

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Alen Miščević, dipl.ing.građ.

Tenja, Petra Berislavića 29

Porezni broj: 32501472717

Tel: 098 174 96 48

e-mail: amiscevic.vjestak@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

POSLOVNA ZGRADA

Adresa:	Osijek, Ulica Županijska 25
k.č.br.	5413/2
Br. Podul.	-
Zk.ul.	9433
k.o.	Osijek
Svrha procjene	STEČAJ
Elaborat br:	31/2019



TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

84.974,17 €

631.000,00 Kn

U Osijeku, dana 20.12.2019.



SAŽETAK

Naručitelj	Adresa	OIB
IBL d.o.o. U STEČAJU	Kolodvorska 132, Osijek	64090455999

tip nekretnine	mjesto	adresa	kućni broj
POSLOVNA ZGRADA	OSIJEK	ŽUPANIJSKA ULICA	25

IDENTIFIKACIJA

OPĆINSKI SUD U OSIJEKU					
ZK odjel	katastarska općina	broj čestice	br. Podul.	uložak	površina (m ²)
OSIJEK	OSIJEK	5413/2	-	9433	238
Oznaka zemljišta:	Kuća br. 25 u dvorištu i dvor, Županijska ulica				
Vlasništvo:	IBL D.O.O., OSIJEK, KOLODVORSKA 132				1/1
Teretovnica:	Prema priloženom ZK izvatku				
Napomena:					

OPĆI PODACI O NEKRETNINI

površina zemljišta (m ²)	objekt			katnost	dovršenost
	NP (m ²)	BGP (m ²)	V (m ³)		
238	82,76	101,94	412,08	Po+P	100%
Godina izgradnje:	1910				
Tip nekretnine:	POSLOVNA ZGRADA				
Namjena:	MJEŠOVITA				

TRŽIŠNI POKAZATELJI

Datum očevida:	11.12.2019
Datum vrednovanja:	11.12.2019
Datum kakvoće:	11.12.2019
Napomena:	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	iznos u Kn: 631.000,00 kn
	iznos u €: 84.974,17 €
	iznos u €/m ² : 1027 €/m ²



SADRŽAJ:

1. OPĆENITO	.....	str. 3
2. IDENTIFIKACIJA	.....	str. 4
3. GEOMETRIJSKI PODACI	.....	str. 4
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	.....	str. 5
4.1. Priključci		
4.2. Nekretnina		
4.3. Vanjsko uređenje		
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	.....	str. 6
6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST	.....	str. 10
7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	.....	str. 11
8. PRILOZI	.....	str. 12



1. OPĆENITO

Prema zahtjevu naručitelja IBL d.o.o. U STEČAJU, zastupan po stečajnom upravitelju Davoru Lamzi, sa zadatkom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine izrađen je ovaj procjembeni elaborat.

Predmet procjene je nekretnina..... POSLOVNA ZGRADA

Slijedom navedenog, izvidom na terenu bio je omogućen pristup građevini te sukladno važećim propisima i trenutnim kretanjima cijena na tržištu i raspoloživim podacima, pristupa se izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje.



