69 | 26.01.2016. |

Usporedba 2

| Vrsta nekretnine | Grad | Površina m2 | Kupoprodajna cijena kn | Kupoprodajna cijena kn/m2 | Datum kupoprodajnog ugovora |
|------------------|--------|-------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Građ.zemljište | Osijek | 942,00 | 728.817,72 | 773,69 | 26.01.2016. |

Usporedba 3

| Vrsta nekretnine | Grad | Površina m2 | Kupoprodajna cijena kn | Kupoprodajna cijena kn/m2 | Datum kupoprodajnog ugovora |
|------------------|--------|-------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Građ.zemljište | Osijek | 413,00 | 533.010,10 | 1.290,58 | 23.02.2012. |

Obilježja procjenjivane nekretnine

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Površina: | 146,00 m2 |
| Vrsta: | građevinsko |
| Grad: | Osijek |
| Dan vrednovanja: | 18.05.2019. |

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

| Tablica : Hedonistički indeks cijena nekretnina | | | | | | | | |
|--|-------------|--|-----------------------|----------------------------|-------------|--------|--------|--|
| Godina | Tromjesečje | Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾ | | | | | | Tromjesečne stope promjene (u %) ²⁾ |
| | | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | Ukupno |
| 2011. | 1. tr. | 108,81 | 109,30 | 109,56 | 110,21 | 108,42 | 107,76 | -0,9 |
| | 2. tr. | 110,53 | 112,99 | 109,90 | 111,56 | 111,23 | 107,96 | 1,6 |
| | 3. tr. | 111,31 | 113,91 | 110,58 | 113,02 | 111,32 | 108,65 | 0,7 |
| | 4. tr. | 111,99 | 116,00 | 110,26 | 113,66 | 111,82 | 109,84 | 0,6 |
| 2012. | 1. tr. | 111,36 | 115,41 | 109,59 | 112,52 | 111,29 | 109,89 | -0,6 |
| | 2. tr. | 109,86 | 114,15 | 107,95 | 110,41 | 110,02 | 108,98 | -1,3 |
| | 3. tr. | 109,09 | 112,83 | 107,50 | 109,44 | 109,21 | 108,67 | -0,7 |
| | 4. tr. | 105,40 | 108,60 | 104,12 | 107,31 | 104,43 | 104,62 | -3,4 |
| 2013. | 1.tr. | 105,28 | 110,72 | 102,69 | 105,31 | 105,73 | 103,60 | -0,1 |
| | 2.tr. | 104,63 | 108,07 | 103,19 | 103,16 | 105,24 | 104,98 | -0,6 |
| | 3.tr. | 104,97 | 109,24 | 103,05 | 103,19 | 106,99 | 101,84 | 0,3 |
| | 4.tr. | 103,63 | 107,39 | 102,01 | 102,36 | 104,13 | 104,00 | -1,3 |
| 2014. | 1.tr. | 102,94 | 105,29 | 101,96 | 102,04 | 103,26 | 103,24 | -0,7 |
| | 2.tr. | 103,82 | 106,19 | 102,83 | 102,23 | 104,71 | 103,47 | 0,9 |
| | 3.tr. | 103,00 | 107,84 | 100,87 | 102,29 | 102,69 | 105,04 | -0,8 |
| | 4.tr. | 102,14 | 106,86 | 100,07 | 102,17 | 102,80 | 99,43 | -0,8 |
| 2015. | 1.tr. | 101,05 | 100,87 | 101,12 | 101,62 | 101,00 | 100,20 | -1,1 |
| | 2.tr. | 99,13 | 98,67 | 99,33 | 99,84 | 98,47 | 100,50 | -1,9 |
| | 3.tr. | 99,86 | 100,98 | 99,37 | 99,92 | 100,01 | 99,14 | 0,7 |
| | 4.tr. | 99,96 | 99,48 | 100,18 | 98,62 | 100,51 | 100,16 | 0,1 |
| 2016. | 1.tr. | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 | 1,3 |
| | 2.tr. | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 | -0,9 |
| | 3.tr. | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 | 1,0 |
| | 4.tr. | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 | -0,6 |
| 2017. | 1.tr. | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 | 0,1 |
| | 2.tr. | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 | 3,7 |
| | 3.tr. | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 | 0,6 |
| | 4.tr. | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 | 3,2 |
| 2018. | 1.tr. | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 | 0,9 |
| | 2.tr. | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 | -0,2 |
| | 3.tr. | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 | 2,8 |
| | 4.tr. | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 | 1,1 |
| Izvor: Državni zavod za statistiku | | | | | | | | |
| 1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.) | | | | | | | | |
| 2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja. | | | | | | | | |

