

0641/17
IFRS 13: LEVEL 3
ID KOLATERALA: 994663

Procjembeni elaborat

POSLOVNI PROSTOR

u JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 1 A, 31000 Osijek, Hrvatska
Z. k. uložak 2132, poduložak 6, Općinski sud Osijek, Zemljišno knjižni odjel
Osijek, Katastarska općina Osijek



Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)

47.500,00 €

Izrada:
Darija Poljak-Gunjević, d.i.g.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina

Osijek, 03.04.2017

Sadržaj

Općenito	3
Sažetak	3
Zadatak	6
Nalaz	7
Položaj i lokacija	7
Lokacija i opis nekretnine	8
Makro lokacija	8
Mikro lokacija	12
Legalni status	13
Tehnički opis objekta	14
Izračun površina i volumena prostora	15
Fotodokumentacija	16
Procjena vrijednosti nekretnine	17
Metoda procjenjivanja	17
Poredbena metoda	17
Prihodovna metoda	17
Nova građevinska vrijednost	18
Mišljenje	20
Dohodovna vrijednost	20
Utržive nekretnine	20
POSLOVNI PROSTOR	20
Dohodovna vrijednost	20
Tržišna vrijednost	20
Zaključak	21
Dokumentacija	23
Property and market rating	27
Real estate	27

Općenito

Klijent	217244 ORLJAVA d.o.o. Osječka 77 HR 34000 Požega
Nekretnina	POSLOVNI PROSTOR JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 1 A HR 31000 Osijek z.k. uložak 2132, poduložak 6, Katastarska općina Osijek Općinski sud Osijek
Datum procjene	03.04.2017
Procjenitelj	Darija Poljak-Gunjević, d.i.g.
Vlasnik sa udjelom u posjedu	ORLJAVA d.o.o., 1 / 1

Sve cijene su u eurima

Sažetak

Dohodovna vrijednost	47.515,87
Fer tržišna vrijednost zaokruženo	47.500,00

"Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine."



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-720/2016-4.
Osijek, 24. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Darije Poljak-Gunjević iz Osijeka, Ilirska 71, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DARIJA POLJAK-GUNJEVIĆ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Ilirska 71, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 1. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Darija Poljak-Gunjević iz Osijeka, Ilirska 71, podnijela je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući joj s danom 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovana ovosudnim rješenjem broj 4-Su-809/12-4. od 22. siječnja 2013. godine.

S obzirom da je imenovana podnijela dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Darija Poljak-Gunjević
Osijek, Ilirska 71
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



Za točnost opravka
Anda Gotal

Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 143/13)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- stvarno realiziranih zakupa - ugovori

Zadatak

Naručitelj: ORLJAVA d.o.o. , Požega , Osječka 77
Datum: 03.04.2017
Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine zbog:
UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI KOLATERALA

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

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa **Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)**.

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Datum procjene

Datum pregleda nekretnine: 31.03.2017.
Datum utvrđivanja činjenica: 03.04.2017
Sudionici: Darija Poljak-Gunjević, d.i.g.
Vrsta nekretnine: POSLOVNI PROSTOR
na adresi: Osijek, JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 1 A

Osnovne informacije i dokumentacija

x	Izvadak iz z.k.	x	Uporabna dozvola (Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine)	x	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor		Troškovnik		Postojeći ugovori o najmu
	Izvadak iz katastra		Glavni projekt		Lista najмова
	Izvadak iz posjedovnog lista	x	Izračun površina		Građevinska dozvola
	Ugovor o pravu građenja	x	Tehnički opis		Lokacijska dozvola
	Postojeće procjene		Detaljni nacrti		Elaborat o etažiranju
	Procjena neovisnog procjenitelja		Atesti		Situacija - šire područje

Nalaz

Položaj i lokacija

Kartografski prikaz



map.hak.hr

Lokacija i opis nekretnine

Makro lokacija

Opis države - Republika Hrvatska

Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 0,5%
Inflacija:	0,1 %
Stopa nezaposlenosti:	18,4 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Opći ekonomski podaci o zemlji:

Prema MMF-u bruto domaći proizvod je 2008. iznosio 54,950 milijarde USD ili 12.374 USD po stanovniku, a prema paritetu kupovne moći ukupni BDP iznosio je 74,419 milijardi USD ili 16.758 USD po stanovniku. Prema Eurostatu, statističkom uredu EU, hrvatski BDP po stanovniku iskazan prema standardima kupovne moći iznosi 63% prosjeka Europske unije.

