



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Poslovna građevina sa zemljištem
Lokacija: Kupska lica b.b., Osijek, na k.č.br.3989/27, k.o.Osijek
Naručitelj: INSPEKT-ING d.o.o. U STEČAJU, Ivana Gundulića 5, Osijek

Oznaka procjemenog elaborata: 36/2020
Svrha procjene: Kupoprodaja nekretnine
Dan vrednovanja nekretnine: 6.siječnja 2021.g.
Dan kakvoće nekretnine: 6.siječnja 2021.g.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina: Darko Ojvan, dipl.ing.građ.





Ovlaštenje za sudskog vještaka



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2
Ured predsjednika suda

Broj: 4 Su-131/2020-2
U Osijeku 8. srpnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Osijeku mr. sc. Mirjana Baran, odlučujući o zahtjevu Darka Ojvana iz Osijeka, Bele Bartoka 39., o imenovanju stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem građevinske struke, temeljem čl. 126. i 128. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 126/19), a u vezi s čl. 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 - Ispravak 61/19), donosi

RJEŠENJE

Darko Ojvan, OIB: 07448605118, Osijek, Bele Bartoka 39 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i stalnim sudskim procjeniteljem za nekretnine od 23. srpnja 2020., na vrijeme od četiri godine,

Obrazloženje

Darko Ojvan iz Osijeka, Bele Bartoka 39, podnio je 19. lipnja 2020. zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja građevinske struke.

Uz zahtjev za imenovanje dostavio je dokaze iz članka 2. u svezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, kao i dokaz o plaćenju pristojbi u iznosu od 300,00 kn (Tar. br. 36. Uredbe o tarifi sudski pristojbi (Narodne novine broj 53/19)).

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza, predsjednica suda je utvrdila da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika te nema zapreka za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja.

Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.

U Osijeku 8. srpnja 2020.

Predsjednica suda:
mr. sc. Mirjana Baran

Dokument je elektronički potpisan:
MIRJANA BARAN
Vrijeme potpisivanja:
08-07-2020
10:45:01
DR:
CHH
O-TROGVAČKI SUD U OSIJEKU
ZŠA 67417004860511807303836031334332
L:OSIJEK
O:BARAN
G:BARAN
C:POSREDOVANJE

Uputa o pravnom lijeku:

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



Broj zapisa: **17897-6ed21**

Kontrolni broj: **0a5eb-da686-6eac5**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MIRJANA BARAN, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



SAŽETAK PROCJENE:

OP A OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručilatelj procjene	INSPEKT-ING d.o.o. U STE AJU IVANA GUNDULI A 5, OSIJEK
Adresa nekretnine	Osijek, Kupska ulica b.b.
Vrsta nekretnine	Poslovna građevina sa zemljištem
z.k.ul.br.	21693
poduložak	-
z.k. .br. prema Izvadku iz zemljišne knjige	3989/27
z.k. .br. prema Izvodu iz katastarskog plana	3989/27
k.o.	Osijek
Korisna vrijednost površina - KVP	318,74 m2
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	603.000,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	79.867,55 €
Legalitet	Nije moguće potvrditi
Akt za građenje	Nije dostavljeno
Akt za uporabu	Nije dostavljeno
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije dostavljeno
Neposredan pristup javnom putu	DA - pristup preko asfaltirane Kupske ulice na k. .br.3992/, k.o.Osijek
Godina izgradnje	Nema podatka
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije dostavljeno
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (lokacija zgrade)	Dobra
Katnost zgrade	Prizemlje
Položaj u zgradi	Prizemlje
Dizalo	Da
Održavanje nekretnine	Smanjeno
Stanje nekretnine	Smanjeno
Datum vrednovanja	6.1.2021.
Datum kakvoće	6.1.2021.
Indeks na dan procjene - DZS	115,90
Procjenitelj	Darko Ojvan, dipl.ing.građ.



Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature:

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, pod-zakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)



1. ZADATAK I UVOD

1.1. ZADATAK

Narudžbom klijenta **INSPEKT-ING d.o.o. U STEČAJU iz Osijeka, Ivana Gundulića 5**, potrebno je izraditi Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine za poslovnu građevinu sa zemljištem na adresi Kupska ulica b.b. Osijek na k.č.br.3989/27, k.o.Osijek.