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

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

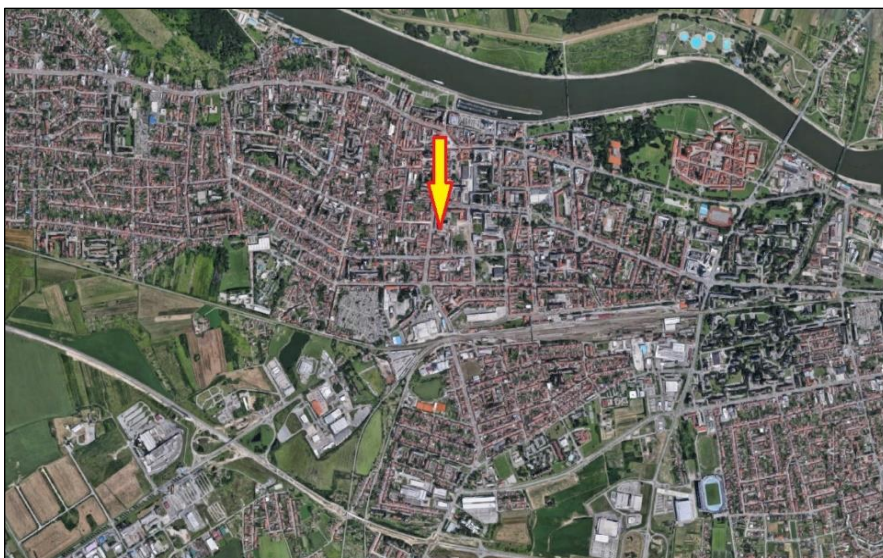


2. IDENTIFIKACIJA

Lokacija:

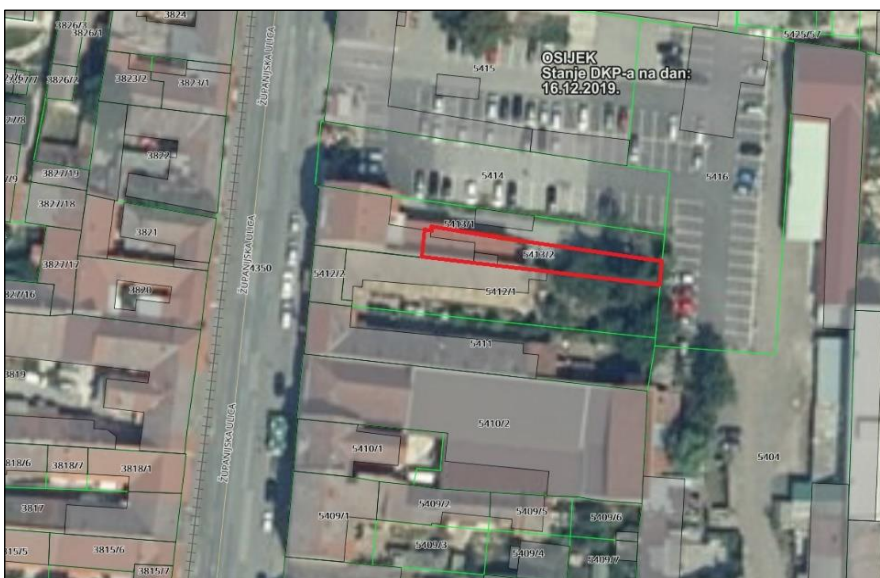
MAKROLOKACIJA:

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Osijeku, Osječko-baranjska županija. Osijek je grad u istočnoj Hrvatskoj. Smješten je u ravnici na desnoj obali rijeke Drave između 16-og i 24-og kilometra od ušća u Dunav. Najveći je grad u Slavoniji, četvrti po veličini grad u Hrvatskoj te sjedište Osječko-baranjske županije. Grad je industrijsko, upravno, sudsko i kulturno središte.



MIKROLOKACIJA:

Predmetna nekretnina nalazi se unutar građevinskog područja grada Osijeka na adresi Županijska 25. Nekretnina se nalazi u užem centru grada.



Zemljište:

Zgrada se nalazi na zemljištu izduženog pravokutnog oblika s pristupom na parceli s sjeverne i istočne strane. Teren je ravan.



- Pristupačnost:** Predmetna nekretnina nema direktan pristup na javnu površinu, nego posredno preko čestica 5413/1, 5414, 5416 koje su u naravi parkirališta
- Legalnost:** Predmetna nekretnina - poslovna zgrada je evidentiran u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama. Prema starosti objekta (cca. 1910.g.) je utvrđena legalnost (starije od 1968.g.). Dokazivanje legalnosti nije predložen
- Teret:** Prema priloženom zemljišno-knjižnom izvatku
- Prostorno planska dok.:** Generalni urbanistički plan grada Osijeka
PPZP Osječko-baranjska županija



- Predmetna nekretnina se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja mješovite namjene M
- Okolna obilježja:** Okolne nekretnine su poslovne i stambeno-poslovne zgrade istih ili sličnih obilježja kao procjenjivana nekretnina
- Rizik zagađenja:** Ne postoji rizik zagađenja nekretnine. Prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.
- Napomena:** nema