Poljoprivreda stvara 7,4% nacionalnog dohotka, a zapošljava 14,2% radne snage. Od 2,7 milijuna hektara poljoprivrednih površina obrađuje se oko 1,1 milijun. Ostatak je neobrađen ili u vlasništvu države. Prosječna veličina imanja je 1,9 hektara. Industrija ostvaruje oko petine BDP-a, a zapošljava oko četvrtine radne snage.

Brodogradnja je značajna privredna grana, a najveća brodogradilišta su: Brodosplit, Uljanik i 3. Maj. Trgovina je najutjecajnija gospodarska grana, zapošljava oko 23,1% ukupnog broja zaposlenih te ostvaruje prihod od 37,7%.

Turizam je iznimno važan za Hrvatsku. Broj turista u 2007. godini je premašio 11,16 milijuna, a ostvareno je 53 milijuna noćenja. Najviše turista dolazi iz Njemačke, Italije, Slovenije i Austrije. Dvije županije, Istarska i Primorsko-goranska, ugošćuju 44% turista. Prihod od turizma u prvih devet mjeseci 2008. dosegao je 6,8 milijardi

eura, a udjel turizma u BDP-u iznosi 22% što turizam označava strateškom granom gospodarstva i jednom od najkonkurentnijih djelatnosti.

Krajem 2009. godine Hrvatska je imala 679 tisuća zaposlenih u privatnim, 114 tisuća zaposlenih u državnim, a isti broj osoba je bio zaposlen u tvrtkama koje se nalaze u mješovitom vlasništvu. Pored njih Hrvatska ima i 240.000 zaposlenih u javnom sektoru.

Opis regije - Osječko-baranjska županija:



Populacija:	304.899	stanovnika
Sjedište / stanovništvo:	Osijek / 107.784 (2011.)	
BDP - po stanovniku:	7.875 EUR	
BDP:	2,538 mlrd. EUR	

Informacije o ekonomiji županije:

Osječko-baranjska županija je kontinentalna županija u Panonskoj nizini na sjeveroistoku Hrvatske, smještena na površini od 4.152 km² na plodnom tlu Panonske nizine između rijeke Save, Drave i Dunava. Područje Županije pretežito je ravničarsko i pogoduje razvitku poljoprivrede. Proizvodni kapaciteti u primarnom dijelu poljoprivrede svrstavaju Osječko-baranjsku županiju u najkvalitetniji dio hrvatske žitnice. Od ukupne površine županije poljoprivredne površine čine 58%, a šume 20%. Obradive poljoprivredne površine na području Županije omogućuju intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju, kao i proizvodnju na ekološkim načelima.