1.2. OPĆENITO

Na zahtjev naručitelja **INSPEKT-ING d.o.o. U STEČAJU iz Osijeka, Ivana Gundulića 5**, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i to poslovna građevina sa zemljištem na k.č.br.3989/27, k.o.Osijek na adresi Kupska ulica b.b. Osijek.

Procjena nekretnine napravljena je u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane naručitelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad predmetnom nekretninom.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 6.siječnja 2021.g. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije dostavljene od strane naručitelja procjene te temeljem očevida stvarnog stanja nekretnine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – poslovne građevine sa zemljištem na dan vrednovanja procjene.

Procjemeni elaborat služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.



2. METODA PROCJENE

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih 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. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina koje se nalaze na njoj.



2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

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. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

2.3. Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je isključivo Poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

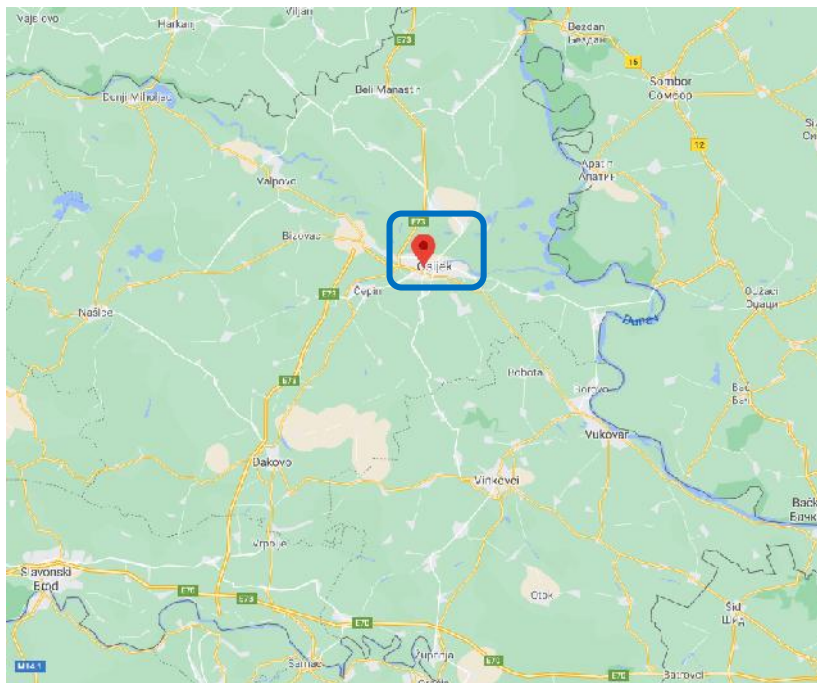
Poštenu vrijednost procjene nekretnine najprimjerenije je iskazati usporedbom sa sličnim nekretninama, sličnog načina izgradnje itd. u blizini predmetne lokacije te smatramo da je ovaj omjer primjenjiv i korektan.



3. OPĆI PODACI

3.1. Lokacija i opis

MAKRO LOKACIJA



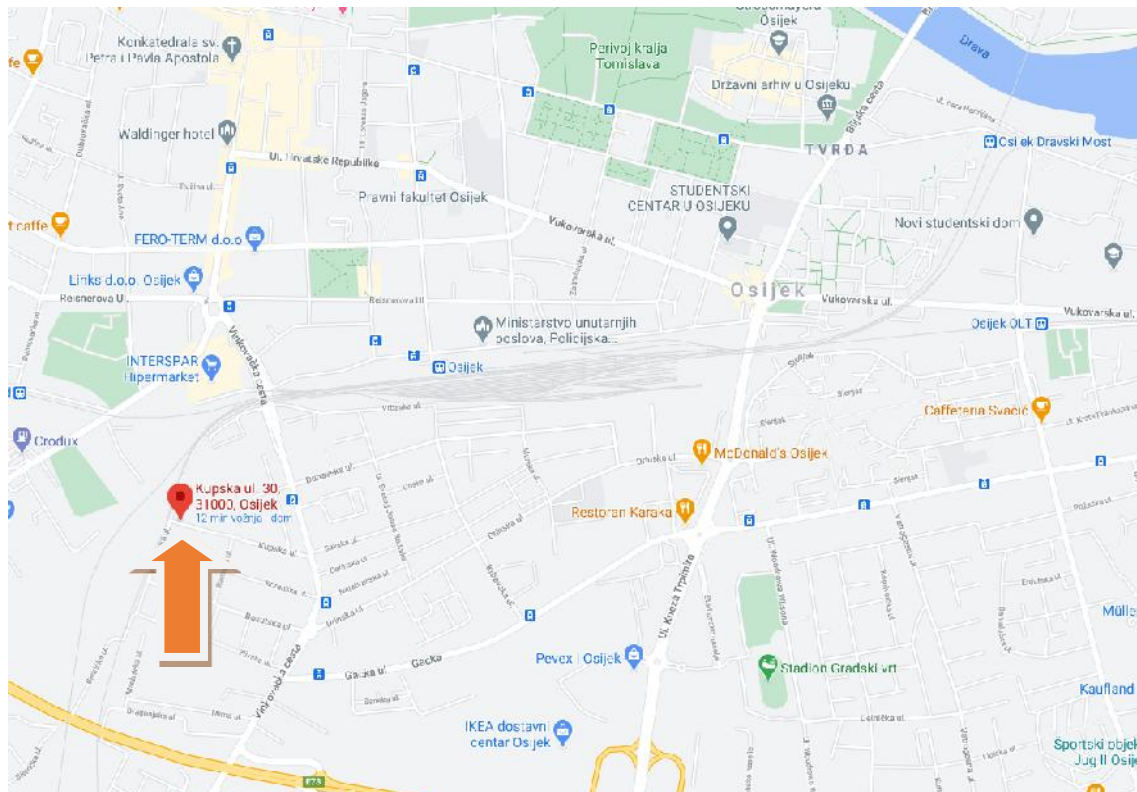
Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevne europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).



