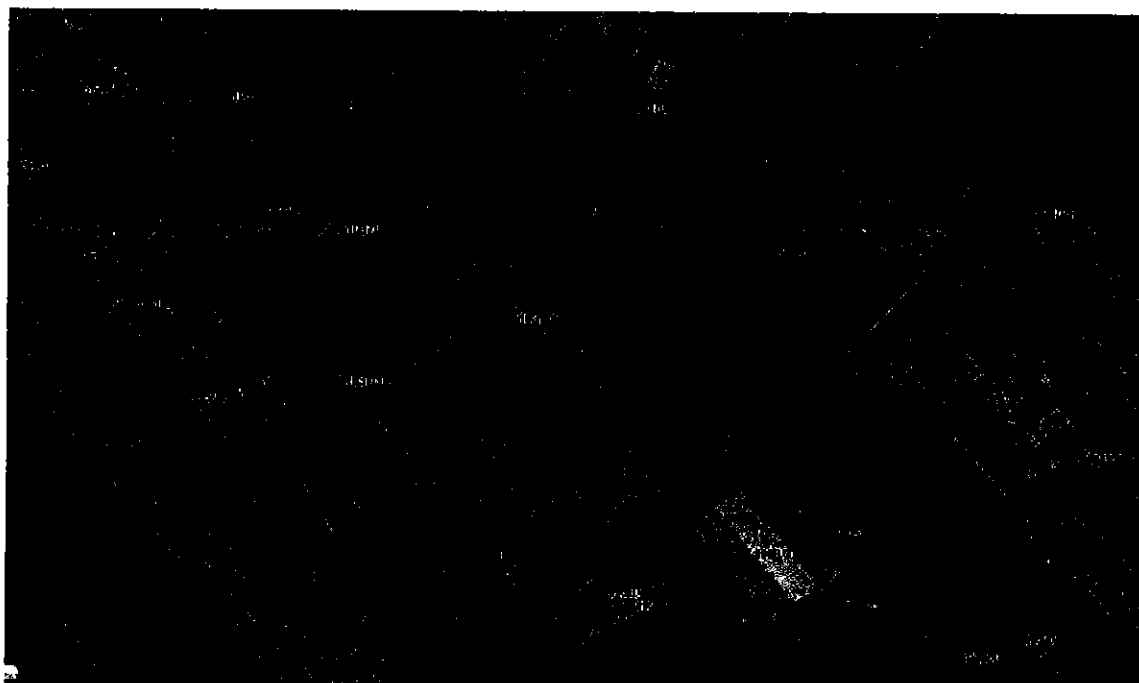


PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA : Građevinsko zemljište
NARUČITELJ : SAM PRIJEVOZ d.o.o.
LOKACIJA : Sisak, Božidara Adžije 2

Zadar , 04.05.2012.

SAŽETAK:

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	SAM PRIJEVOZ d.o.o.
Adresa nekretnine	Sisak, Božidara Adžije 2
Tip nekretnine, namjena	Građevinsko zemljište
zemljišno knjižni uložak	6027
poduložak	-
zemljišno knjižna čestica	1939/1
katastarska općina	Novi Sisak
površina zemljišta (m ²)	4.344,00
Namjena	gospodarska - proizvodna
Pristup javnoj površini	DA
Usklađenost katastra i zemljišnika	DA
Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)	131.000
Legalitet	DA
Akt za građenje	NE
	-
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Tihomir Orečić, dipl.ing.građ. 4 Su-1427/08 / 4-Su-682/08

1 UVOD

Postupajući po zahtjevu:

SAM PRIJEVOZ d.o.o.

iz: **Sisak, Ante Starčevića 29**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: **Sisak, Božidara Adžije 2**

na dan očevida: **04.05.2012.**

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijevali smo da će se naša procjena koristiti u svrhu osiguranja tražbine OTP banke d.d. zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

Apsolutno vlasništvo definira se kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- prava upravnih vlasti da oduzme imovinu uz pravičnu nadoknadu, u slučaju postojanja javnog interesa,
- prijelaza vlasništva na državu u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika,
- podložnosti oporezivanju.