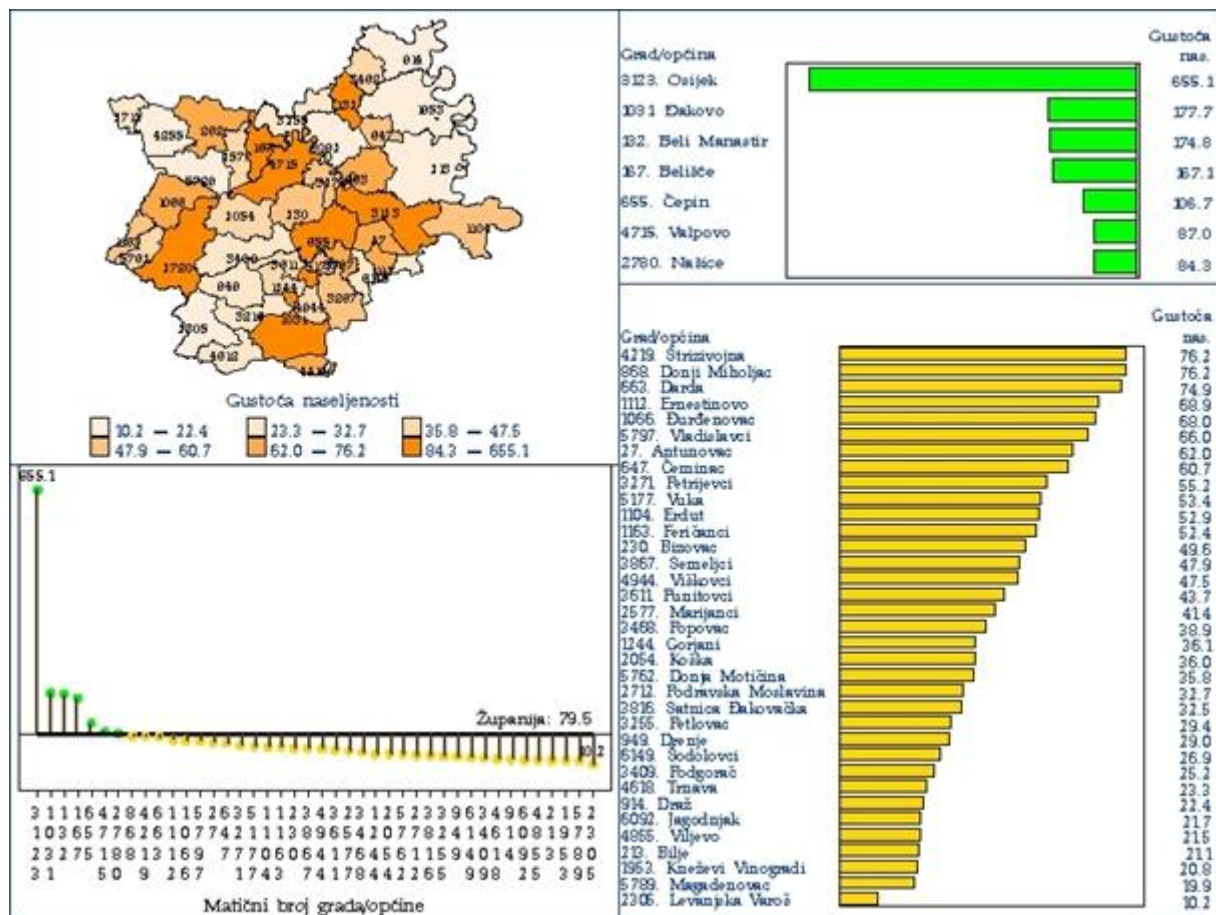
Od ukupno 23 djelatnosti industrijske proizvodnje na području Županije, najviše je zastupljena prerađivačka industrija i to proizvodnja hrane i pića, te proizvodnja celuloze, papira i proizvoda od papira, a zatim slijedi proizvodnja kemikalija i kemijskih proizvoda.

U proizvodnji hrane i pića značajni su kapaciteti u mlinsko-pekarskoj industriji, industriji šećera, proizvodnji stočne hrane, industriji mlijeka, klaoničkoj industriji i preradbenim kapacitetima, preradi voća i povrća, konditorskoj industriji, proizvodnji vina i piva.

Drvno-prerađivačka i papirna industrija tradicionalno su izvezno orijentirani, te predstavljaju radno intenzivnu proizvodnju koja zauzima značajno mjesto u gospodarstvu Županije. Tekstilna industrija ima dugu tradiciju i danas, unatoč teškoćama nalazi se na vrhu izvoznih gospodarskih grana.

Osim navedenog potrebno je istaknuti kemijsku industriju, industriju graditeljskih materijala, metalo-prerađivačku industriju. S obzirom na vrijednost radova, broj zaposlenih i produktivnost vidljiv je rast ukupne građevinske aktivnosti te povećanje investicija za komunalnu i energetska infrastrukturu.

Gustoća naseljenosti po gradovima i općinama



Opis grada - Grad Osijek

Stanovništvo:	107.784	stanovnika
Površina grada:	171	km ²
Gustoća populacije:	630,30	stanovnika/km ²

Informacije o ekonomiji grada:

Gospodarstvo

Osijek je veliko hrvatsko industrijsko središte. Svojevremeno se moglo reći i da je bio više industrijaliziran od Zagreba, a nazivalo ga se i hrvatskim Manchesterom. Brojne poznate hrvatske robne marke, počevši od sitnih potrepština u domaćinstvu, proizvode se u Osijeku. U Osijeku je razvijena strojogradnja (poljodjelski strojevi), proizvodnja sapuna, žigica, kemijska industrija (deterdženti), prehrambena industrija (sladorane, proizvodnja vafela, keksa, proizvodnja piva).

