

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje:	1968.
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	Po+Pr+Kat
Namjena po etažama:	Poslovna
Uporaba građevine:	Građevina se koristi.
Pripadak:	///

Konstrukcija zgrade

Temelji:	armirano betonske trake
Nosiva konstrukcija:	AB stupovi
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište:	drveni dvostrešni
Pokrov:	crijep
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	ožbukano i obojeno
Limarija:	pocinčana
Vanjska stolarija:	PVC stolarija

Interijeri

Podovi:	keramičke pločice,...
Zidovi:	ogletani i obojani
Stropovi:	Ogletani i obojani
Unutarnja stolarija:	Izvedena kao drvena

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Da
Plin:	Da
Toplovod:	Ne
Telefon:	Da
Klimatizacija:	Da
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

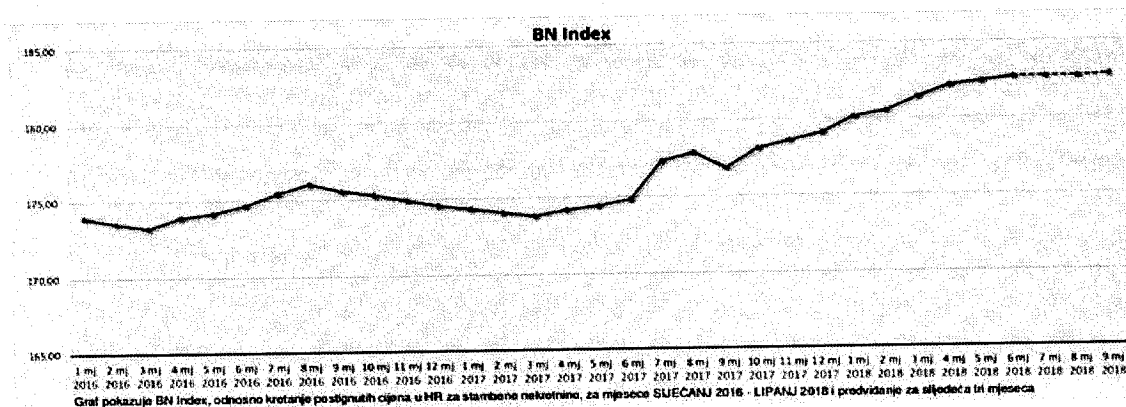
Napomene: Nije priložena uporabna dozvola.

GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 4*: Nakon što je realni BDP stagnirao krajem prošle godine, u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, očekuje se da bi stopa rasta BDP-a u 2018. mogla iznositi 2,8% i zadržati se na toj razini i u 2019. godini. Istodobno se očekuje nastavak rasta zaposlenosti i pad nezaposlenosti. U 2018. očekuje se ubrzanje inflacije na 1,7%, ponajviše kao rezultat povećanja doprinosa cijena energije zbog jačanja uvoznih inflatornih pritisaka. Unatoč oživljavanju domaćih inflatornih pritisaka, u 2019. inflacija bi se mogla blago usporiti zbog očekivanog smanjenja doprinosa cijena energije. Višak na tekućem i kapitalnom računu mogao bi se u 2018. i 2019. postupno smanjivati, poglavito pod utjecajem produbljivanja manjka u robnoj razmjeni s inozemstvom, dok bi se trend poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti mogao nastaviti. Monetarna politika HNB-a zadržala je svoj ekspanzivni karakter te nastavila podržavati oporavak gospodarstva uz održavanje stabilnog tečaja kune prema euru koji predstavlja preduvjet očuvanja financijske stabilnosti.

TRŽIŠTE NEKRETNOSTI NA PODRUČJU RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnosti nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnosti zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnosti. Prema podacima Burze nekretnosti (www.burza-nekretnosti.com) pratimo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnosti u 2018. godini:



Cijene najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najмова u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo ovogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli koji bi trebao svoja vrata otvoriti do kraja tekuće godine. Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.