Naše izvješće sadrži :

- ovaj dokument koji definira procjenjivanu nekretninu, opisuje način i obujam provedenog istraživanja, te prezentira zaključak o vrijednosti.
- izjavu o pretpostavkama i ograničenjima
- sažetak o važnim činjenicama i zaključcima
- fotodokumentaciju nekretnine
- dokumentaciju propisanu Naputkom za postupanje (izrađen od strane Banke)
- ostalu dokumentaciju potrebnu sukladno važećim zakonima i propisima

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

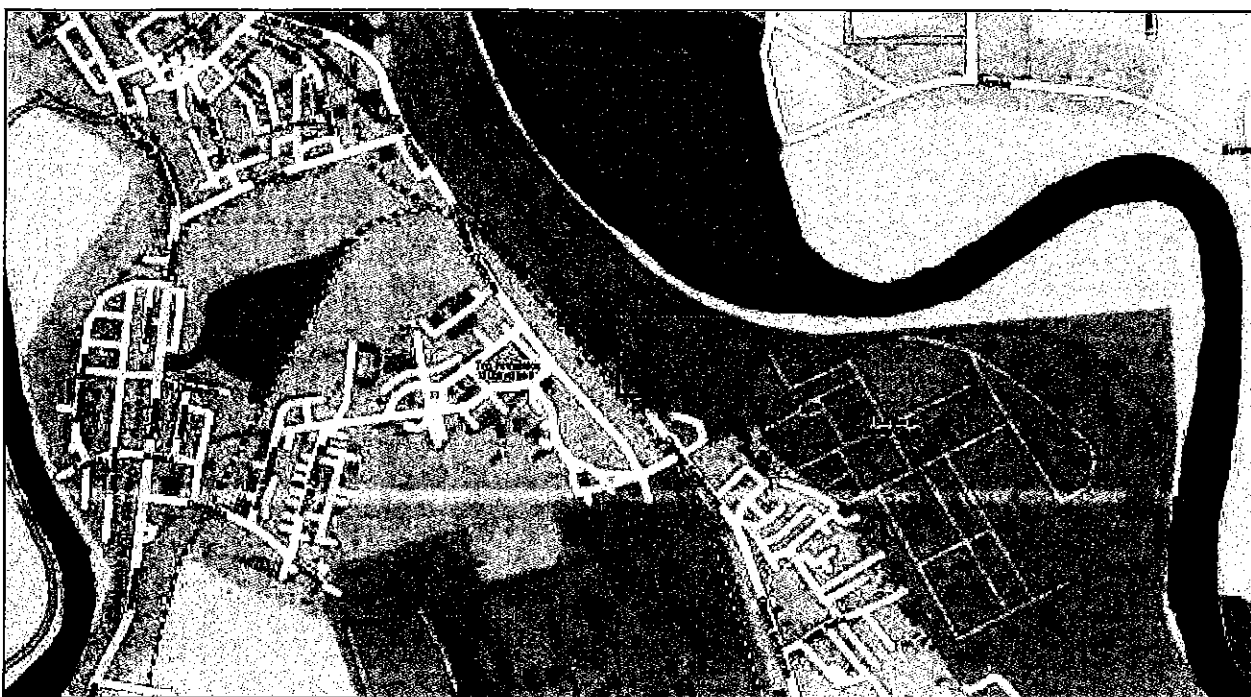
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

2. OSNOVNI PODACI

2.1. Opis lokacije

Predmetno zemljište se nalazi u sklopu industrijske zone grada, u neposrednoj blizini Rafinerije nafte, i u blizini Željezare. U okolini se nalazi industrijska zona grada.

Prometna povezanost je vrlo dobra, i sa gradom, i sa pravcem prema autocesti. Zemljište se nalazi uz dvije ulice (sa značajnim prometom), neposredno uz željezničku stanicu Caprag, što daje dodatne mogućnosti za poslovnu namjenu zemljišta.



2.2. Identifikacija nekretnine

Izvadak iz zemljišne knjige

z.k.ul. 6027

podul. -

k.o. Novi Sisak

od 02.04.2012.