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Međuvremensko izjednačenje cijena

| Redni broj | 1 | 2 | 3 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Katastarska općina: | Osijek | Osijek | Osijek |
| Datum transakcije: | 26.01.2016. | 26.01.2016. | 23.02.2012. |
| Površina (m2) : | 1039,00 | 942,00 | 413,00 |
| Prodajna vrijednost (€): | 106.191 | 96.277 | 70.411 |
| Cijena (€/m2) : | 102 | 102 | 170 |
| Cijena (kn/m2) : | 774 | 774 | 1.291 |
| Indeks / dan transakcije: | 91,6 | 91,6 | 99,45 |
| Indeks / dan vrednovanja: | 104,55 | 104,55 | 104,55 |
| Korekcijski faktor: | 1,14 | 1,14 | 1,05 |
| Međuv.izjedn.cijena (kn/m2): | 883,07 | 883,07 | 1.356,77 |

Interkvalitativno izjednačenje cijena

| PREDMET PROCJENE: | Površina | Namjena | Dovršenost |
|---------------------------------|-----------|-----------|------------|
| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | 146,00 | stambena | ne |
| Tehničko stanje: | dobro | | |
| Utjecaj okoliša: | prosječan | | |
| Redni broj - usporedbe | 1 | 2 | 3 |
| Katastarska općina: | Osijek | Osijek | Osijek |
| Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2): | 883,07 | 883,07 | 1.356,77 |
| Atraktivnost (lokacija) | ista | ista | ista |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Pristup | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Veličina | 1.039,00 | 942,00 | 413,00 |
| Prilagodba | -10% | -5% | 10% |
| Prostorno planska dokumentacija | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Stanje nekretnine | lošije | slično | slično |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Infrastruktura | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Utjecaj okoliša | prosječno | prosječno | prosječno |
| Prilagodba | 0% | 0% | 0% |
| Iskoristivost u odnosu na GUP | isto | isto | bolja |
| Prilagodba | 0% | 0% | -30% |
| Korigirana vrijednost (%): | -10% | -5% | -20% |
| Odstupanja od prosjeka: | ne | ne | ne |
| Korigirana vrijednost (kn): | 794,77 | 838,92 | 1.085,41 |

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

STATISTIKA

| | | | |
|--------------------------|------------|--------|------------|
| Prosjek: | 906,37 | | |
| Odstupanja od prosjeka: | 883,07 | -23,29 | 450,40 |
| Kvadrat odstupanja: | 779.817,92 | 542,62 | 202.861,82 |
| suma | 983.222,36 | | |
| Standardno odstupanje: | 572,49 | 63,16% | |
| Pravilo dva-sigma (±) | 1.144,97 | | |
| Odstupanja od prosjeka: | -12,31% | -7,44% | 19,75% |
| Odstupanja od dva-sigma: | ne | ne | ne |

PREDMET PROCJENE:

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Prosječna vrijednost (kn/m2): | 906,37 |
| Prosječna vrijednost (€/m2): | 119,73 |
| Vrijednost nekretnine (kn) | 132.330,02 |
| Vrijednost nekretnine (€) | 17.480,58 |

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

**5.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA
 PRIHODOVNOM METODOM PREMA ODREDBAMA PRAVILNIKA O
 METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Prihodovna metoda je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim brutto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji.