7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova, te ima ukupnu površinu u iznosu od:

Opis	Površina poda [m ²]	koeffcijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m ³]
Uredi	92,20	1,00	92,20	110,64	276,60
Skladište	160,00	1,00	160,00	192,00	460,80
Sveukupno			160,00	192,00	460,80

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u poslovne nekretnine. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom za građevinsko zemljište, a troškovnom za građevine.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je poslovne namjene te se koristi.

Izvor poredbenih cijena građ. zemljišta je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

**UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐ. ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Redni broj	Broj zemljišta	Opis zemljišta	Plošćina (m ²)	Cijena (kn)	Datum
1.	664233	građ. zemljište	646	11,46	19.08.16.
2.	760329	građ. zemljište	731	8,29	13.10.16.
3.	627290	građ. zemljište	4.044	8,46	19.09.16.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

112,19

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Broj zemljišta	Opis zemljišta	Plošćina (m ²)	Cijena (kn)	Indeks cijena	Indeks cijena	Indeks cijena	Indeks cijena
1.	664233	građ. zemljište	646	11,46	100,43	112,19	1,12	12,81
2.	760329	građ. zemljište	731	8,29	100,56	112,19	1,12	9,25
3.	627290	građ. zemljište	4.044	8,46	101,62	112,19	1,10	9,34

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	-		646	731	4.044
Površina (m2)	1.221				
Cijena po m ²	-		12,81	9,25	9,34
Indikator vrijednosti €/m2	10,47		12,81	9,25	9,34

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			2,34	1,22	-1,12
Odstupanje od prosjeka u postotku:			22%	12%	-11%
Kvadrat odstupanja:			5,48	1,48	1,26
Standardno odstupanje:	1,66	16%		zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	3,31	2-sigma		zadovoljava	zadovoljava

9. TROŠKOVNA METODA

Poslovna građevina		TEČAJ:	
		EUR	HRK
		1,00 €	7,43 kn
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	460,80 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	1,08 € /m ³	iii 8,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	496,40 €	3.686,40 kn
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	460,80 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	1,35 € /m ³	iii 10,05 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	623,80 €	4.631,04 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		10,00 € /m ²	iii 74,26 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		1.600,00 €	11.882,06 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		2.720,00 €	20.199,50 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		15,00 € /m ² NKP	iii 111,39 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		2.400,00 €	17.823,08 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba uplata, stažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		2,00 € /m ² NKP	iii 14,85 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		320,00 €	2.376,41 kn
sveukupna vrijednost:		5.440,00 €	40.398,99 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRACUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	160,00 m ²	
troškovi građenja i opremanja		300,00 € /m ² NKP	iii 2.227,89 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		48.000,00 €	356.461,68 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:	2018 godina		
GODINA IZGRADNJE:	1968 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	50 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.	
preostali vijek korištenja	10 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište	4,5	Pravilnik, Prilog 10.	
B zgrada općenito	3		
C stanje zgrade	4		
Odabrani FK	4		
Rs relativna starost (G/OVK)	0,83	83%	
OOVK predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	25 godina	25	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	35 godina		
Linearno umanjenoje vrijednosti (Gz/OVK)	0,58	58%	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenoje troškova građenja	EUR	HRK	
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenoje	28.000,00 €		207.935,98 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	20.000,00 €		148.525,70 kn
zaokruženo:	20.000,00 €		148.525,70 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):	25.000,00 €		185.557,13 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	156,25 € /m ²		1.160,36 kn /m ²

10. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine za poslovnu zgradu na adresi Frankopanska 70, Nova Gradiška, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

metoda procjene			iznos [€]
troškovna metoda - Poslovna građevina			25.000,00 €
poredbena metoda - građ. zemljište			13.000,00 €
procjenjena vrijednost:			38.000,00 €
	38.000,00 €	tj.	237,50 €/m ²
		III	
	282.000,00 kn	tj.	1.762,50 kn/m ²