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su reducirane s pripadajućim korekcijskim faktorima

R.br.	Opis	B (m')	D (m')	NGP (m ²)	koef.	KP (m ²)
POSLOVNA ZGRADA						Po+P
PODRUM						Po
1	spremište	3,76	4,00	15,04	0,50	7,52
UKUPNO PODRUM				15,04		7,52
PRIZEMLJE						P
1	ured	3,76	5,64	21,21	1,00	21,21
2	poslovni prostor	8,19	3,45	28,26	1,00	28,26
		1,23	3,32	4,08	1,00	4,08
		1,58	2,10	3,32	1,00	3,32
3	ostava	1,47	2,25	3,31	1,00	3,31
4	nadstrešnica	2,62	2,88	7,55	0,25	1,89
UKUPNO PRIZEMLJE				67,72		62,06
SVEUKUPNO				82,76		69,58

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

ETAŽA		Neto površina (NP) - (m ²)	Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
PODRUM	$k_B = 1,15$	15,04	7,52	17,30	32,86
	$h = 1,90 \text{ m}$				
PRIZEMLJE	$k_B = 1,25$	67,72	62,06	84,65	379,21
	$h = 4,48 \text{ m}$				
UKUPNO:		82,76	69,58	101,94	412,08



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

- električna energija ☒
- vodovod
- gradski vodovod ☐
 - bunar ☐
- kanalizacija
- gradska odvodnja ☐
 - septička jama ☐
- telefon ☒
- plin ☒
- gradsko grijanje - toplana ☐

4.2. Nekretnina - POSLOVNA ZGRADA

- Godina gradnje: 1910 god.
- Naknadno ulaganje: redovito održavano; kompletno adaptirano (vanjsko i unutarnje uređenje) prije cca. 10g.
- Energetski razred: nepoznato (energetski certifikat nije predložen)
- Katnost: Po+P
- Položaj: objekt u naselju
- Temelji: masivni trakasti temelji od opeke
- Nosiva konstrukcija: masivni nosivi i pregradni zidovi od opeke
- Međukatna konstrukcija: drveni grednik
- Krovna kon. + pokrov: kosi drveni jednostrešni krov s pokrovom od crijepa
- Limarija: pocinčana
- Pročelje: termoizolirano s završnom oblogom, obojano
- Vanjska stolarija: PVC stolarija s IZO staklom
- Pregradni zidovi: opeka
- Obrada zidova: ožbukani i obojani, djelom obloženi keramičkim pločicama
- Obrada podova: keramičke pločice, beton
- Unutarnja stolarija: drvena
- Grijanje: centralno etažno na plin
- Dodatne instalacije: klima uređaj
- Stanje: Predmetna zgrada je prosječno opremljena, redovito održavana i ne postoje vidljivi znakovi oštećenja ili dotrajalosti

4.3. Vanjsko uređenje

Okoliš ne održavan. Neuređeno. Neograđeno. Teren je ravan, neizgrađeni dijelovi parcele su dijelom nasuti drobljenim kamenom (kolni prilaz) a dijelom ozelenjeni.



5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PRIHODOVNA METODA

U prvom redu se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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 postiže na tržištu - održivi prihod. 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.

POREDBENA METODA

Metoda se temelji na usporedbi tržišnih obilježja istih ili sličnih zemljišta za promatrano područje na kojem se nalazi procjenjivano zemljište. Dostupni podaci o usporednim nekretninama su uzeti iz uređene baze podataka sa vrijednostima i kupoprodajnim cijenama (eNekretnine) koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju.

ODABRANA METODA:

- ① **POREDBENA METODA** - za izračun vrijednosti zemljišta
- ② **PRIHODOVNA METODA** - za izračun vrijednosti objekta

Vrijednost građevine izračunata je prihodovnom metodom na temelju budućeg prihoda. Za izračun su korišteni podaci o ostvarivim i održivim visinama zakupa poslovnih nekretnina promatranog cjenovnog bloka. Jedinična vrijednost zakupa izražena je u odnosu na specifičnost predmetne nekretnine u smislu mikrolokacije, funkcionalnosti, veličine te namjene i kvalitete prostora.