Kod ove metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda od zakupnine uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Prvi korak kod ove metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem tehnike izravne kapitalizacije. Stopa kapitalizacije određuje se prema podacima HNB, orijentacione su i mogu se mijenjati prema iskustvu i mišljenju procjenitelja od slučaja do slučaja.

STOPA KAPITALIZACIJE

| | izvanredna | vrlo dobra | dobra | loša |
|--------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| STAMBENA NEKRETNINA | 2,0 - 4,0 | 2,5 - 4,5 | 3,0 - 5,0 | 3,5 - 5,5 |
| UREDSKA NEKRETNINA | 3,5 - 5,5 | 4,0 - 6,0 | 4,5 - 6,5 | 5,0 - 7,0 |
| POSLOVNA NEKRETNINA | 4,0 - 6,0 | 4,5 - 6,5 | 5,0 - 7,0 | 5,5 - 7,5 |
| GARAŽNI PROSTORI | 4,0 - 9,0 | 5,0 - 9,0 | 5,5 - 9,0 | 6,0 - 9,0 |

Prilagodba stopa kapitalizacije (prilog 13 Pravilnika)

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 1. Prema položaju nekretnine | -0,5% do +1,00% |
| 2. Prema kvaliteti građevine | -0,5% do +1,00% |
| 3. Prema gospodarskoj situaciji | -0,5% do +1,00% |
| 4. Prema razvojnom potencijalu | -0,0% do - 2,00% |

U KONKRETNOM SLUČAJU PRIMJENJUJE SE STOPA KAPITALIZACIJE: 9,00 %

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Utvrđivanje cijene zakupa poslovnog prostora prema podacima iz baze e-nekretnine

| Lokacija Cjenovni blok | ID ZKC (e-nekretnine) | Površina u najmu/zakupu m2 | Mjesečna cijena najma/zakupa kn | Jedinična cijena najma/zakupa kn/m2 / €/m2 | Datum ugovora o najmu/zakupu |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|---|------------------------------------|
| Osijek centar | 1018230 | 243,18 | 9.022,04 | 37,10 / 5,00 | 19.11.2018. |
| Osijek centar | 731956 | 51,82 | 12.509,28 | 241,40 / 32,00 | 16.01.2017. |
| Osijek centar | 633370 | 548,93 | 49.894,36 | 90,89 / 12,00 | 22.06.2015. |

Prosječna cijena zakupa poslovnog prostora:

$$5,00 + 32,00 + 12,00 = 49,00 : 3 = 16,33 \text{ €/m2}$$

Umanjeno za 1/3 s obzirom na stvarno stanje i kvalitetu predmetnog prostora = 10.87 €/m2

Utvrđivanje predvidivog ostatka održivog vijeka trajanja radi odabira multiplikatora (prilog 14 Pravilnika)

| | FK MATRICA | A – lokacija/tržište | B – zgrada općenito | C – stanje zgrade |
|---|---|--|--|--|
| 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude | <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost | <ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno |
| 2 | Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda | <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost | <ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno |
| 3 | Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda | <ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost | <ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno |
| 4 | Uporabivost ograničeno dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda | <ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost | <ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno |
| 5 | Uporabivost kratkoročno dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda | <ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti | <ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno |

BORIĆ VJEŠTAČENJA i.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Odabir klasifikacije

| | |
|---|---|
| A | 2 |
| B | 3 |
| C | 1 |

ODABRANI Fk

3

| | |
|---------------------------------|-------|
| Starost građevine G (prosječna) | 34 |
| Održivi vijek korištenja OVK | 80 |
| Faktor korištenja Fk | 3 |
| Relativna starost (G/OVK) | 43 % |
| OOVK = 46% x OVK | 37 |
| Očitani multiplikator | 10,65 |

POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA METODA

$$PV = PG \times M + VZ/qn$$

PV - prihodovna vrijednost nekretnine

PG - čisti prihod građevine

VZ - vrijednost zemljišta

M -multiplikator

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

| PARAMETAR | | VRIJEDNOST |
|--|----------------------|------------|
| NKP | 50,81 m ² | |
| Najamnina | 10,87 € | 549,26 |
| Održavanje i zaštita | 5,00 % | |
| očekivani troškovi (neupotrebljivost, manja najamnina) | 0,00 % | |
| Porez | 20,00 % | |
| Neto mjesečni prihod najam x (1-0,25) | | 411,95 |
| Ukupni godišnji prihod | | 6.591,12 |
| Ukupni godišnji troškovi | | 1.647,72 |
| Netto godišnji prihod | | 4.943,40 |

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

| Pojednostavljena metoda | |
|-------------------------------------|---------------|
| Ukupni prihodi | 6.591 |
| Ukupni troškovi | 1.648 |
| Čisti godišnji prihod | 4.943 |
| | |
| Vrijednost zemljišta | 17.480 |
| | |
| Stopa kapitalizacije | 9,00% |
| OOVK | 37 |
| | |
| Multiplikator | 10,65 |
| | |
| Vrijednost najma | 52.643 |
| Diskontirana vrijednost zemljišta | 721 |
| Ukupna vrijednost nekretnine | 53.364 |

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržna vrijednost** nekretnina i to poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zrade u Oijeku, Šetalište kardinala Franje Šepera 8/F (ranije Gornjodravska obala br. 12) koja je izgrađena na z.k.č.br. 5677/1 k.o. Osijek te je upisana u z.k.ul.br. 9219 k.o. Osijek u iznosu od ukupno:

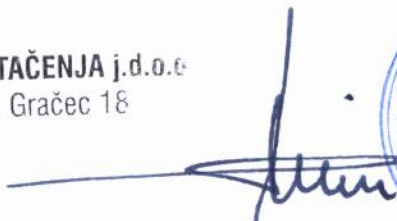
395.865,57 kn odnosno 53.364,00 €

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržne vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 18. svibnja 2019.

Izradio:

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predloženi vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnosti
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

PRILOZI

1304

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 18.05.2019. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 9219

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1393/2011
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---------------------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 5677/1 | KUĆA BR. 12 GORNJODRAVSKA OBALA | | | 146 | |
| | | UKUPNO: | | | 146 | |

**B
Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 GRAFIČKO PODUZEĆE "LITOKARTON" DD OSIJEK | |

**C
Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.05.2019.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
 POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

Lupin
 28.12.2018
 72. St-2626/2018-10



REPUBLIKA HRVATSKA
 TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
 Zagreb, Amruševa 2/II

REPUBLIKA HRVATSKA
 RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu Nikoli Ribariću, u stečajnom predmetu u povodu zahtjeva KOMPAS ZAGREB d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Andrije Hebranga 34, OIB: 92104669091, za provedbu stečajnog postupka nad dužnikom KOMPAS ZAGREB d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Andrije Hebranga 34, OIB: 92104669091, dana 12. prosinca 2018.,

riješio je

- I. Otvara se stečajni postupak nad dužnikom KOMPAS ZAGREB d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Andrije Hebranga 34, OIB: 92104669091.
- II. Za stečajnog upravitelja imenuje se IVANOVIĆ DEJANA, OIB: 82361868781, SVETOG MATEJA 124, Zagreb.
- III. Stečajni postupak otvoren je dana 12. prosinca 2018. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom istaknuto je na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu dana 12. prosinca 2018. u 16,00 sati.
- IV. Pozivaju se vjerovnici u roku od 60 dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu prijaviti svoje tražbine stečajnom upravitelju, u skladu s pravilima Stečajnog zakona o prijavi tražbina, na propisanom obrascu, u 2 primjerka, s ispravama iz kojih tražbina proizlazi, odnosno kojima se dokazuje, te priložiti, potvrdu o uplaćenju sudskoj pristojbi, na adresu IVANOVIĆ DEJANA, OIB: 82361868781, SVETOG MATEJA 124, Zagreb.
- V. Pozivaju se razlučni i izlučni vjerovnici u roku od 60 dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu podneskom obavijestiti stečajnog upravitelja o postojanju svog razlučnog ili izlučnog prava.
- VI. Pozivaju se dužnikovi dužnici da svoje obveze bez odgode ispunjavaju stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika.
- VII. Određuje se ročište vjerovnika na kojem će se ispitati prijavljene tražbine (ispitno ročište) za dan