U popisnom listu A1 (jedan) upisano je:

Na	k.č.	1939/1	, put	površine	679 m2
			gospodarska zgrada	površine	143 m2
			dvorište	površine	3522 m2
					<hr/>
					4344 m2

U vlasničkom listu B upisano je:

1. Udio: 1/1

IDEAL-CENTAR d.o.o., Novo Selo Palanječko, Kutinska bb

U teretnom listu C upisano je :

Tereta nema

Preslik katastarskog plana

od 11.04.2012.

Popisni list 3106

od 02.02.2011.

Dio odredbi prostornog plana grada Siska

NAPOMENE - LEGALITET:

1. **Zemljište se nalazi u zoni namjene I - gospodarska, proizvodna**
2. **Pristup građevine (nekretnine) javnoj površini**
 - postoji neposredan pristup zemljištu
3. **Usklađenost podataka u zemljišnoj knjizi i katastru**
 - stanje je usklađeno

3. OPIS NEKRETNINE

Nekretnina je građevinsko zemljište, u sklopu zone gospodarske - proizvodne namjene (I)
Zemljište je ravno, sa pristupom na dvije prometnice. U neposrednoj blizini je željeznička stanica, Rafinerija nafte, razni proizvodni i poslovni objekti.

Planski status nekretnine:

- | | | |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------|
| - površina zemljišta | 4.344,00 | (ukupna površina zemljišta) |
| - površina zemljišta | 4.344,00 | (površina moguće gradnje) |
| - namjena | gospodarska - proizvodna | |
| - urbana pravila | - | |
| - Kizgr | 0,60 | |
| - Pizgr | 2.606,40 | |
| - katnost | - | |
| - Kis | 0,80 | |
| - mogući BRP | 2.600,00 | |
| - mogući NKP | 2.200,00 | |

4. POREZI I DAVANJA

4.1. Komunalni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Virovitice, sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Općine.

4.2. Vodni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 14/2006 i 35/2006).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni B.

5. DVA PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

5.2. Procjena vrijednosti nekretnine temeljem moguće izgrađenosti

Kod ove metode procjene analizira se moguća vrijednost zemljišta kao održivo učešće u cjelokupnoj investiciji. Prethodno se procjenjuje moguća prodajna vrijednost cjelokupne građevine (nakon izgradnje i dovršetka investicije)

6. PROCES PROCJENE

6.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Za ovu smo metodu odabrali sljedeće usporedne nekretnine:

USPOREDBA 1

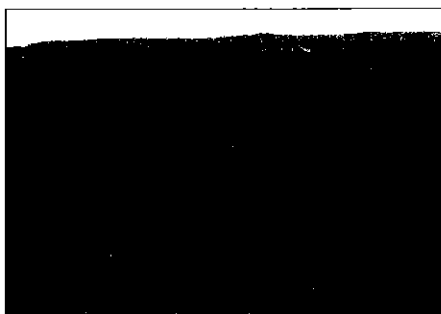
Sisak

Sisak, industrijska zona. Površina 26.000 m². Uz parcelu cesta, pruga, kanalizacija, struja, plin. Obavljena geomehanička istraživanja. Za hale i proizvodne pogone (telefon i plin).

Na tržištu je ponuđeno po cijeni od 1.300.000 EUR-a

USPOREDBA 2

Sisak



Zemljište u obuhvatu Juzne industrijske zone-Novo Praćno u Sisku. 13000 m².
Vlasništvo 1/1, bez tereta, moguća izgrađenost cestice: 60% , namjena poslovna.

Na tržištu je ponuđeno po cijeni od 260.000 EUR-a

Na osnovi istraživanja i analize mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost, po usporednoj metodi iznosi ukupno :