MIKRO LOKACIJA



Procjenjivana nekretnina, poslovna građevina sa zemljištem na k.č.br.3989/27, k.o.Osijek, nalazi se u Osijeku, Kupska ulica b.b.. Pristup je moguć do asfaltirane Kupske ulice na k.č.br.3992/1, k.o.Osijek.

Nekretnina se nalazi u gradu Osijeku koji karakterizira većim dijelom individualna stambena i poslovna izgradnja s pratećim manjim i većim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira srednja izloženost utjecajima zagađenosti i buke.



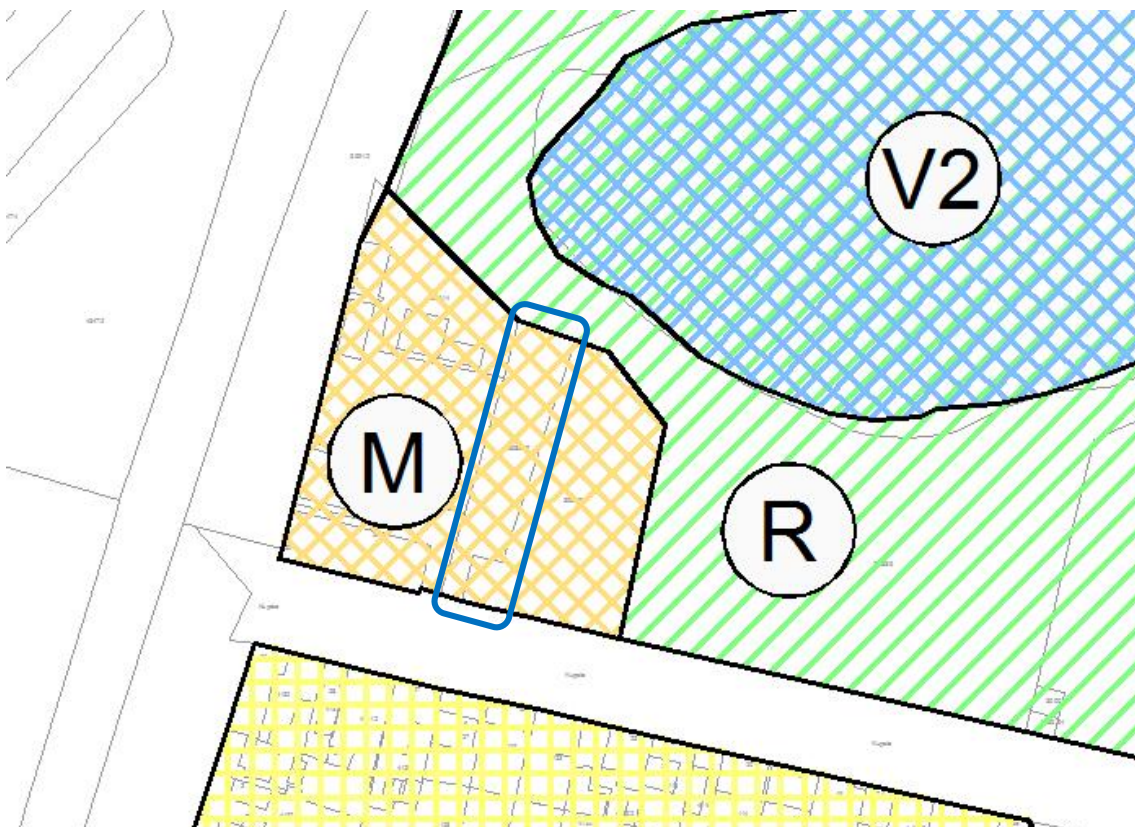
Identifikacija sa prostorno planskom dokumentacijom:

Za procenjivanu nekretninu na snazi je:

- VII. Izmjene i dopune generalnog urbanističkog plana grada Osijeka

Prema Karti 1. Korištenje i namjena prostora predmetna lokacija nalazi se pod dijelom označenim narandžastom bojom - M – mješovita namjena.

Znakovna: OSU-040 - HANAUŠKA ŽUPANIJA			
Grad: OGLJIC			
Naziv prostornog plana: VII. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA OSIJEKA			
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA			
Dioj kartografskog prikaza: 1.		Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 10 000	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službeni glasnik Grada Osijeka 10/19, 1/20-isp.		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik Grada Osijeka 134/20	



MJEŠOVITA NAMJENA

Analiza bitnih obilježja nekretnine

Predmetna lokacija obuhvaćena je Izmjenama i dopunama generalnog urbanističkog plana grada Osijeka. Predviđena namjena prostora je M – mješovita namjena.



3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom česticom predložen je Izvadak iz zemljišne knjige: zemljišno-knjižni odjel u Osijek, zk.ul.br.21693, k.o.Osijek za k.č.br.3989/27 - vidi zk izvadak u prilogu.

3.3. Komentar legaliteta

Uvidom u priloženi ZK izvadak utvrđeno je kako na predmetnoj nekretnini nema upisa koji se odnosi na legalitet građevine (pogledati u priloženi Izvadak).

U teretnom listu C ima upisanog tereta (pogledati u priloženi ZK izvadak).

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 i evidentirana je korisna površina predmetne nekretnine u iznosu od 318,74 m².

Prema ranije navedenom izmjeru na očevidu biti će osnova kod izračuna ove procjene vrijednosti nekretnine.

Pristup procjenjivanoj nekretnini moguć je iz asfaltirane Kupske ulice na k.č.br.3992/1, k.o.Osijek.



4. TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA NA DAN OČEVIDA / DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali, te smo napravili fotozapis koji se nalazi u prilogu ovog elaborata procjene nekretnine.

Rađeno je kontrolno mjerenje predmetne nekretnine te smo se služili dostavljenim podacima od strane naručitelja procjene kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA:

GODINA GRADNJE:	Nema podatka
KATNOST GRAĐEVINE:	Prizemlje
NAMJENA:	Poslovna namjena

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Beton i opeka
Nosiva konstrukcija:	Nosiva konstrukcija od pune opeke
Međukatna konstrukcija:	Drveni grednik sa podgledom od štukature
Krovište:	Višestrešno, drveno, pokriveno crijepom i valovitim pločama od salonita
Pregradni zidovi:	Puna opeka
Vanjski otvori:	Drvena, PVC stolarija i crna bravarija
Pročelja:	Završna ukrasna žbuka, oličena
Limarija:	Izvedena od pocinčanog lima

Unutarnja obrada

podovi:	Beton i keramičke pločice
zidovi:	Ožbukani i oličeni
stropovi:	Ožbukani i oličeni
unutarnja stolarija:	Drvena i crna bravarija
oprema:	Standardna
grijanje:	Plinske peći
klimatizacija:	Ne

PRIKLJUČCI NA:

NN mrežu: **Da** vodoopskrba: **Da** odvodnja: **Da** telefon: **Da** plin: **Da**



5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA – POSLOVNE GRAĐEVINE

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Ponudu poslovnih nekretnina u Gradu Osijeku čine objekti pretežito istog cjenovnog razreda s obzirom na veličinu samog Grada.



Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini, Izvadka iz zemljišne knjige, Izvoda iz katastarskog plana i Posjedovnog lista.

6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih.

7. OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Napravljene su kontrolne izmjere nekretnine kako bi se došlo do potrebnih podataka za izradu procjene nekretnine poredbenom metodom. Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba naručitelja.

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijedosti nekretnina.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

Nema sukoba interesa.

Predpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno. Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.



Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u cijenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.



PRILOZI

- Prilog br.1 Fotodokumentacija
- Prilog br.2 Izračun NKP-a, BRP-a i obujma
- Prilog br.3 Izračun vrijednosti nekretnine analizom poredbenih zakupa za poslovni prostor i poredbenom metodom za predmetno zemljište
- Prilog br.4 Procjena tržišne vrijednosti - Rezultat
- Prilog br.5 Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog br.6 Izvod iz katastarskog plana
- Prilog br.7 Posjedovni list
- Prilog br.8 Ponuda nekretnina korištenih u izračunu poredbenom metodom
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)
- Prilog br.9 Tablica indeksa cijena
- Prilog br.10 Izjava



ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade izračuna za predmetnu nekretninu – poslovna građevina sa zemljištem na adresi Kupska ulica b.b, Osijek, na k.č.br.3989/27, k.o.Osijek.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se:

- **tržišna vrijednost** nekretnine – **za predmetnu nekretninu:**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	602.721,81 kn
ZAOKRUŽENO	603.000,00 kn
KORISNA POVRŠINA	318,74 m2

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

Procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u tri primjerka, od čega dva primjerka za naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

Osijek, 6.siječnja 2021.g.

Izradio:

Darko Ojvan, dipl.ing.građ.

Stalni sudski procjenitelj građevinske struke





- prilog br. 1: fotodokumentacija









- prilog br. 2: Izračun NKP-, BRP-a

PRILOG BR. 2. - izračun KVP-a, BGP-a i BV-a

INSPEKT-ING d.o.o. U STE AJU
IVANA GUNDULIĆA 5, OSIJEK

Osijek, Kupska ulica b.b.

Poslovna građevina sa zemljištem

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

POSLOVNI PROSTOR			
PROSTORIJA	Korisna površina KP m ²	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP m ²
Prizemlje			
Nadstrešnica	75,20	0,50	37,60
Skladište	8,30	0,50	4,15
Skladište	17,51	0,50	8,76
Spremište	10,85	0,50	5,43
Spremište	6,53	0,50	3,27
Wc	1,90	1,00	1,90
Hodnik	10,01	1,00	10,01
Ured	15,93	1,00	15,93
Skladište	19,53	0,50	9,77
Radionica	52,80	1,00	52,80
Radionica	23,31	1,00	23,31
Spremište	4,68	0,50	2,34
Radionica	5,98	1,00	5,98
Skladište	42,97	0,50	21,49
Skladište	44,64	0,50	22,32
Skladište	82,20	1,00	82,20
Nadstrešnica	23,01	0,50	11,51
SVEUKUPNO	445,35		318,74

SAŽETAK	KVP m ²	BGP m ²
Podrum poslovni prostor	318,74	489,89
UKUPNO:	318,74	489,89



- prilog br. 3: Izračun vrijednosti nekretnine

Izračun prihodovnom pojednostavljenom metodom / analizom poredbenih zakupa za poslovni prostor