14. ožujka 2019. u 10,00 sati

- koje će se održati u zgradi ovog suda, Zagreb, Petrinjska 8, dvorana 100 (dvorište).
- VIII. Ročište vjerovnika na kojem će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka (izvještajno ročište) određuje se za isti dan i na istom mjestu u 10,30 sati.
 - IX. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka upisat će se u sudskom registru ovog suda, kao i u javne knjige, registre, upisnike i očevidnike u kojima je dužnik upisan kao nositelj nekog prava.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

2

72. St-2626/2018-10

Obrazloženje

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnio je dužnik kao predlagatelj KOMPAS ZAGREB d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Andrije Hebranga 34, OIB: 92104669091, temeljem članka 109. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17; dalje SZ). U prijedlogu se navodi kako je dužnik nesposoban za plaćanje i prezadužen. Osim toga dužnik kasni sa isplatom plaće zaposlenicima duže od 30 dana, te ne uplaćuje poreze i doprinose vezane za plaće zaposlenika.

Uz prijedlog je dostavljena Potvrda FINA-e iz koje je vidljivo kako je račun predloženog stečajnog dužnika blokiran 6 dana, a sve na dan 10. listopada 2018. godine. Iznos nepodmirenih obaveza iznosi 3.314.722,96 kuna.

Odredbom čl. 115. st. 1. SZ-a propisano je da sud na temelju prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka donosi rješenje o pokretanju prethodnoga postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnoga postupka (prethodni postupak).

Stoga je sud 29. listopada 2018. godine donio rješenje o pokretanju prethodnoga postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnoga postupka.

Ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka održano je 12. prosinca 2018. godine. Na ročište je pristupio punomoćnik predloženog stečajnog dužnika i punomoćnik zastupnika po zakonu predloženog stečajnog dužnika. Isti se nije protivio prijedlog za otvaranjem stečajnog postupka.

Ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka, temeljem članka 128. SZ-a, održano je zajedno sa ročištem radi očitovanja o prijedlogu. Na ročištu je pročitana bilanca predloženog stečajnog dužnika na dan 31.08.2018. g. iz koje proizlazi kako dužnik ima evidentiranu dugotrajnu imovinu u iznosu 4.191.813,00 kuna, kratkotrajnu imovinu u iznosu 3.314.847,00 kuna, te potraživanja u iznosu 5.482.399,00 kuna. Pročitana je Ugovora o kupoprodaji nekretnina (list 11-13 spisa) iz kojeg je vidljivo je kako je predloženi stečajni dužnik vlasnik suvlasničkog dijela nekretnina zk. čest. br. 5677/1 k.o. Osijek, u naravi kuća br. 12 Gornjogradska obala sada stambeno-poslovna zgrada br. 8/F, šetališta kardinala Franje Šepera, upisana u zk. uložak br. 9219 k.o. Osijek, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: poslovnim prostorom u prizemlju zgrade površine 50,90m². Pročitana je i Raiffeisen banke od 03.12.2018. godine kao i Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje na dan 12.12.2018. godine iz kojega je vidljivo da je dužnik u blokadi od 05.10.2018. godine. Na poseban upit punomoćnik predloženog stečajnog dužnika i zastupnika po zakonu je naveo kako nije sporno da je predloženi stečajni dužnik u blokadi dulje od 60 dana na dan 12.12.2018. god.

Uvidom u podnesak Raiffeisen banke od 03.12.2018. godine kao i Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje na dan 12.12.2018. godine sud je utvrdio postojanje stečajnog razloga u vidu nesposobnosti za plaćanje, obzirom je račun blokiran u razdoblju duljem od 60 dana.