131.000,00 €

PROCJENA VRIJEDNOSTI METODOM USPOREDNIH TRANSAKCIJA

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
prodajna/tražena cijena		1.300.000	260.000	
Površina zemljišta	4344,00	26.000,00	13.000,00	
Cijena po m²		50,00	20,00	
EKONOMSKI ASPEKTI				
vrsta transakcije		ponuđeno	ponuđeno	
Prilagodba		0,20	0,25	
Prilagođena prodajna cijena		260.000	65.000	
Prilagođena prodajna cijena po m2		10,00	5,00	
datum transakcije		2012	2012	
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		10,00	5,00	
 vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	
Prilagodba		1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		10,00	5,00	
FIZIČKI ASPEKTI				
Namjena zemljišta	gospodarska	gospodarska	gospodarska	
Prilagodba		1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		10,00	5,00	
Iskoristivost zemljišta	proizvodna	proizvodna	proizvodna	
Prilagodba		1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		10,00	5,00	
Građevinska pripremljenost	da	da	ne	
Prilagodba		1,00	2,50	
Prilagođena prodajna cijena po m2		10,00	12,50	
Veličina m²	4344,00	26.000,00	13.000,00	
Prilagodba		3,00	2,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		30,00	25,00	
Prilaz	asfalt	asfalt	asfalt	
Prilagodba		1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		30,00	25,00	
Komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	
Prilagodba		1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		30,00	25,00	
Potrebno uklanjanje građevina	ne	ne	ne	
Prilagodba		1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		30,00	25,00	
idejni projekt	ne	ne	ne	
Prilagodba		1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		30,00	25,00	
Ostalo m²	-	-	-	
Prilagodba		1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		30,00	25,00	
Atraktivnost	dobra	manja	manja	
Prilagodba		1,05	1,15	
Prilagođena prodajna cijena po m2		31,50	28,75	
Indikator vrijednosti po m2	30,13	31,50	28,75	

Uskladena vrijednost po m²	30,13
Vrijednost nekretnine	130.863,00
Zaokruženo	131.000,00

6.2. Procjena vrijednosti nekretnine temeljem moguće izgrađenosti

Kod ove metode procjene analizira se moguća vrijednost zemljišta kao održivo učešće u cjelokupnoj investiciji. Prethodno se procjenjuje moguća prodajna vrijednost cjelokupne građevine (nakon izgradnje i dovršetka investicije)

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA MOGUĆOJ IZGRAĐENOSTI (troškovna)

Procjena je izvršena temeljem lokacije, planskih odredbi za zemljište sukladno važećim urbanističkim planovima za ovu lokaciju, mogućnosti pristupa javnoj površini, uvjetima komunalne opremljenosti (i u smislu urbanističkih zahtjeva)

površina zemljišta (ukupna)	4.344,00	m ²
površina zemljišta (moguća gradnja bez UPU)	4.344,00	m ²
moguća gradnja		
dovoljena izgrađenost zemljišta	0,60	
površina zemljišta za građenje	2.606,40	m ²
procijenjeni BRP	-	m ²
procijenjena NKP	-	m ²
pretp. vrijednost 1 m ² NKP-a na ovoj lokaciji u vrijeme 2012 €/m ²	ovisno o objektu	€/m ²
ukupno vrijednost investicije	-	€
učešće zemljišta, za lokaciju i projekt	-	
vrijednost zemljišta	-	€

U trenutku procjene nema podataka o planiranoj gradnji na procjenjivanom zemljištu, pa ova metoda neće biti korištena (zbog moguće znatne nepreciznosti u definiranju ulaznih parametara).

7. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenom nekretninom kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su slijedećim indikatorima vrijednosti:

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
USPOREDNA PROCJENA	131.000,00	100%	131.000,00
METODA UČEŠĆA	0,00	0%	0,00
POŠTENNA TRŽNA VRIJEDNOST		100%	131.000,00
ZAKOKRUŽENO			131.000,00

Prema svemu navedenom mišljenja smo da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 04.05.2012. godine razumno predstavljena iznosom od

131.000,00 €

Mišljenje izneseno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja priloga, drugih podataka, pretpostavki (općih, i navedenih u sklopu primjenjenih metoda procjena) i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

Procjenu izradio :

Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke

ČLAN UPRAVE:

Zoran Šupe

 **otp** Nekretnosti d.o.o.

[Handwritten signature]

8. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

- Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama. Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata.
- U procjeni je navedena mogućnost provedbe pozitivne zabilježbe, sukladno Naputku za postupanje. Navedenom izjavom se ne prejudicira odluka suda o provedbi upisa zabilježbe. Sukladno elementima Naputka, procjenitelj ne jamči da će zabilježba biti provedena, jer o tome odlučuje sud.
- Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost stranaka.