Dobiveni ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja, modernizacije te troškove izostanka zakupnine praznih prostora koje vlasnik neće moći naplatiti od zakupnika. Primjenjena je stopa kapitalizacije obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji.

Vrijednost zemljišta je utvrđena poredbenom metodom uzimajući u obzir kupoprodajne cijene onih zemljišta koje s procjenjivanim zemljištem pokazuju dovoljan broj podudarnih obilježja.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:					
R.br.	Vrsta nekretnine	Namjena	Cjenovni blok	Zemljište (m ²)	Objekt NP (m ²)
1	POSLOVNA ZGRADA	MJEŠOVITA	gornji grad - mješovito 2	238	82,76



POREDBENA METODA

Poredbenom metodom je izračunata tržišna vrijednost zemljišta na temelju usporedbi tržišnih obilježja istih ili sličnih zemljišta za promatrano područje na kojem se nalazi procjenjivano zemljište. Dostupni podaci o usporednim nekretninama su uzeti iz uređene baze podataka sa vrijednostima i kupoprodajnim cijenama (eNekretnine) koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju.

POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Cjenovni blok	ID PN	Datum kupoprodaje	Površina zemljišta	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprod. jedinična cijena (Kn/m ²)
				(m ²)		
1	gornji grad - mješovito 2	3721352	17.01.18.	313,5	472.500,00 kn	1.507,18
2	gornji grad - mješovito 2	3635312	03.07.17.	781	1.121.576,99 kn	1.436,08
3	gornji grad - mješovito 2	3457216	06.10.16.	1159	975.138,58 kn	841,36
4	gornji grad - mješovito 6	3830601	07.06.18.	191	235.000,00 kn	1.230,37
5	gornji grad - mješovito 6	3351984	26.02.16.	1086	991.143,92 kn	912,66
6	gornji grad - mješovito 6	3297568	18.12.15.	191	258.740,00 kn	1.354,66

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

POREDBENE NEKRETNINE

3 poredbena nekretnina nerealna cijena
4 poredbena nekretnina nerealna cijena
5 poredbena nekretnina nerealna cijena

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine koje se podudaraju s procjenjivanom nekretninom po svojim obilježjima. Dodatni ograničavajući element za pronalazak poredbenih nekretnina predstavlja relativno malu površinu procjenjivane nekretnine.



ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Cjenovni blok	ID PN	Datum kupoprodaje	Površina zemljišta	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprod. jedinična cijena (Kn/m ²)
				(m ²)		
1	gornji grad - mješovito 2	3721352	17.1.2018	313,5	472.500,00 kn	1.507,18
2	gornji grad - mješovito 2	3635312	3.7.2017	781	1.121.576,99 kn	1.436,08
6	gornji grad - mješovito 6	3297568	18.12.2015	191	258.740,00 kn	1.354,66

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene kroz indekse prema kretanju cijena stambenih nekretnina. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti su utvrđeni na temelju dostupnih podataka i pokazatelja.

Izračun vrijednosti zemljišta preko indeksnih pokazatelja

R.br.	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena	Bazni indeks na dan vrednovanja	Bazni indeks na dan kupoprodaje	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
			€/m ²				€/m ²
1	gornji grad - mješovito 2	17.01.18.	202,85	100,59	99,57	1,01	204,93
2	gornji grad - mješovito 2	03.07.17.	193,28		100,2	1,00	194,04
3	gornji grad - mješovito 6	18.12.15.	182,32		100,16	1,00	183,11

Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

1	Koeficijent iskoristivosti (kis) usporedivih zemljišta	prema izvodu iz Prostornog plana	2,5
2	Koeficijent iskoristivosti (kis) usporedivih zemljišta		2,5
3	Koeficijent iskoristivosti (kis) usporedivih zemljišta		2,5

Koeficijent iskoristivosti (kis) predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta (prema izvodu iz Prostornog plana):

2,5



Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

usporediva zemljišta					procjenjivano zemljište	
Kis			KP			Kis
2,5	2,5	2,5	1,65	1,65	1,65	2,5

