

513
MOLTON d.o.o.
OSIJEK

OIB: 26660191167

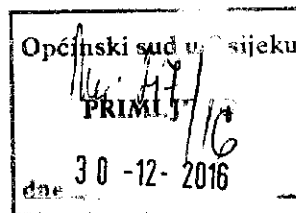
STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

Stjepan Marolin

e-mail: stjepan.marolin@os.t-com.hr

M +385 98 167 3400

F +385 31 385 145

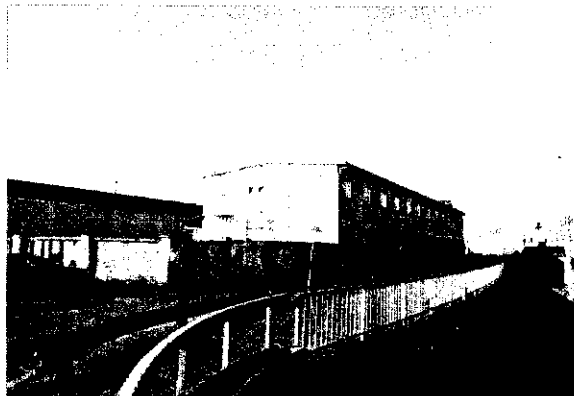
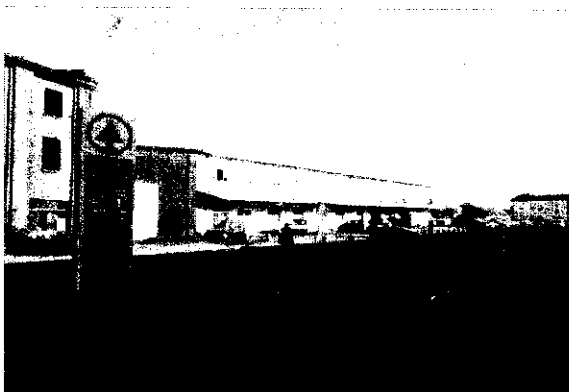


RH OPĆINSKI SUD U OSIJEKU

PREDMET: 33 OVR - 3581/16

SUDAC: MIRA BRNJEVARAC

PROCJEBENI ELABORAT br. 116.1/2016



ZADATAK:

Procjena tržišne vrijednosti

NEKRETNINA:

(E3-E4) Proizvodno-poslovni prostor u sklopu gospodarske zgrade, sagrađene na k.č.br. 3965/8 zk.ul. 16796, k.o. Osijek i Ulica na k.č.br. 3965/29 k.o. Osijek

LOKACIJA:

Osijek, Vinkovačka cesta 2

VLASNIK:

Molton d.o.o. Osijek, udio 1/1 dijela

OVRHOVODITELJ:

Addiko Bank d.d. Zagreb

OVRŠENIK:

Molton d.o.o. Osijek

S A D R Ž A J

I. IMENOVANJE

II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

III. ZADATAK

- DAN VREDNOVANJA
- DAN KAKVOĆE
- OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

- FOTOGRAFIJE
- TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

V. PROCJENA

- PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU
- PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
- OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
- KARAKTERISTIKE PROCJENJIVANE GRAĐEVINE (PODACI)
- ODREĐIVANJE CIJENE ZAKUPA POREDBENOM METODOM
- ANALIZA MOGUĆEG PRIHODA
- IZRAČUN TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VI. ZAKLJUČAK

- DATUM, MJESTO IZRADE, IZJAVA PROCJENITELJA, PEČAT POTPIS

VII. UPORABA DOKUMENTA

VIII. PRILOZI

I. IMENOVANJE PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSIJEDNIKA

Broj: 4-Su-531/2015-5.
Osijek, 29. prosinca 2015.