PRILOG BR 3. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA POREDBENIH ZAKUPA											
INSPEKT-ING d.o.o. U STE AJU IVANA GUNDULI A 5, OSIJEK											
Poslovna gra evina sa zemljištem											
Osijek, Kupuska ulica b.b.											
ULAZNI PODATCI - POREDBENE NEKRETNOSTI U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	ADRESA	VINKOVA KA CESTA 42 OSIJEK	KUPSKA ULICA 13 OSIJEK	DUNAVSKA ULICA 63, OSIJEK							
	VRSTA NEKRETNOSTI	PP-Poslovni prostor	PP-Poslovni prostor	PP-Poslovni prostor							
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	Nema podatka	Nema podatka	Nema podatka							
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	198,23	131,00	672,00							
	UGOVORENA MJESE NA NAJAMNINA/ ZAKUPNINA (Kn)	2.699,99 kn	1.500,00 kn	5.000,00 kn							
	MJESE NA ZAKUPNINA (Kn/m²)	13,62 Kn/m2	11,45 Kn/m2	7,44 Kn/m2							
	DATUM UGOVORA	29.12.2018.	28.09.2018.	19.12.2017.							
	CJENOVNI BLOK	INDUSTRIJSKA ETVRT - STAMBENO 3	INDUSTRIJSKA ETVRT - STAMBENO 3	TVR A - MJEŠOVITO 1							
	PRETEŽITA NAMJENA CJENOVNOG BLOKA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA							
IZVOR	Zbirka kupoprodajnih cijena	Zbirka kupoprodajnih cijena	Zbirka kupoprodajnih cijena								
ME UVREMENSKE INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE	ULAZI U PRORA UN	DA	DA	DA							
	RAZLOG ISKLJU ENJA IZ USPOREDBE										
	ME UVREMENSKO IZJEDNA AVANJE										
	Indeks na dan transakcije (UN)	102,00	100,51	102,26							
	Indeks na dan vrednovanja (PN)	115,90	115,90	115,90							
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,14	1,15	1,13							
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNA AVANJE										
	Koeficijent prera unavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00							
	Koeficijent prera unavanja veli ine poslovnog prostora u zakupu	0,90	0,90	1,02							
	ME UVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENA JEDINI NA CIJENA	13,93 kn/m2	11,88 kn/m2	8,60 kn/m2							
STATISTIKA - PROSJE NA CIJENA	PROSJE NA IZJEDNA ENA JEDINI NA CIJENA:	11,47 kn/m2									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJE NE CIJENE	2,46 kn/m2	0,41 kn/m2	-2,87 kn/m2							
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJE NE CIJENE	21,42%	3,59%	-25,02%							
	ULAZI U PRORA UN	DA	DA	DA							
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST	13,93 kn/m2	11,88 kn/m2	8,60 kn/m2							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	2,46 kn/m2	0,41 kn/m2	-2,87 kn/m2							
	RELATIVNO ODSTUPANJE	21,42%	3,59%	-25,02%							
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	6,04	0,17	8,24							
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	14,45		STANDARDNA DEVIJACIJA	2,69	23,43%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	5,37			
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINI NA VRIJEDNOST ZAKUPA	11,47 kn/m2									

**Izračun poredbenom metodom za zemljište**

r.b.	Nužni podaci za postupak procjene	Procjenjivano zemljište	POREDBENA ZEMLJIŠTA				
			Zemljište-1	Zemljište-2	Zemljište-3	Zemljište-4	
	Obilježja nekretnine:						
1	Adresa		OSIJEK MACELJSKA ULICA	OSIJEK ŠTITARSKA ULICA	OSIJEK VATROGASNA ULICA	OSIJEK FRANKOPANSKA ULICA	
2	Katastarska općina		OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	
3	Katastarska čestica		9220/59	9069/13	9893/300	7138/1	
4	Površina katastarske čestice broj 3989/27 . Izvor: Izvadak iz zemljišne knjige	594,00 m²	480,00 m ²	566,00 m ²	412,00 m ²	522,00 m ²	
5	Kupoprodajna cijena (kn)		300.000,00 kn	377.856,50 kn	235.555,55 kn	226.868,94 kn	
6	Jedinična kupop. c. (kn/m ²)		625,00	667,59	571,74	434,61	
7	Dan sklapanja ugovora		02.07.2020.	16.04.2018.	08.06.2020.	13.10.2020.	
8	Kategorija zemljišta	I	I	I	I	I	
9	Cjenovni blok		Retfala - stambeno 3	Novi grad - stambeno	Novi grad - stambeno	Jug II - stambeno 1	
10	Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - stambena namjena	S - stambena namjena	S - stambena namjena	S - stambena namjena	
11	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.,st.3. Pravilnika)		DA	DA	DA	DA	
12	Razlog isključenja						
13	MEĐUVREMENSKO IZJED. (čl. 6. i 7. Pravilnika)						
14	Indeks na dan transak. (A)		115,90	98,94	115,90	115,90	
15	Indeks na dan vrednov. (B)		115,90	115,90	115,90	115,90	
16	Korekcijski faktor = B/A		1,00	1,17	1,00	1,00	
17	Međuv. izjedn.c. (kn/m ²)		625,00	782,03	571,74	434,61	
18	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
19	Izjednačenje kateg. zemlj. (čl. 9. i Prilog 4 Pravilnika)						
20	Kategorija zemljišta	I	I	I	I	I	
21	Vrijednost u postotcima (%)	100	100	100	100	100	
22	Korekcijski faktor (Pn/Un)		1,00	1,00	1,00	1,00	