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Opis	Procjenjivana nekretnina	Poredbena nekretnina 1	Poredbena nekretnina 2	Poredbena nekretnina 3
Cjenovni blok	gornji grad - mješovito 2	gornji grad - mješovito 2	gornji grad - mješovito 2	gornji grad - mješovito 6
koeficijenti povoljnosti - K _p				
UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRAĐENJE (Prilog 4)				
Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za građenje	1 kategorija	1 kategorija	1 kategorija	1 kategorija
udio vrijednosti	100%	100%	100%	100%
koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA				
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI				
		204,93	194,04	183,11
koeficijent iskoristivosti	2,50	2,50	2,50	2,50
koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja		204,93	194,04	183,11
Konačno izjednačena cijena (€/m²)		204,93	194,04	183,11



Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti za preračunavanje su izračunati prema razlikama u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (prema čl. 27. Pravilnika o metodama procjena nekretnina).

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja (apsolutno)
			(%)	(apsolutno)	
1	gornji grad - mješovito 2	204,93	-5,6%	-10,90	118,88
2	gornji grad - mješovito 2	194,04	0,0%	-0,01	0,00
3	gornji grad - mješovito 6	183,11	5,6%	10,92	119,17

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjek €/m ²	Odstupanje		Kp	Vrijednost €/m ²
	€/m ²	%		
194,03	8,91	4,6%	1,00	194,03

Dan vrednovanja	Nekretnina	Površina (m ²)	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)
			(€/m ²)	(€)	
11.12.2019	ZEMLJIŠTE	238,00	194,03	46.178,35	46.178,35



PRIHODOVNA METODA

Tržišni pokazatelji zakupa poslovnih prostora:

R.br.	Lokacija	Datum ugovora	Opis	Vrijednost nekretnine (Kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena zakupa (€/m ²)
1	Gornji grad - mješovito 2	15.03.19.	Poslovni prostor, zakup	9.500,00	208,14	6,14
2	Gornji grad - mješovito 2	20.08.19.	Poslovni prostor, zakup	2.213,43	61,72	4,83
3	Gornji grad - mješovito 2	14.03.19.	Poslovni prostor, zakup	7.610,00	181,12	5,65
4	Gornji grad - mješovito 2	12.05.17.	Poslovni prostor, zakup	1.500,00	67,38	3,00
5	Gornji grad - mješovito 2	19.11.18.	Poslovni prostor, zakup	3.438,08	107,44	4,31

Podaci temeljeni na cijenama zakupa poslovnih prostora te odnosa ponude i potražnje koji s procjenjivanom nekretninom imaju dovoljan broj podudarnih obilježja (namjena, način korištenja, površina, vanjski dodatni sadržaji...) iskazani su u gore navedenoj tablici.

Međuvremenski izjednačena cijena zakupa poslovnih prostora

R.br.	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Cijena zakupa	Bazni indeks na dan vrednovanja	Bazni indeks na dan ugovora	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa
			€/m ²				€/m ²
1	Gornji grad - mješovito 2	15.03.19.	6,14	100,59	100,59	1,00	6,14
2	Gornji grad - mješovito 2	20.08.19.	4,83		100,59	1,00	4,83
3	Gornji grad - mješovito 2	14.03.19.	5,65		100,59	1,00	5,65
4	Gornji grad - mješovito 2	12.05.17.	3,00		100,93	1,00	2,99
5	Gornji grad - mješovito 2	19.11.18.	4,31		102	0,99	4,25
PROSJEČNA VRIJEDNOST ZAKUPA (€/m2):							4,77



PRIHOD OD NEKRETNINE						
R.br.	Etaža	Namjena	Površina (m ²)	Mjesečni zakup		
				ugovoreni (€/m ²)	procijenjeni (€/m ²)	Ukupno (€)
1	P	MJEŠOVITA	82,76		4,77	395,00 €
UKUPNO:						395,00 €
GODIŠNJI NETO ZAKUP						4.740,00 €