Slijedom navedenog, sud je utvrdio postojanje stečajnog razloga u vidu nesposobnosti za plaćanje u smislu čl. 6. st. 2. SZ-a.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
 POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

3

72. St-2626/2018-10

Temeljem bilance predloženog stečajnog dužnika na dan 31.08.2018. g. (iz koje proizlazi kako dužnik ima evidentiranu dugotrajnu imovinu u iznosu 4.191.813,00 kuna, kratkotrajnu imovinu u iznosu 3.314.847,00 kuna, te potraživanja u iznosu 5.482.399,00 kuna) sud je utvrdio postojanje imovine stečajnog dužnika.

Postojanje imovine stečajnog dužnika potvrđuje i Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 16. travnja 2009. godine (list 11-13 spisa) iz kojeg je vidljivo je kako je predloženi stečajni dužnik vlasnik suvlasničkog dijela nekretnina zk. čest. br. 5677/1 k.o. Osijek, u naravi kuća br. 12 Gornjogradska obala sada stambeno-poslovna zgrada br. 8/F, šetališta kardinala Franje Šepera, upisana u zk. uložak br. 9219 k.o. Osijek, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: poslovnim prostorom u prizemlju zgrade površine 50,90m².

Navedena imovina, kako iskustveno, tako i radi činjenice da se radi o nekretnini, predstavlja po stavu i mišljenju suda, dostatnu imovinu iz koje se mogu podmiriti troškovi stečajnog postupka.

Slijedom navedenoga, sud je na temelju odredbe čl. 5. st. 1. SZ-a utvrdio postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje, pa je na temelju odredbe čl. čl. 128. st. 6. SZ-a donio rješenje o otvaranju stečajnog postupka. Stečajni upravitelj izabran je metodom slučajnog odabira s liste A stečajnih upravitelja kako to propisuje odredba čl. 84. st. 1. SZ-a. Vjerovnici su na temelju odredbe čl. 129. st. 1. podstavak 4. pozvani u skladu s pravilima Stečajnog zakona prijaviti svoje tražbine, a razlučni i izlučni vjerovnici pozvani su na temelju odredbe čl. 129. st. 1. podstavak 5. obavijestiti stečajnog upravitelja o svojim razlučnim i izlučnim pravima te su dužnikovi dužnici pozvani da svoje obveze bez odgode ispunjavaju stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika (čl. 129. st. 1. podstavak 6 SZ-a). Nadalje, sud je u skladu sa odredbom čl. 130. SZ-a zakazao ispitno ročište i izvještajno ročište. S obzirom na to da je dužnik upisan kao nositelj prava građenja, sud je po osnovi odredbe čl. 131. st. 2. SZ-a riješio kao u izreci. Točka IX izreke temelji se na odredbi članka 129.st.2. SZ-a.

Slijedom navedenoga odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu 12. prosinca 2018.

Stečajni sudac:
 Nikola Ribarić, v.r.

Za točnost otpavka – ovlašten službenik
 Maja Hajek



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o otvaranju stečajnog postupka pravo na žalbu ima osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka i dužnik pojedinac. Žalba se podnosi ovom sudu u 2 primjerka za Visoki trgovački sud RH u roku od 8 dana, od dana dostave rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