9. IZJAVA PROCJENITELJA:

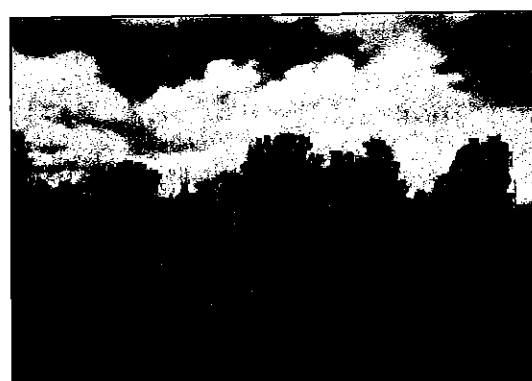
- Usluga pružena od strane OTP NEKRETNINE d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV).
- Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
- Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene
- Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
- Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
- Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene

Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke

10. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Kopija katastarskog plana
- Izvod iz posjedovnog lista
- Izvod iz prostornog plana

FOTODOKUMENTACIJA



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: NOVI SISAK

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 6027

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvati	m2	
1.	1939/1	PUT			679	
		GOSPODARSKA ZGRADA			143	
		DVORIŠTE			3522	
		UKUPNO:			4344	

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 1. IDEAL-CENTAR D.O.O., NOVO SELO PALANJEČKO, KUTINSKA BB OIB: 63471077127	

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.04.2012.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem 21-99/12

ZK referent:

ELIZABETA ČUK ZUBOVIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
OIB: 84891127540
Klasa: 935-06/12-01/5
Ur. Broj: 541-09-1/22-12-175
Sisak, 11.04.2012.

PRESLIK KATASTARSKOG PLANA

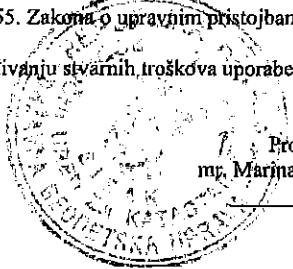
Katastarska općina: NOVI SISAK
Broj lista katastarskog plana: 115
Katastarske čestice: 1939/1
Mjerilo: 1:1000
Izradio: Marin Ban



Preslik katastarskog plana izdaje se u svrhu: IZMJERE

Upravna pristojba naplaćena po Tbr. 1. i 55. Zakona o upravnim pristojbama («NN» 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 154/99, 30/00, 116/00) u iznosu od 40,00kn.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina («NN» 148/08, 75/09) u iznosu od 30,00kn naplaćeno u gotovini.



Pročelnica:
mr. Marina Pešun, dipl. ing. geod.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
SISAK, 02.02.2011.

Katastarska općina: NOVI SISAK

MB: 326534

POPISNI LIST broj 3106, dio I

Redni broj	Prezime, ime i očevo ime odnosno tvrtka ili naziv korisnika, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kbr. korisnika	Suvlasnički udio	JMBG/MB	OIB
I.	IDEAL-CENTAR D.O.O., NOVO SELO PALANJEČKO, KUTINSKA BB	1/1		63471077127