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE			
GODIŠNJI BRUTO PRIHOD			4.740,00 €
TROŠKOVI GOSPODARENJA	26%	= 15,15 €/m ²	
troškovi upravljanja	5%	god. neto zakupa	237,00 €
troškovi održavanja	10,0 €/m ²	korisne površine	827,57 €
rizik gubitka najamnine	4%	god. neto zakupa	189,60 €
pogonski troškovi	0%		0,00 €
UKUPNO:	26%	godišnjeg prihoda	1.254,17 €
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD (PG)			3.485,83 €
KAPITALIZIRANI ČISTI PRIHOD	M= 15,76		54.943,23 €
UKAMAĆIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA			
			6,0%
Zemljište vezano za građevinu	37%	88,00 m ²	17.074,35 €
Zemljište za razvoj		150,00 m ²	29.104,00 €
diskontni faktor		0,054	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			926,94 €
PRIHODOVNA VRIJEDNOST ZGRADE			54.943,23 €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			30.030,94 €
DODATCI I ODBITCI			0,00 €
UKUPNO			1026,80 €/m ²
			84.974,17 €

prosječna kapitalizacijska rata			6,0%	
multiplikator M			15,76	
Utvrđivanje ostatka održivog vijeka korištenja - OOVK				
godina procjene	2019 g.	Faktor korištenja - Fk		
godina izgradnje	1910 g.	A	1,0	
starost zgrade	109 g.	B	2,0	
OVK	100 g.	C	1,0	
relativna starost Rs	109%	2,0		
OOVK	50%	-	0,5	- 50 g.



6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

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.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST			
ZEMLJIŠTE			
Dan vrednovanja	Nekretnina (k.č.br.)	Površina (m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)
11.12.2019	5413/2	238,00	30.030,94
OBJEKT			
Dan vrednovanja	Nekretnina	Površina (m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)
11.12.2019	5413/2	82,76	54.943,23
VANJSKO UREĐENJE I OBJEKTI			
			0,00
UKUPNO:			84.974,17 €

Predmetna nekretnina se nalazi na urabiniziranom području gradskog naselja, s iznad prosječnim brojem transakcija prometa nekretnina te je stoga i utrživost iznad prosječna.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina je iskazana bez važećih poreza na promet nekretnina.



7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

prema tečaju HNB na dan vrednovanja 11.12.2019 iznosi 1 € = 7,43 kn

Predmetna procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane za izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

U slučaju promjena na tržištu pridržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Procjenitelj je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak, nije imao nikakve imovinsko-pravne ili druge veze s predmetom procjene, te ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju nepristranost i da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

NEKRETNINA		TRŽIŠNA VIJEDNOST	
POSLOVNA ZGRADA	1027 €/m ²	84.974,17 €	631.000,00 kn

ELABORAT IZRADIO:

Alen Mišćević, dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA





Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

(prema čl. 68 Pravilnika o metodama procjena nekretnina)

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

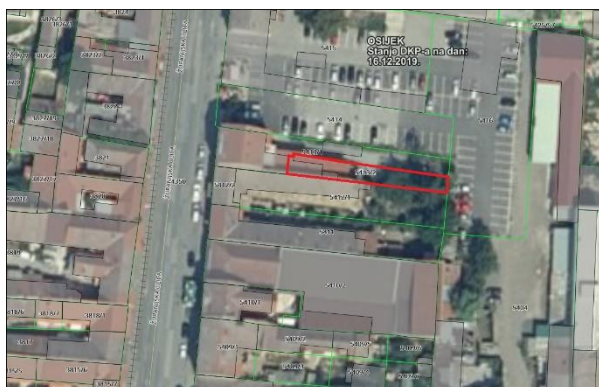
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN br. 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br. 16/07, 124/10, 121/16, 9/17)
- Zakon o najmu stanova (NN br. 91/96)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16)
- Pravilnik o metodama procjena nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN br. 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- Podatci Državnog zavoda za statistiku, Indeks cijena stambenih nekretnina