Županijski sud u Osijeku po zamjeniku predsjednika suda Zvonku Urbanu na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, i 82/15), čl. 10. i 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, i 123/15), povodom zahtjeva Stjepana Marolina iz Čepina, Vratnička 19, za proširenje područja vještačenja u avasudnom rješenju o imenovanju stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo broj 4-Su-812/2012-4, od 22. siječnja 2013. godine, donosi sljedeće

RJEŠENJE

Dopunjava se rješenje ovog suda broj 4-Su-812/2012-4, od 22. siječnja 2013. godine, tako da dopunjeno glasi:

STJEPAN MAROLIN iz Čepina, Vratnička 19, imenovan stalni sudski vještak za građevinarstvo, imenuje se i **procjeniteljem vrijednosti nekretnina** za područje Županijskog suda u Osijeku.

U preostalom dijelu rješenje ostaje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Stjepan Marolin iz Čepina, Vratnička 19, podnio je predsjedniku Županijskog suda u Osijeku zahtjev za dopunu rješenja broj 4-Su-812/2012-4, od 22. siječnja 2013. godine, kojim je imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo, tako da se isto rješenje proširi i na područje procjene vrijednosti nekretnina.

U postupku donošenja ovog rješenja predsjednik Županijskog suda u Osijeku, sukladno odredbi čl. 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zatražio je od odgovarajuće strukovne udruge stalnih sudskih vještaka mišljenje o ispunjenosti uvjeta za proširenje područja vještačenja. Svojom potvrdom od 22. prosinca 2015. godine Hrvatska udruga vještaka i procjenitelja Osijek dostavila je mišljenje da Stjepan Marolin obzirom na dugogodišnje radno iskustvo ima potrebno znanje za obavljanje poslova procjene nekretnosti.

S obzirom na prednje, a temeljem citiranih zakonskih odredbi, riješeno je kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40 a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 123/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

DOSTAVITI

1. Stjepan Marolin
Čepin, Vratnička 19
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

ZAMJENIK
PREDSIJEDNIKA SUDA
Zvonko Urban v.r.

Za točno i otpisano

Ivan Bekar

II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/07; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS). blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

III. ZADATAK

Na zahtjev OPĆINSKOG SUDA, potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi:

(E3-E4) Proizvodno-poslovni prostor u sklopu gospodarske zgrade, sagrađene na k.č.br. 3965/8 zk.ul. 16796, k.o. Osijek i Ulica na k.č.br. 3965/29 k.o. Osijek
Osijek, Vinkovačka cesta 2

DAN OČEVIDA:

04.11.2016. i 5.12.2016.

DAN VREDNOVANJA:

5.12.2016

DAN KAKVOĆE:

5.12.2016

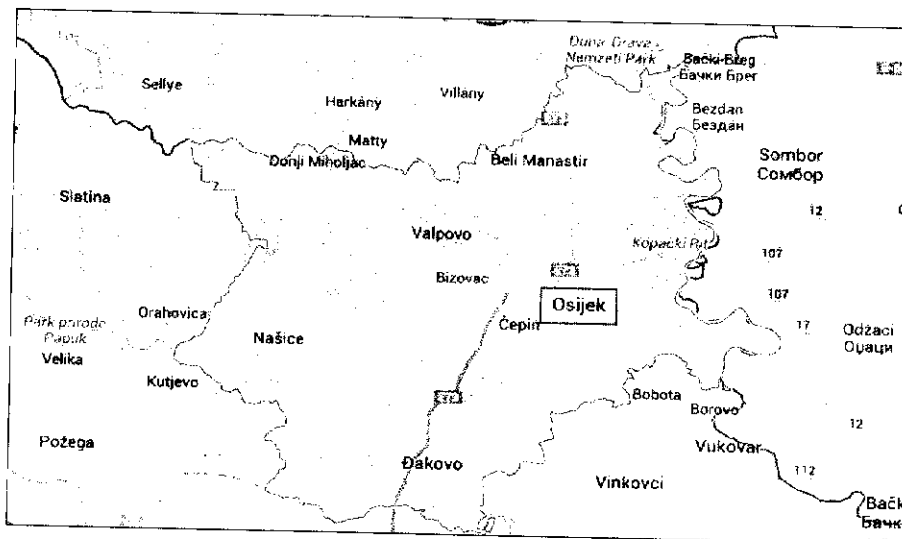
OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine

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

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

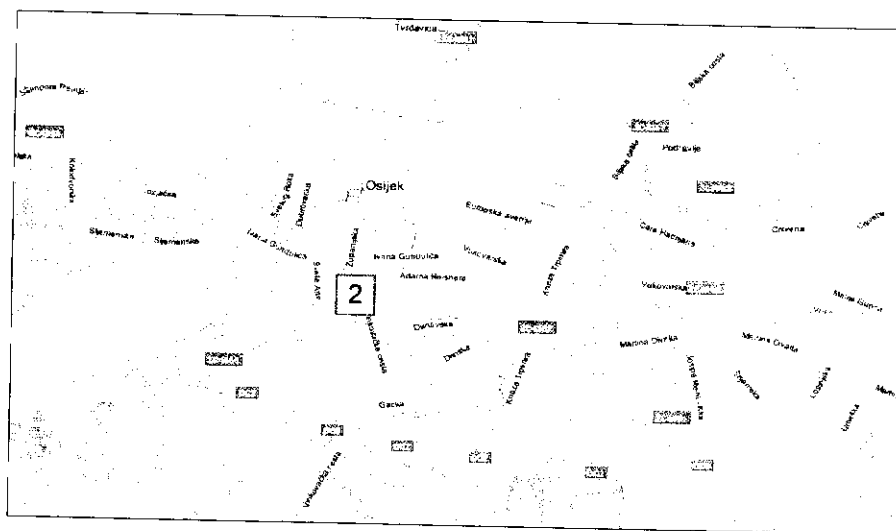
MAKRO LOKACIJA

Osječko-baranjska županija je kontinentalna županija u Panonskoj nizini na sjeveroistoku Hrvatske, smještena na površini od 4.152 km² na plodnom tlu Panonske nizine između rijeke Save, Drave i Dunava



Osijek je grad u istočnoj Hrvatskoj. Smješten je u ravnici na desnoj obali rijeke Drave između šestnaestog i dvadesetčetvrtog 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. Prometna povezanost je vrlo dobro riješena - autoput do Zagreba, željeznička veza Osijek - Zagreb, avionski prijevoz i plovni put rijekom Dravom.

MIKRO LOKACIJA



Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji u Osijeku, Vinkovačka cesta 2. Teren zemljišta je ravan i slabije održavan. Lokacija procjenjivane nekretnine okružena je građevinama poslovne i stambene namjene. Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa svim gradskim prometnicama. Nekretnina je udaljena oko 1,20km od središnjeg gradskog trga.

ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

ZEMLJIŠNA KNJIGA:

Općinski sud: Općinski sud u Osijeku

Katastarska općina: Osijek

zk.ul: 16796

k.č.br. 3965/8 i 3965/29

A posjedovnica:
I odjeljak

z.k.č. br. 3965/8, Gospodarska zgrada i dvorište, Vinkovačka cesta, površina zemljišta 1.717m² i z.k.č. br. 3965/29 ulica Vinkovačka cesta, površina zemljišta 79m²

II odjeljak

Zaprimljeno 15.06.2012. broj Z-5872/12

Temeljem članka 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11)

zabilježuje se da je za građevinu upisanu u A priložen akt za uporabu gospodarske zgrade na kčbr. 3965/8 i

to: Uvjerenje Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Osijek Klasa: 935-08/12-02/400 Ur.

broj: 541-20-1/11-12-2 Ur. broj: 541-20-1/11-12-2 od 01.06.2012.

3. Suvlasnički dio: 791/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

POSLOVNI PROSTOR 1 (proizvodnja) koji se nalazi u prizemlju, a sastoji se od: skladišta, proizvodnog pogona i toaleta, ukupne korisne površine 258,86 m², vlasništvo: Molton d.o.o. Osijek, udio