Obrazovanje

Sveučilište sa 17 znanstveno-nastavnih sastavnica, 20 srednjoškolskih i 20 osnovnoškolskih ustanova.

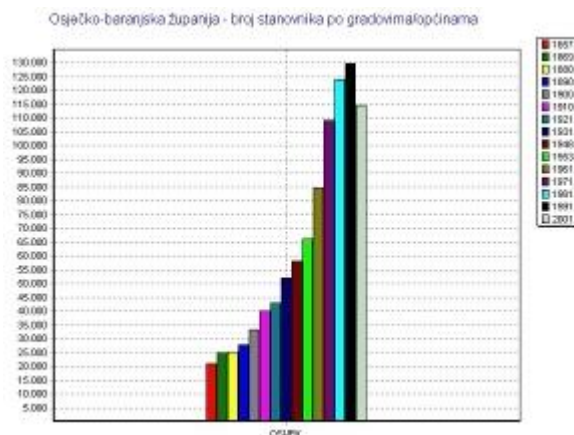
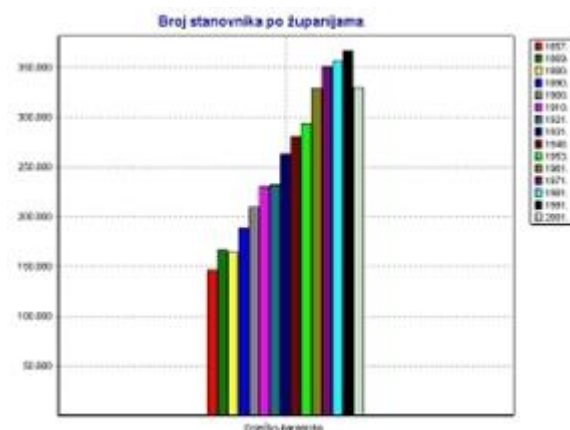
Kultura

Hrvatsko narodno kazalište (1866.), Dječje kazalište Branka Mihaljevića u Osijeku, Muzej Slavonije, Arheološki muzej, Državni arhiv u Osijeku, Galerija likovnih umjetnosti, Gradska i sveučilišna knjižnica Osijek, Kinematografi

Spomenici i znamenitosti

Povijesna jezgra - Tvrđa (1687.), Kužni pil, Konkatedrala (19.st.), crkve, dvorci, palače.

Demografski razvoj grada / regije:



Opis prometa i prometna povezanost:

Autocesta D5 - *Slavonika* (Beli Manastir - Svilaj) povezuje Osijek prema jugu sa autocestom A3 (Bregana - Lipovac). Državna cesta D2 povezuje Osijek sa gradom Našicama prema zapadu i gradom Vukovarom prema istoku. Državna cesta D7 povezuje Osijek sa gradom Belim Manastirom na sjeveru i gradom Đakovom na jugu. Kroz Osijek prolazi lokalna željeznička pruga Beli Manastir - Osijek - Vinkovci i glavna međunarodna željeznička pruga Pečuh (Republika Mađarska) - Osijek - Đakovo - Sarajevo (Federacija Bosne i Hercegovine). U Osijeku se nalazi i međunarodna zračna luka .

Udaljenost od većih regionalnih centara:

Zagreb 280 km Z
Vukovar 35 km JI
Požega 100 km JZ
Slavonski Brod 90 km J

Mikro lokacija

Opis lokacije

Nekretnina se nalazi u centru Grada Osijek, u neposrednoj blizini glavnog gradskog trga

Opis pristupačnosti:

javni prijevoz, gradski prijevoz, najbliža zračna luka Osijek, blizina autoceste Zagreb- Lipovac

Opis infrastrukture:

blizina sadržaja svakodnevnih potreba

Opis mogućnosti za parkiranje

planirana parkirališna mjesta i garaže na parceli

Lokacija	Vrlo dobra	Dobra	Umjerena	Loša	Vrlo loša
Stanovanje	x				
Trgovina	x				
Uredi	x				

Karakteristike nekretnine

Oblik: pravokutan,

Pozicija: ravan teren, orijentacija zgrade sjever - jug

Komunalna infrastruktura

sva komunalna infrastruktura je dostupna

Emitiranje

-

Pristup

putem javne površine

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

srednja

Nasljeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Legalni status

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastar.
Za građevinu je izdano Uvjerenje iz katastra o evidenciji građevine prije
15.02.1968.