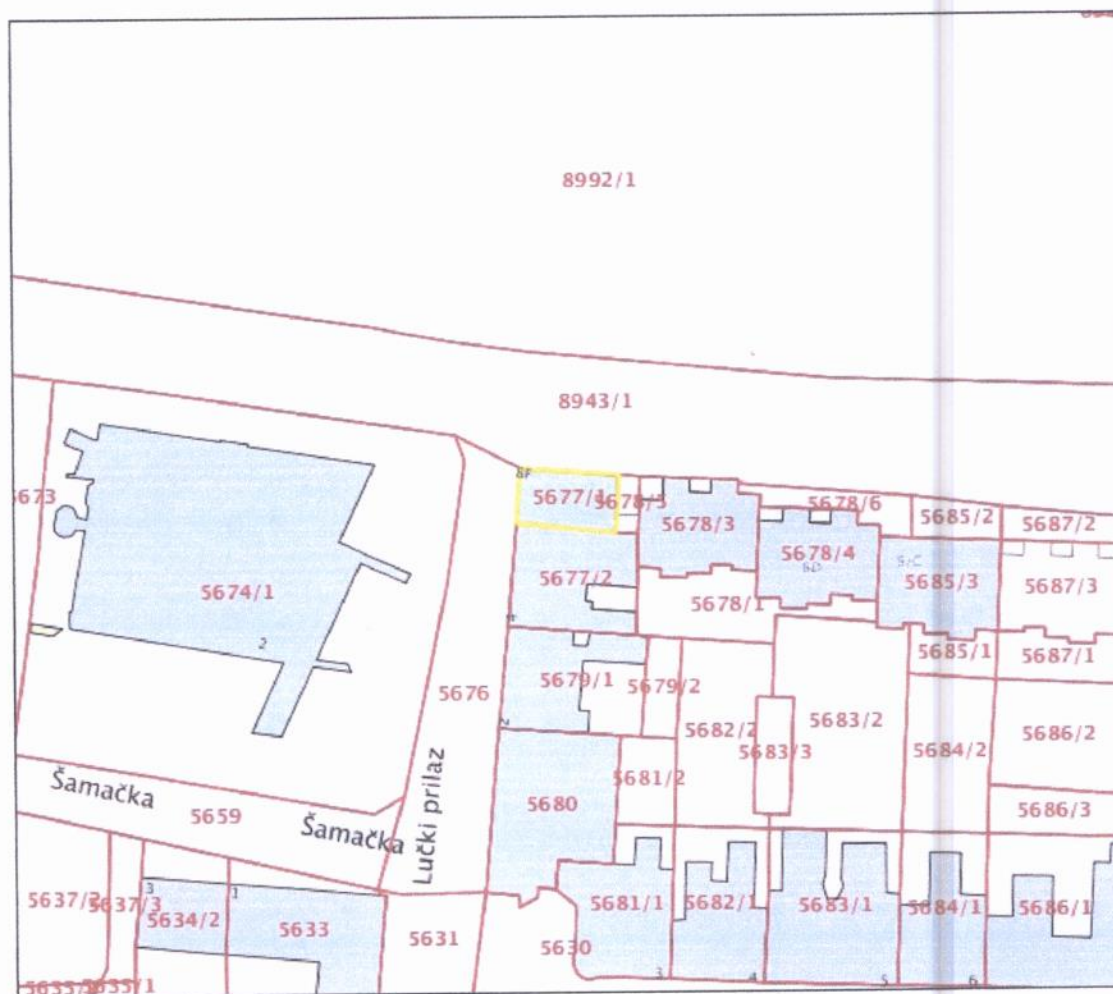


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.05.2019. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