4. Suvlasnički dio: 893/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

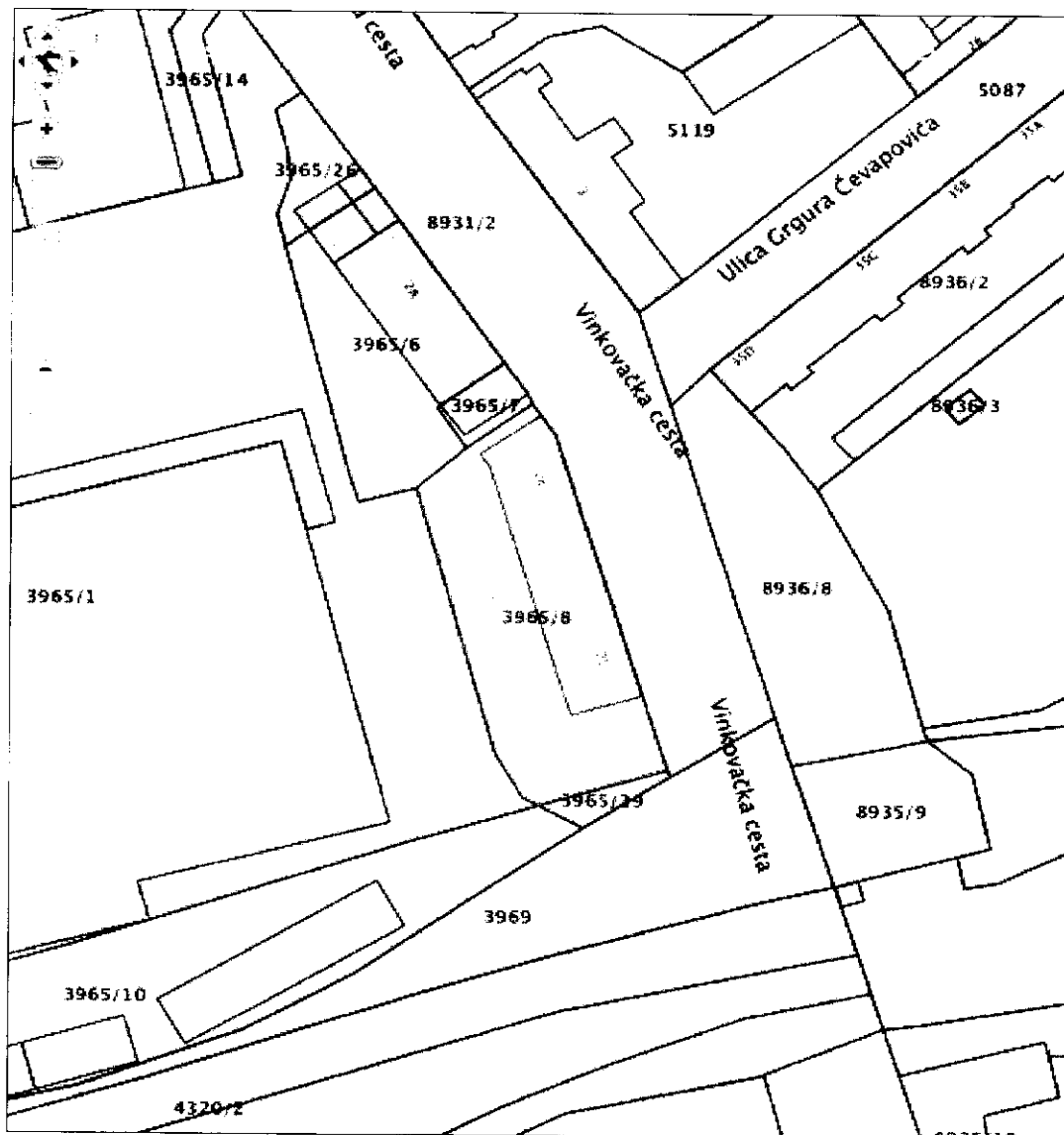
POSLOVNI PROSTOR 2 (igraonica za djecu) koji se nalazi na katu, a sastoji se od: hodnika, ženskog WC-a, muškog WC-a, ureda, ureda, igraonice, igraonice, igraonice i toaleta za djecu, ukupne korisne površine od 290,78m², vlasništvo: Molton d.o.o. Osijek, udio 1/1

B vlastovnica

Teretni list C: Prema priloženom zk. Izvadku.