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.
Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

Tehnički opis objekta

Namjena objekta:	poslovni prostor
Katnost:	prizemlje
Godina izgradnje:	gradnja: cca 1925 rekonstrukcija: više puta tijekom godina
Temelji:	trakasti od opeke
Nosivi zidovi i stropovi:	zidovi od opeke, drveni grednik
Krovnna konstrukcija i pokrov:	drveno dvostrešno krovništvo, pokrov crijep
Pročelje:	ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	zidani, ožbukani i obojani, u sanitarijama keramika
Podne obloge:	keramika
Vanjska stolarija:	drvena, tipa izlog
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	elektro, vodovod, odvodnja, plin, telefon
Sanitarije / kupaonica:	srednjeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	srednjeg standarda
IT:	-
Posebni elementi:	-
Standard opreme:	potpuno obnovljen objekt / dobar
Vanjski sadržaji:	-
Parkirališta:	vanjska javna parkirališta
Kategorija nekretnine	D (izgrađeno prije 1960)
Izgradnja i održavanje	stanje u odnosu na starost objekta dobro, dobro održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	nema vidljivih nedostataka
Izvrješća nadzora	osobno dizalo: ne postoji sustav za dojavu požara: ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	nedostupan

Izračun površina i volumena prostora

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
POSLOVNI PROSTOR h = 2,50 m (korisna visina prostora)					
prostorija	35,74	1,00	35,74		
UKUPNO:	35,74		35,74		
NKP IZVATKA:			35,74	42,89	115,80

Fotodokumentacija



Procjena vrijednosti nekretnine

Metoda procjenjivanja

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

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

Poredbena metoda

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Prihodovna metoda

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$Ng = NKP \times Cj$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Neto komercijalna površina m ²	Jedinična cijena - €/m ²	Nova građevinska vrijednost - €
35,74	600,00	21.444,00

Klijent: ORLJAVA d.o.o. , 217244
Izrada: Darija Poljak-Gunjević, d.i.g.

Obilježja procjenjivane nekretnine							
Adresa nekretnine		Datum vrednovanja	Površina	Kat	namjena	Godina izgradnje	
Strossmayera		02.04.2017.	35,74 m²	priz + kat	poslovna	1920	
Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Cijena zakupa EUR/m²
1	Kapucinska 39	sij-16	75,00 m²	prizemlje	P+1	-	16,00
2	Trg Slobode 2	stu-15	189,39 m²	prizemlje	-	-	13,80
3	Županijska 15	svi-16	104,71 m²	prizemlje	-	-	9,20
Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Cijena zakupa EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m²
1	Kapucinska 39	sij-16	16,00	89,60	91,87	0,98	15,60
2	Trg Slobode 2	stu-15	13,80		91,82	0,98	13,47
3	Županijska 15	svi-16	9,20		91,87	0,98	8,97
Ostali utjecaji							
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m²	kvaliteta uređenja prostora, površina nekretnine	lokacija	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m²	
	Procjenjivana nekretnina		1,00	1,00	1,00		
1	Kapucinska 39	15,60	1,10	1,10	0,80	12,48	
2	Trg Slobode 2	13,47	1,10	1,10	0,80	10,77	
3	Županijska 15	8,97	1,10	1,00	0,90	8,08	
Srednja vrijednost zakupa EUR/m²						10,44	
Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	12	1,71	16%	1,71	3	prihvatljivo	prihvatljivo
2	11	0,00	0%	0,00	-	prihvatljivo	prihvatljivo
3	8	-2,70	-25%	2,70	7	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna cijena 10,77
 Standardna devijacija 1,84
 Dvostruka standardna devijacija 3,69
 Prosječno apsolutno odstupanje 1,47

Vrijednost zakupa 10,44 €/m²

Mišljenje

Collateral Id 994663
Region Osječko Baranjska
District Osijek

Dohodovna vrijednost

Utržive nekretnine

POSLOVNI PROSTOR

25 godina preostalog vijeka trajanja, stopa kapitalizacije 6,50 %

Quality of yield good

Bruto godišnji prihod

POSLOVNI PROSTOR

35,74 m2 x Mjesečno 10,44 (effective),
Assetclass Retail, Quality of location normal 4.477,51