23	Međuvrem. i interkvalitat. izjednačena cijena (kn/m2)		625,00	782,03	571,74	434,61	
24	Kriterij +/-40%						
25	Udio dodataka za interkv. Izjed. u izjednač. c. (kn/m2)		0,00	0,00	0,00	0,00	
26	Udio dodataka za interkv. Izjed. u izjednačenoj cij. (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
27	Ulazi u proračun DA/NE (čl.19. Pravilnika)		DA	DA	DA	DA	
28	Validne uspored. nekretn.		625,00	782,03	571,74	434,61	
29	Prosječna izjednačena cijena (kn/m2)		603,34 kn/m2				
30	Kriterij +/-30% od prosječne cijene						
31	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (kn/m2)		-21,66	-178,68	31,61	168,73	
32	Relativno odstupanje (%)		-3,59%	-29,62%	5,24%	27,97%	
33	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.st.1. Pravilnika)		DA	DA	DA	DA	
34	Kriterij dvostrukog standardnog odstupanja						
35	Validne uspored. nekretn.		625,00	782,03	571,74	434,61	
36	Prosječna izjednačena cijena (kn/m2)		603,34 kn/m2				
37	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (kn/m2)		-21,66	-178,68	31,61	168,73	
38	Kvadrat apsolut. Odstupanja		468,95	31927,50	999,07	28469,79	
39	Suma kvadrata apsolut. odst.		61865,31				
40	Standardna devijacija (σ)		143,60				
41	Dvostruka stan.dev. (2σ)		287,21				
42	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.st.2. Pravilnika)		DA	DA	DA	DA	
43	Referentne jed. cijene usporednih zemlj. (kn/m2)		625,00	782,03	571,74	434,61	
	VZ - Vrijednost zemljišta: Jed. cijene usporednih zemlj. (kn/m2)		625,00	782,03	571,74	434,61	
44	Konačna prosječna izjednačena cijena (kn/m2)		603,34 Kn/m2				
45	Tržišna vrijed. zemlj. (kn)		358.386,79				
46	Zaokruženo (kn)		358.000,00 kn				



- prilog br. 4: Procjena tržišne vrijednosti - Rezultat

PRILOG 4. - PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT						
INSPEKT-ING d.o.o. U STE AJU IVANA GUNDULI A 5, OSJEK						
Poslovna gra evina sa zemljištem						
Osijek, Kupska ulica b.b.						
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA					NAPOMENE	
GODINA PROCJENE			2021			
GODINA IZGRADNJE (prosje no)			1966			
Starost objekta (G):			55 god			
Održivi vijek korištenja OVK:			70 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):			15 god			
FK MATRICA			A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada op enito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
			3	3	2	
Odabrani faktor korištenja:			3			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):			78,57%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):			41,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):			29 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA					NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESE NA			11,47 kn/m2			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			0,00 €			
ORJENTACUSKA KAMATNA STOPA			6,00%			
ODABRANA ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA			6,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:						
- Prema položaju:		Vrlo dobar do izvrstan, -1,0%		-1,00%		
- Kvaliteta gra evine:		Prosje na: 0.0 %		0,00%		
- Gospodarska situacija:		Naro ito loša: do +1.0 %		1,00%		
- Razvojni potencijal:		Ne postoji: 0.0 %		0,00%		
PRILAGO ENA KAMATNA STOPA			6,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)			10,00%			
ODRŽIVI VUEK KORIŠTENJA - OVK (god.)			70 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VUEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)			29 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)			13,59		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$			0,185		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRA UN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA					NAPOMENE	
POVRŠINA, m2			318,74 m2			
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD			43.876,26 kn			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA			4.387,63 kn			
ISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG			39.488,63 kn			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)			536.650,50 kn			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			358.000,00 kn			
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)			66.071,31 kn		Ako je OOVK > 50 god. zemljište se ne uzima u obzi	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV			602.721,81 kn		(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST						
ODBICI						
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %	0,00%		0,00 kn	
Utjecaj zaga enja zraka		Nema: 0 %	0,00%		0,00 kn	
Troškovi rušenja, odvoza i iš enja			0,00 kn			
UKUPNO ODBICI			0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			602.721,81 kn			
ZAOKRUŽENO			603.000,00 kn			
JEDINI NA CIJENA			1.891,82 kn/m2			

**- prilog br. 5: Izvadak iz zemljišne knjige****NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 10.01.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 21693