STANJE U KATASTRU, USKLAĐENOST SA ZEMLJIŠNOM KNJIGOM:

U e - prerinu katastarskog plana ucrtane su č.zem. 3965/8 k.o. Osijek, sa predmetnom građevinom i Vinkovačka ulica na k.č.br 3965/29 k.o. Osijek.

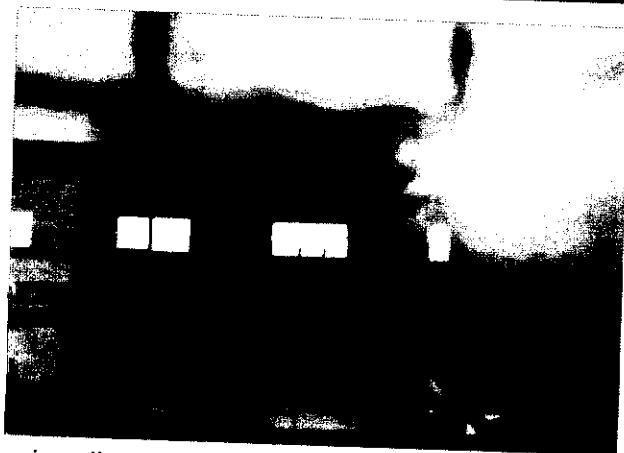
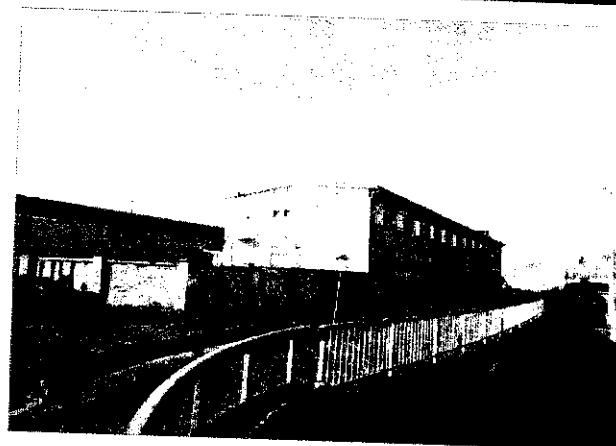
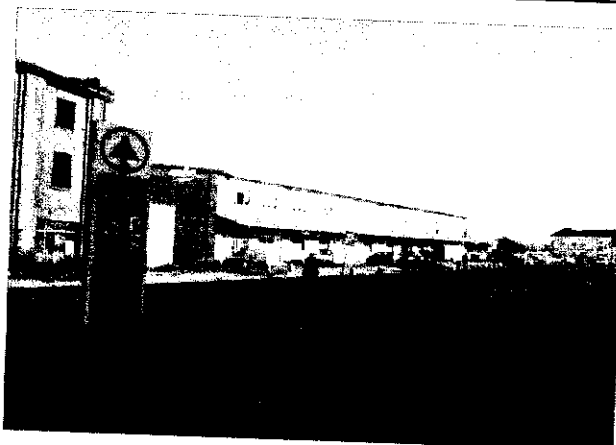


Stanje upisano u katastarskom i gruntovnom operatu je usklađeno.

LEGALITET NEKRETNINE:

Predmetna nekretnina je upisana sa pozitivnom zabilježbom - priložen akt za uporabu.

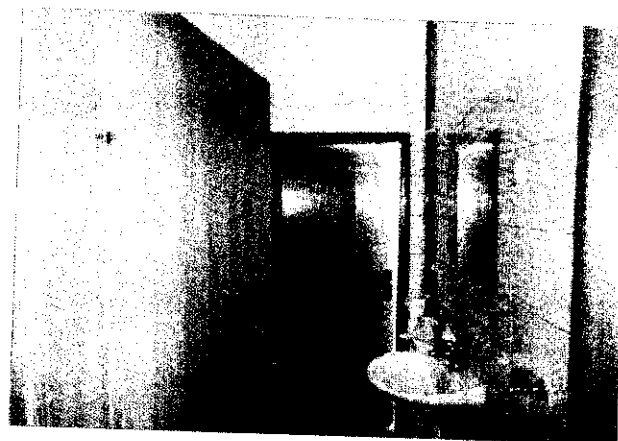
IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