Bruto godišnji prihod 4.477,51
13,00 % Troškovi upravljanja (1) - 582,09
Godišnji neto prihod 3.895,42

(1) Troškovi upravljanja
3,00 % Troškovi upravljanja - 134,33
5,00 % Troškovi održavanja i zaštite - 223,88
5,00 % Mogućnost izostanka najma - 223,88
Ukupno (Osnovica postotka: 4.477,51) - 582,09

Dohodovna vrijednost (građevine)

Godišnji neto prihod 3.895,42, stopa kapitalizacije 6,50 %, Preostali očekivani vijek trajanja 25,00 godina, Multiplikator 12,19788

Capitalized rent difference 0,00
Dohodovna vrijednost 47.515,87

Dohodovna vrijednost

Dohodovna vrijednost 47.515,87

Dohodovna vrijednost 47.515,87

Tržišna vrijednost

Dohodovna vrijednost 47.515,87

Fer tržišna vrijednost to 03.04.2017 (zaokruženo) 47.500,00

Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Fer tržišna vrijednost na dan 03.04.2017 (zaokruženo) 47.500,00 €
353.600,00 kn

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi ADDIKO BANK d.d.
03.04.2017 godine i iznosi 7,445 kn/€ (srednji tečaj)

Alternativna namjena	druga poslovna namjena
Iznajmljivost	dobra
Utrživost	dobra
Pozitivna svojstva	mali poslovni prostor u neposrednoj blizini glavnog gradskog trga
Negativna svojstva	

U Osijeku, 03.04.2017

Procjenitelj:



Darija Poljak-Gunjević, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
vrijednosti nekretnina



Dražan Krajlah, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
vrijednosti nekretnina

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. Pregled objekta izvršen je nasumično. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata! Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma i slobodnih prostora, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti objekata.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

Dokumentacija

- izvadak iz zemljišne knjige

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija						
<p>REPUBLIKA HRVATSKA OPĆINSKI SUD U OSIJEKU ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK Stanje na dan: 31.05.2015.</p>						
Katastarska općina: OSIJEK		Broj uložka: 2162				
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3067/2014		ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA				
Aktivne plombe:		Poduložak 6				
ZK uložak je verificiran						
A Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1460	KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVOR.UL. ŠTROSMAYEROVA	496			
	1					
B Vlastovnica						
Redni broj	Upisi					Primjedbe
6. ETAŽA 0/0						
1. Suvlasnički udio koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi Poslovni prostor površine 35,74 m2 koji se nalazi u uličnom dijelu zgrade, drugi lijevo od ulaza						
2. ORLJAVA D.O.O POŽEGA, OSJEČKA 77 1/1 OIB: 28061327329						
Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu						
Redni broj	Upisi					Primjedbe
1.1. Primljeno: 12. 09. 1960. g. br. Z-3843/60. Povodom sastavljanja nove zemljišne knjige uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnine u A za korist:						
1. DRUŠTVENO VLASNIŠTVO						
C Teretovnica						
Redni broj	Upisi		Iznos tereta	Primjedbe		
1.1. Na udio pod rednim brojem 6.		100.000,00 EUR				
Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-10623/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 25.11.2013 br. Ov-12720/2013, uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane na E-6,						

Klijent: ORLJAVA d.o.o. , 217244
Izrada: Darija Poljak-Gunjević, d.i.g.