TEČAJ:	
EUR	HRK
1,00 €	7,43 kn

(prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina

4 Su-78/17

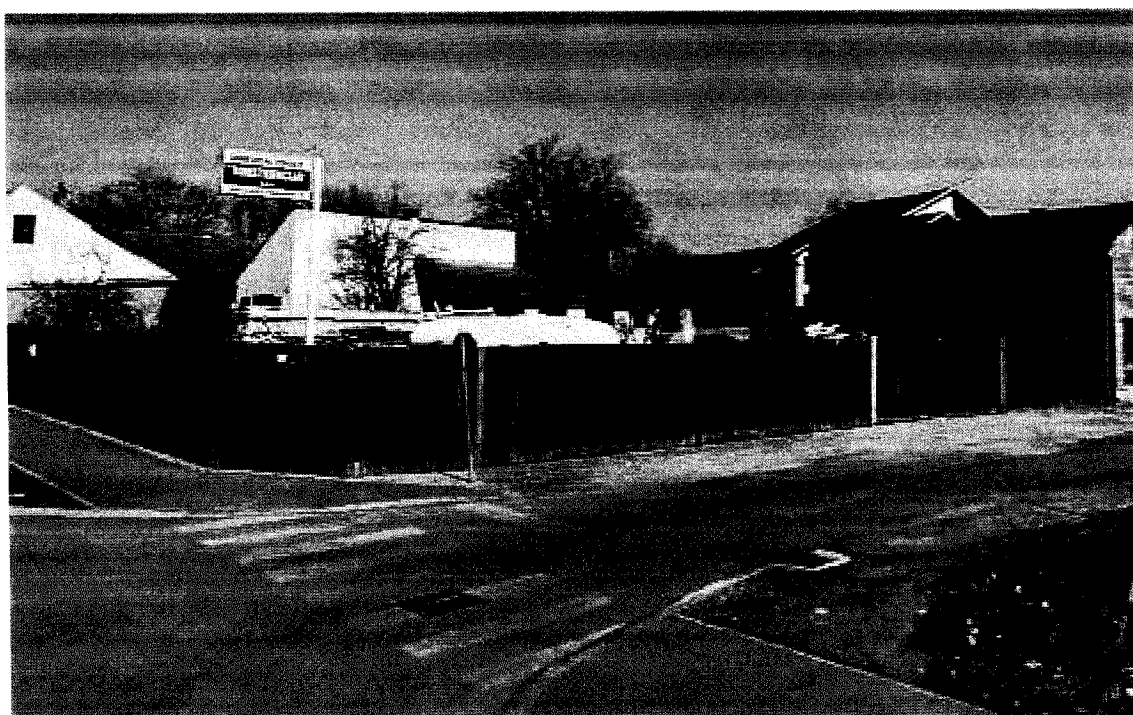


Zagreb, 28. listopada 2018.

12. <u>PRILOZI</u>

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- posjedovni list

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA



**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 27.10.2018. 23:14**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 1597

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8208/2018

Aktivne plombe:

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	šhv	m2	
1.	525	KUĆA I DVORIŠTE U UL. M. JURIĆ ZAGORKE BR. 1			425	
2.	526/1	KUĆA I DVORIŠTE U FRANKOPANSKOJ UL.			796	
		UKUPNO:			1221	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KONSTRUKCIJA D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO, NOVA GRADIŠKA, FRANKOPANSKA 70		
1.2	Zaprimljeno 08.08.2018.g. pod brojem Z-8208/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSUJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. 2/ST-1511/2017-5 06.08.2018., nad dužnikom KONSTRUKCIJA društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo, OIB: 02996013721, Frankopanska 70, 35400 Nova Gradiška.	na 1 (1.1)

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 20. rujna 2000. Z-2210/00 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju tražbine hipotekom od 12. rujna 2000. upisuje se ovršna hipoteka na nekretnine u A i to za iznos kunske protuvrijednosti od 50.000,00 DEM uvećano za redovne ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju, odnosno zakonske zatezne kamate, ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate, sve u korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., ZAGREB, VARŠAVSKA 3-5	50.000,00 DEM	
1.2	zatim se zabilježuje zabrana prava građenja na nekretninama u A za vrijeme trajanja hipoteke.		ZABRANA
2.			