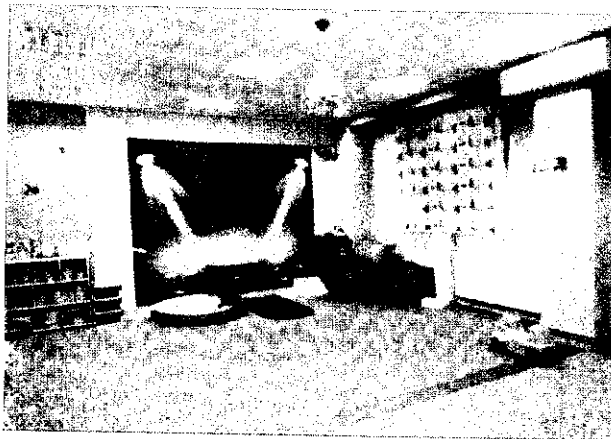
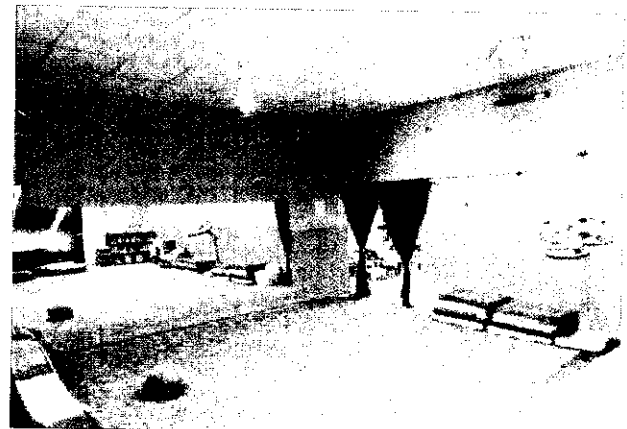


prizemlje - slika kroz vanjski otvor - bez ulaska u prostor



kat





TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE: ISKAZ POVRŠINA:

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m²)	koef. neto	neto korisna površina (m²)	koef. bruto	bruto površina (m²)	h (m)	BVO (m³)
							kb = 1,25
(E3) POSLOVNI PROSTOR 1							
Prizemlje	258,86	1,00	258,86	1,00	323,58	3,30	1.067,80
(E4) POSLOVNI PROSTOR 2							
Kat	290,78	1,00	290,78	1,00	363,48	3,30	1199,47
UKUPNO ZA IZRAČUN:			549,64		687,05		2.267,27

**** koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijenosti nekretnina, Prilog 1

**** iskaz površina usvojen iz gruntovnog izvadka

TEHNIČKI OPIS:

Predmetni poslovno-proizvodni prostori, nalaze se u okruženju građevina stambene i javne namjene, smješteni su u prizemlju i na katu gospodarske građevine. Vertikalna komunikacija odvija se stubištem. Napomena: prizemlje je zaključano, bez mogućnosti pregleda - uslikan prostor kroz vanjski otvor.

namjena:	poslovno-proizvodna
katnost:	P+1
orijetacija:	istok-zapad
godina izgradnje:	1968 prema iskazu vlasnika
godina adaptacije:	2003 prema iskazu vlasnika
temelji:	AB temelji
nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija
međukatna konstrukcija:	AB stropna ploča
krov i pokrov:	dvostrešna, pokrov termopaneli
pročelje:	ožbukano, bojano / katni dio demit fasadna obloga
svijetla visina prostorija:	prizemlje - h-bez uvida, kat h-3,10m
obrađa podova:	prizemlje - bez uvida, kat - keramika i laminat
obrađa unutrašnjih zidova:	ožbukani, bojani, djelom obloženi keramikom
prozori:	pvc stolarija na katu / prizemlje crna bravarija i kopilit
vrata:	crna bravarija i pvc
instalacije:	standardne instalacije električne energije, dovoda i odvoda vode i grijanja
grijanje:	plinsko centralno - plinski spremnik
klimatizacija:	ugrađena na katu
infrastruktura:	zgrada je priključena na komunalne sustave: - vodovodnu mrežu - kanalizaciju - niskonaponsku mrežu - plinski spremnik
zatečeno stanje:	u funkciji namjene

OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Štetne emisije u okruženju	vizualnim pregledom nisu uočene
Karakteristike okolnih nekretnina	javna i stambena namjena
Promet u mirovanju	na predmetnoj parceli

V. PROCJENA

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

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

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 uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se 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.

PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina prema svom načinu korištenja i obilježjima predstavlja nekretninu koja je pogodna i namijenjena za stvaranje prihoda. Moguć je zakup i stvaranje prihoda.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire prihodovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

Prikaz i analiza podataka za zemljište

Podaci iz baze e-nekretnina:

Poredba 1: Osijek, I. Gundulića

Obilježja:	vrsta nekretnine	građevinsko zemljište		
	kategorija	1		
	mjera korišt. zem.	-		
	k.o.	Osijek		
	k.čbr.	3800/1		
	površina zemljišta	1.086,00	m ²	
	cijena:	991.143,92	kn	912,66 kn/m ²
		131.626,02	€	121,20 €/m ²
	datum ugovora:	26.02.2016		
	ID ZKC	520881		

Poredba 2: Osijek, I. Gundulića

Obilježja:	vrsta nekretnine	građevinsko zemljište		
	kategorija	1		
	mjera korišt. zem.	-		
	k.o.	Osijek		
	k.čbr.	5398		
	površina zemljišta	1.159	m ²	
	cijena:	975.138,58	kn	841,36 kn/m ²
		129.500,48	€	111,73 €/m ²
	datum ugovora:	06.10.2016		
	ID ZKC	615373		

Poredba 3: Osijek, Ružina ul.

Obilježja:	vrsta nekretnine	građevinsko zemljište		
	kategorija	1		
	mjera korišt. zem.	-		
	k.o.	Osijek		
	k.čbr.	2196		
	površina zemljišta	318	m ²	
	cijena:	251.268,80	kn	790,15 kn/m ²
		33.369,03	€	104,93 €/m ²
	datum ugovora:	29.07.2016		
	ID ZKC	587672		

Međuvremensko izjednačenje

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2010. = 100) Indices (Ø 2010 = 100)					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coastal	Ostalo Other
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,75	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,28	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,85	95,38	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,66	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,55	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,28	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,08	88,79	91,71	92,15

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	3800/1	5398	2196		
Datum transakcije:	26.02.2016	06.10.2016	29.07.2016		
Površina (m2) :	1.086,00	1.159,00	318,00		
Prodajna vrijednost (€):	131.626	129.500	33.369		
Cijena (€/m2) :	121,20	111,73	104,93		
Indeks / dan transakcije:	91,87	92,15	91,87		
Indeks / dan vrednovanja:	92,15	92,15	92,15		
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,00		
Međuvrem. izjednač. cijena:	121,57	111,73	105,25		

**Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)
Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)		Veličina - etažni dio:	
Kategorija:	1	-		302,45	
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	3800/1	5398	2196		
Međuvrem. izjednač. cijena:	121,57	111,73	105,25		
Kategorija	1	1	1		
Mjera korištenja:	-	-	-		
Veličina:	1.086,00	1.159,00	318,00		
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne		
INTERKVALITATIVNO					
Lokacija / Kategorija	0,90	0,90	1,00		
Veličina:	1,10	1,10	1,00		
Oblik	1,00	1,00	1,00		
Namjena i mogućnost gradnje:	1,00	1,00	1,00		
Infrastruktura:	1,00	1,00	1,00		
Utjecaj buke i zagađenja:	1,00	1,00	1,00		
Uklanjanje objekata	1,00	1,00	1,00		
Korigirana vrijednost:	120,36	110,62	105,25		
STATISTIKA					
Prosjek:	112,08	30,00%	33,62		
Odstupanja od prosjeka:	9,50	-0,34	-6,82		
Kvadrat odstupanja:	90,18	0,12	46,54		
suma	136,83				
Standardno odstupanje:	6,75	6,03%			
Pravilo dva-sigma (±)	13,51				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (eur/m2):	112,08				
Prosječna vrijednost (kn/m2):	843,93				
Vrijednost zemljišta (eur)	33.896,93				
Vrijednost zemljišta (kn)	255.243,88				