u iznosu od 100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. , sve uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, naknade i sve ostale troškove, sve prema važećim općim aktima Vjerovnika, kao s p o r e d n a h i p o t e k a , za koristi:	
1. HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D. ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 OIB: 14036333877	
1.2. Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-10623/13 Zabilježuje se da je glavni uložak upisan u zk.ul. 2279 E-4 k.o. Grad Zagreb.	
2.1. Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-10623/13 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke koja će biti upisana ovim Sporazumom , kojim će se prema trećim učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Vjerovniku obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu,nakon prestanka hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke.	
3.1. Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-3067/14 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 11. travnja 2014. br. Ov-3381/14, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 585.243,44 EUR kunske protuvrijednosti (kao sporedni uložak), prema srednjem tečaju Hypo-Alpe-Adria-Bank d.d., za EUR, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, te svim ostalim uvjetima iz Sporazuma, za koristi:	585.243,44 EUR
1. HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D. ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 OIB: 14036333877	
3.2. Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-3067/14 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 2279, PU 4, k.o. Grad Zagreb.	
3.3. Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-3067/14 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.	
4.1. Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-3067/14 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 11. travnja 2014. br. Ov-3381/14, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 87.993,77 EUR kunske protuvrijednosti (kao sporedni uložak) prema srednjem tečaju Hypo-Alpe-Adria-Bank d.d., za EUR, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, te svim ostalim uvjetima iz Sporazuma, za koristi:	87.993,77 EUR
1. HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D. ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 OIB: 14036333877	
4.2. Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-3067/14 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 2279, PU 4, k.o. Grad Zagreb.	
4.3.	

Klijent: ORLJAVA d.o.o. , 217244
Izrada: Darija Poljak-Gunjević, d.i.g.

Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-3067/14 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.	
5.1. Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-3067/14 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 11. travnja 2014. br. Ov-3381/14, uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 11.226,80 EUR kunske protuvrijednosti (kao sporedni uložak) prema srednjem tečaju Hypo-Alpe-Adria-Bank d.d., za EUR, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, te svim ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist:	11.226,80 EUR
1. HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D. ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 OIB: 14036333877	
5.2. Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-3067/14 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 2279, PU 4, k.o. Grad Zagreb.	
5.3. Na udio pod rednim brojem 6. Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-3067/14 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.	

-izvadak iz katastra



geoportal.dgu.hr

JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 1 A, 31000 Osijek, Hrvatska
Z. k. uložak 2132, poduložak 6, Općinski sud Osijek, Zemljišno knjižni odjel Osijek, Katastarska općina Osijek

Klijent: ORLJAVA d.o.o. , 217244
Izrada: Darija Poljak-Gunjević, d.i.g.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OSIJEK

KLASA: 935-08/17-02/01597
URBROJ: 541-23-01/5-13-2
OSIJEK, 04.10.2015.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OSIJEK povodom zahtjeva ORLJAVA DOO iz POŽEGE, na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnosti ("Narodne novine" br. 16/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

UVJERENJE

Da je na katastarskoj čestici broj 1460, katastarska općina OSIJEK, evidentirana građevina prije 15. veljače 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Ovo uvjerenje izdaje se temeljem podataka iz službene evidencije ovog Uroda, a u svrhu dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15. veljače 1968. godine i u druge svrhe se ne može uporabiti. Upravna pristojba prema tarifnom broju 4. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11) u iznosu od 20.00 kn naplaćena je podnosiocu zahtjeva i poništena na podnesku.

Izradio:
OVLAŠTENA GEODETSKA REFERENTICA
ČOŠIĆ GORDANA



Property and market rating

The property and market rating is a standard instrument to describe the long-term sustainability of a property in its specific market. Measure of quality is the midterm selling of the real estate at an appropriate value between experts who have the necessary property and market information. The tenant's and borrower's creditworthiness as well as the probability of default are NOT subject of the market and property rating.

According to this definition the properties and their particular markets are assessed in a standardized procedure. In doing so, key figures are determined to rate the quality of the property, similar to the grading systems used in schools, which should serve the structured differentiation.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
excellent	very good	good	better than average	average	worse than average	modest	bad	very bad	disastrous

The property and market rating employs a scale flowing the pattern used by rating agencies and internal rating scale used by banks. It consists of 10 grades with 1 representing an 'excellent' rating and 10 representing a 'disastrous' one.