P R I L O Z I

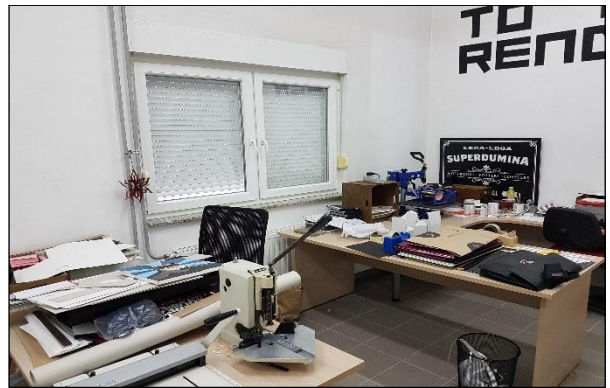
- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- ostali prilozi

FOTOGRAFIJE



GEOPORTAL







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 17.12.2019. 00:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 9433

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11216/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5413/2	KUĆA BR. 25 U DVORIŠTU I DVOR. ŽUPANIJSKA UL.			238	
		UKUPNO:			238	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
IBL D.O.O., OSIJEK, KOLODVORSKA 132		
2.1	Uknjižuje se pravo služnosti prolaza od ulice do dvorišta i obratno kroz hodnik i dvorište, na teret kčbr. 5413/1 upisane u zk.ul.br.8586 k.o.iste, za korist nekretnina upisanih u A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.			
16.2	Zaprimljeno 06.11.2013. broj Z-10087/13 Zabilježuje se da založno pravo br- Z- 9901/13, upisano u prvenstvenom redu C r, br, 15. 1. stupa na prvo mjesto u prvenstvenom redu.		ZABILJEŽBA
17.			
17.1	Zaprimljeno 06.11.2013. broj Z-10087/13 Temeljem Sporazuma o ustupu reda prvenstva od 31. 10. 2013. g. br. Ov- 4078/13, uknjižuje se ustup reda prvenstva založnog prava uknjiženog u iznosu od 500.000,00 KN u korist Zagrebačke banke dd Zagreb, temeljem rješenja ovoga suda br. Z-9901/13, na prvo mjesto u prvenstvenom redu, a ispred založnih prava uknjiženih u iznosu od 680.000,00 EUR u korist Hypo Alpe-Adria bank dd Zagareb, br. Z- 4919/11, ispred založnog prava uknjiženog u iznosu od 1.200.000,00 kn u korist Hypo Alpe-Adria bank dd Zagareb, br. Z- 5875/11, ispred založnog prava uknjiženog u iznosu od 800.000,00 kn u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak Zagreb, br. Z- 5875/11, ispred založnog prava uknjiženog u iznosu od 1.300.000,00 kn, u korist Hypo Alpe Adria bank dd Zagreb, Z-7612/12, te ispred založnog prava uknjiženog u iznosu od 1.100.000,00 kn u korist Hypo Alpe Adria bank dd Zagreb, Z-7613/12.		USTUP REDA PRVENSTVA ZALOŽNOG PRAVA
21.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
21.1	Zaprimljeno 04.05.2018.g. pod brojem Z-9907/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju ugovora o dugoročnom investicijskom kreditu br. OV-3588/18 od 08.02.2018.,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.700.000,00 kn ,uvećano za sve ugovorene kamate,naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	2.700.000,00 KN	
21.2	Zaprimljeno 04.05.2018.g. pod brojem Z-9907/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježba da je u zk.ul. 8586 k.o.Osijek glavna hipoteka		na 21.1
21.3	Zaprimljeno 04.05.2018.g. pod brojem Z-9907/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zabilježba da je u zk.ul.6825 k.o.Tenja sporedna hipoteka		na 21.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. OSIJEK, 320668
k.č. br.: 5413/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.12.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-579/2017-4.
Osijek, 26. listopada 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 Alena Miščevića iz Tenje, P. Berislavića 29, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ALEN MIŠČEVIĆ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, P. Berislavića 29, 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 **5. studenoga 2017. godine.**

Obrazloženje

Alen Miščević iz Tenje, P. Berislavića 29, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. studenoga 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-739/2013-4. od 23. listopada 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 12. st. 3. 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.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Alen Miščević
Tenja, P. Berislavića 29
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