POPISNI LIST broj 3106, dio II

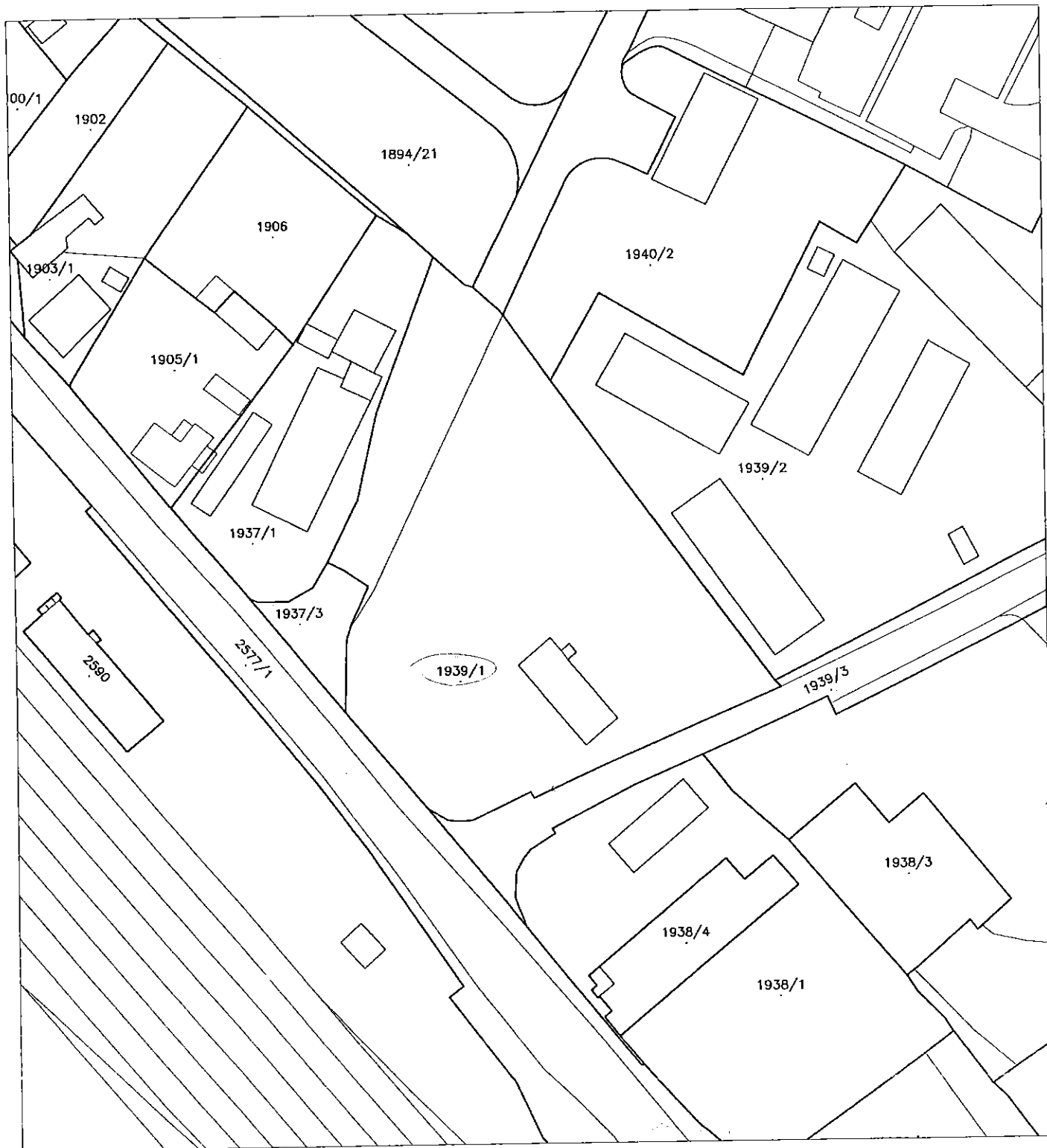
Broj katastarske čestice	Broj kat. plana	Naziv katastarske čestice Način korištenja	Kat. klasa	Površina ha a m2
1939/1	115	BOŽIDARA ADŽIJE		43 44
		PUT		6 79
		GOSPODARSKA ZGRADA		1 43
		DVORIŠTE		35 22



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
OIB: 84891127540
Klasa: 935-06/12-01/6
Ur. Broj: 541-09-02/11-12-50
Sisak, 03.07.2012.

PRESLIK KATASTARSKOG PLANA
Katastarska općina: NOVI SISAK
Broj lista katastarskog plana: 115
Katastarske čestice: 1939/1
Mjerilo: 1:1000
Izradio: Andrijana Petić

ARAK



Preslik katastarskog plana izdaje se u svrhu: KREDITA
Upravna pristojba naplaćena po Tbr. 1. i 55. Zakona o upravnim pristojbama («NN» 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 154/99, 30/00, 116/00) u iznosu od 40,00kn.
Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina («NN» 148/08, 75/09) u iznosu od 60,00kn naplaćeno u gotovu.

P. Pročelnica:
mr. Marina Pešun, dipl. ing. geod.