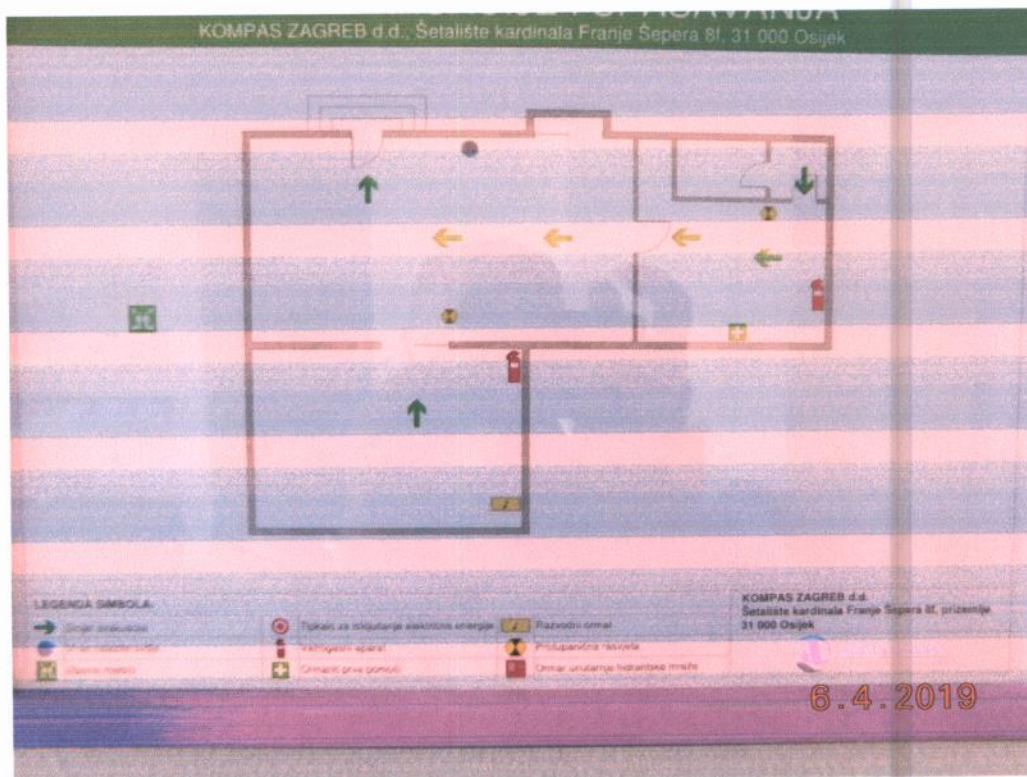
Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 5415

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | LITOKARTON, OSIJEK, HRVATSKE REPUBLIKE 33 | 51112128187 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 5677/1 | ŠET.K.F.ŠEPERA | 146 | 47 | | |
| | | | KUĆA, ŠET.K.F.ŠEPERA | 146 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 146 | | | |

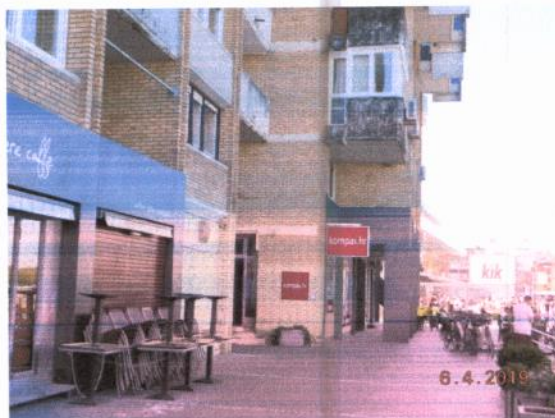


BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

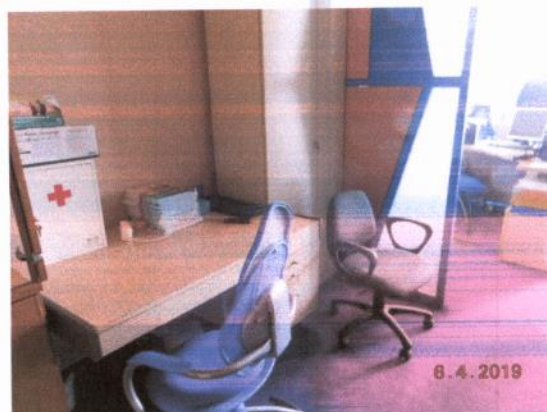
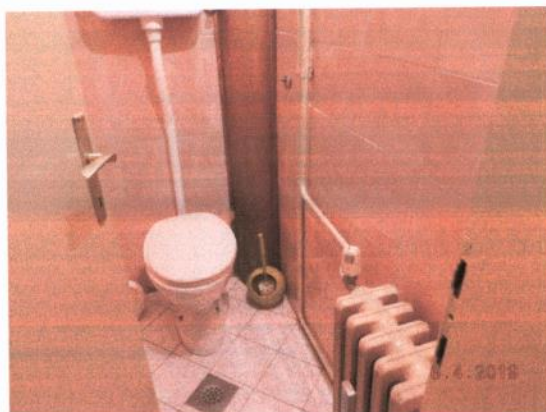


BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
 gsm: 098/221735
 OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK**