Real estate

Valuer	Darija Poljak-Gunjević, d.i.g.
Valuation date	03.04.2017
Street	JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 1 A
Zip code, city	31000, Osijek
Region	Osječko Baranjska
Cadastral number	2132, poduložak 6
Land register	OsijekOsijek, Osijek
Designation	POSLOVNI PROSTOR
Asset class	Retail
Identifier	
Collateral id	994663
Internal id	
Market value	47.500,00
Rating date	03.04.2017

Result of property and market rating

Klijent: ORLJAVA d.o.o. , 217244
Izrada: Darija Poljak-Gunjević, d.i.g.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
excellent	very good	good	better than average	average	worse than average	modest	bad	very bad	disastrous

Rating	rating	weighting
Criteria Class ,Market‘	7	20 %
Criteria Class ,Location‘	4	30 %
Criteria Class ,Real Estate‘	4	20 %
Criteria Class ,Quality of the property cash flow‘	5	30 %
Rating result	5	100 %
Market (y)	5,2	
Property (x)	4,6	

The property is overall a average marketable real estate. The rating reflects that it is better than average location and the worse than average regional market situation as well as the better than average property qualities and the average quality of the cash flow.

Criteria Classes in Detail

Criteria class ‘National Market’	rating	weighting
vis major	7	5 %
socio-demographic development	8	10 %
economy development and attractiveness	8	30 %
political, legal, taxation, currency, frameworks	8	15 %
real estate market	7	40 %
national	8	30 %
Criteria class ‘Regional Market’	rating	weighting
vis major	5	5 %
socio-demographic development	5	15 %
economy development and attractiveness	6	35 %
real estate market	6	45 %
regional	6	70 %
Rating of group criteria 1	7	20 %

Criteria class 'Location'	rating	weighting
suitability of the micro location for the object and use	4	25 %
image of the neighbourhood and the property	4	15 %
quality of street connection of plot and neighbourhood	4	30 %
access to local amenities and quality of tenants and users	4	20 %
vis major	4	10 %
Rating of group criteria 2	4	30 %

Criteria class 'Real Estate'	rating	weighting
architecture / construction	5	20 %
FF & E	5	10 %
condition of the property	4	15 %
plot situation	4	15 %
environmental qualities / problems of the property	4	10 %
economic efficiency of the building conception / layout	4	30 %
Rating of group criteria 3	4	20 %

Criteria class 'Quality of the cash flow'	rating	weighting
lease situation / occupier situation	5	20 %
potential lease increase / potential value increase	5	20 %
future marketability	5	20 %
vacancy / occupancy	5	10 %
recoverable and non-rec. management costs	5	10 %
third-party use	5	20 %
Rating of group criteria 4	5	30 %

		poor	average	good
RE MARKET	good	„GOOD“ offensive strategy R3 <ul style="list-style-type: none"> → building up competitive advantage by comprehensive redevelopment → with high development investments → possible disinvestment, if potential will be exhausted <i>for example:</i> older properties in good locations	„BETTER“ selective growth R2 <ul style="list-style-type: none"> → investment in property quality and management → establishing existing strengths → identify weaknesses → increase the service (FM) <i>for example:</i> older properties in 1A-locations	„BEST“ Investment and growth R1 <ul style="list-style-type: none"> → optimization of the existing properties → secure the competitive advantages → maximize the investments <i>for example:</i> new properties with renting in 1A-locations
	average	„AVERAGE“ absorb capital R6 <ul style="list-style-type: none"> → to absorb the cash-flow → consider property sale → specialization, to search for niches, redevelopment to strengthen the competitive position <i>for example:</i> older rented properties in bad condition	„AVERAGE“ transition strategy R5 <ul style="list-style-type: none"> → identify growth areas → development of the market → invest selectively the purpose is to maximize the cash-flow <i>for example:</i> properties in medium locations at off-site facilities	„AVERAGE“ selective growth R4 <ul style="list-style-type: none"> → identify growth areas → investment depending on market developments → ensures good market positioning <i>for example:</i> excellent properties at unattractive locations with renting
	poor	„POOR DOGS“ disinvestment R9 <ul style="list-style-type: none"> → possible cash-flow skimming → plan application → realize equity release <i>for example:</i> unused properties at unattractive locations with no perspectives	„BARKING DOGS“ absorb capital R8 <ul style="list-style-type: none"> → thinning out business divisions / prepare for disinvestment → possible, realization of value increases by property sale → minimization of investment <i>for example:</i> older rented properties at off-site facilities with no perspectives	„FAT DOGS“ defensive strategy R7 <ul style="list-style-type: none"> → hold the overall position → maximize cash-flow → investment in maintenance, efficient FM → reduction of the fixed costs by abandonment of investment <i>for example:</i> excellent properties in peripheral locations
		PROPERTY		