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3895/2020

Aktivne plombe: Z-18668/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3989/27	PAŠNJAK KUPSKA ULICA			594	
		UKUPNO:			594	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 INSPEKT-ING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65016422359, IVANA GUNDULIĆA 5, 31000 OSIJEK	
1.2	Zaprimljeno 28.06.2019.g. pod brojem Z-10672/2019 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku broj 7 St-1250/2018-25 od 26.06.2019., zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina u A.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 28.02.2020.g. pod brojem Z-3895/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 7 ST-1250/18-45 26.02.2020	na 1 (1.1)

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-912/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O UREĐENJU ODNOSA I ZALOGU BR. OV-594/19 17.01.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.110.257,36 kn, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: INSPEKT-ING I D.O.O., OIB: 68998842172, IVANA GUNDULIĆA 5, 31000 OSIJEK	3.110.257,36 KN	
2.	2.1 Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-5216/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku br. Ovr-216/19 od 28.03.2019.,uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A - u iznosu od 1.640.011,26 Kn sa pripadajućom zateznom kamatom koja na iznos glavnog duga od 1.592.910,99 Kn teče od 16.lipnja 2018.g. do podmirenja duga kao i troškove ovog postupka osiguranja u iznosu od 11.500,00 Kn za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	1.640.011,26 KN	



Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 21693

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-5216/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2021.



- prilog br. 6: Izvod iz katastarskog plana

11. 01. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. OSIJEK, 320668
k.č. br.: 3989/27

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 11.01.2021



- prilog br. 7: Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.01.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 23198

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INSPEKT-ING D.O.O., IVANA GUNDULIĆA 5, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	65016422359

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
		3989/27	KUPSKA	594	74		
			PAŠNJAK	594			
Ukupna površina katastarskih čestica				594			

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



- **Prilog br.8: Ponuda nekretnina korištenih u izračunu analizom poredbenih zakupa i poredbenom metodom za zemljište**
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)

Poredbeni zakupi

Poredbena nekretnina broj 1

Adresa: Vinkovačka cesta 42, Osijek

Na k.č.br. 4022/1 , k.o. Osijek

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1146730
Datum pregleda		7.1.2021.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		198,23
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		2.699,99
Datum ugovora		29.12.2018
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		INDUSTRIJSKA ČETVRT - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA

Poredbena nekretnina broj 2

Adresa: Kupska ulica 13, Osijek

Na k.č.br. 4050 , k.o. Osijek

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1020404
Datum pregleda		7.1.2021.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		131,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		1.500,00
Datum ugovora		28.09.2018
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		INDUSTRIJSKA ČETVRT - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



Poredbena nekretnina broj 3

Adresa: Dunavska ulica 63, Osijek

Na k.č.br. 6149/1, k.o. Osijek

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1008322
Datum pregleda		10.1.2021.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		672,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		5.000,00
Datum ugovora		19.12.2017
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok		TVRĐA - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M - MJEŠOVITA NAMJENA

Poredbena zemljišta

Poredbena nekretnina broj 1

Adresa: Osijek, Maceljska ulica

k.č.br. 9220/59 , k.o.Osijek

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1318597
Datum pregleda		6.1.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4329509
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		30.09.2020
Površina u prometu		480,00
Vrijednost nekretnine (KN)		300.000,00
Datum ugovora		02.07.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		RETFALA - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



Poredbena nekretnina broj 2

Adresa: Osijek, Štitarska ulica

k.č.br.9869/13, k.o.Osijek

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	955529
Datum pregleda	6.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3860676
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	566,00
Vrijednost nekretnine (KN)	370.856,50
Datum ugovora	16.04.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVI GRAD - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Poredbena nekretnina broj 2


Adresa: Osijek, Vatrogasna ulica

k.č.br. 9893/300 , k.o.Osijek

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1282650
Datum pregleda	6.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4273398
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.07.2020
Površina u prometu	412,00
Vrijednost nekretnine (KN)	235.555,55
Datum ugovora	08.06.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVI GRAD - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



- prilog br. 9: Tablica indeksa

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100)²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100)²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90



- prilog br. 10: Izjava procjenitelja

Izjava o neovisnosti i nepristranosti:

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15).

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke za koju radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe izrade Procjembenog elaborata izvršili smo vizualni pregled nekretnine i istraživanje tržišta, kako lokalnog tako i šireg okruženja. Prikupljene podatke smo obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustva i vještine.

Procjenitelj:

Darko Ojvan dipl.ing.građ.