VRIJEDNOST GRAĐEVINE

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana /osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI

Starost objekta:	48
Tip nekretnine	poslovno-proizvodno-skladišna
Održivi vijek korištenja (granice)	40-80
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2,5
B - zgrada općenito	2,5
C - stanje zgrade	1,0
FK odabrano:	2,5
Relativna starost	68,57%
OOVK (%)	48
OOVK (god)	33,60
Zamjenska starost zgrade	36,40
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	52,00%

20

Poredbene nekretnine za određivanje cijene zakupa:

POREDBA 1

Poslovni prostor u vlasništvu grada Osijeka, na lokaciji u Osijeku, Prolaz J. Leovića - prema Rješenju o zakupu od 21.04.2016.

vrsta nekretnine	poslovni prostor		
prema rješenju:	21.4.2016		
površina prostora	124,75	m ²	
cijena zakupa, bez			
uključenog pdv	3.664,02	kn	29,37 kn/m ²
	486,59	€	3,90 €/m ²

POREDBA 2

Poslovni prostor u vlasništvu grada Osijeka, na lokaciji u Osijeku, Prolaz J. Leovića - prema Rješenju o zakupu od 21.04.2016.

vrsta nekretnine	poslovni prostor		
prema rješenju:	28.10.2016		
površina prostora	237,53	m ²	
cijena zakupa, bez			
uključenog pdv	5.590,00	kn	23,53 kn/m ²
	742,36	€	3,13 €/m ²

POREDBA 3

Poslovni prostor u vlasništvu grada Osijeka, na lokaciji u Osijeku, M. Divalda - prema Rješenju o odabiru od 16.09.2016

vrsta nekretnine	paviljon gradski vrt		
prema rješenju:	16.9.2016		
površina prostora	915,13	m ²	
cijena zakupa, bez			
uključenog pdv	22.090,00	kn	24,14 kn/m ²
	2.933,60	€	3,21 €/m ²

Međuvremensko izjednačenje

Godina		Indeksi (Q 2010. = 100) Indices (Q 2010 = 100)					
Trimestar		ukupno	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko Adriatic coast	Ostalo Other
Year		Total					
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	95,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,88	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	95,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,82	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	-	-	-		
Datum transakcije:	21.4.2016	28.10.2016	16.9.2016		
Površina (m2) :	124,75	237,53	915,13		
Prodajna vrijednost (€):	487	742	2.934		
Cijena (€/m2) :	3,90	3,13	3,21		
Indeks / dan transakcije:	92,15	92,15	92,15		
Indeks / dan vrednovanja:	92,15	92,15	92,15		
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,00		
Međuvrem. izjednač. cijena:	3,90	3,13	3,21		

Procjena cijene zakupa poredbenom metodom:

PREDMET PROCJENE:	posl. objekt				
Veličina (m2):	549,64				
Stanje	dobro				
Namjena	poslovno-proizvodno-skladišna				
Redni broj	1	2	3	4	5
Cijena najma (eur/m2)	3,90	3,13	3,21		
Datum ugovora	21.4.2016	28.10.2016	16.9.2016		
Lokacija/atraktivnost:	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina (m2)	124,75	237,53	915,13		
Prilagodba	-5%	0%	10%		
Položaj u objektu	bez uvida	bez uvida	P+1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Stanje objekta	bez uvida	bez uvida	bolje		
Prilagodba	0%	0%	-5%		
Mikrolokacija	urbana zona	urbana zona	urbana zona		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Mogućnost parkiranja	javna površina	javna površina	javna površina		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Komunalna infrastruktura	kompletna	kompletna	djelomična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	-5%	0%	5%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijedn. (eur/m2):	3,71	3,13	3,37		

STATISTIKA

Prosjek:	3,40	30,00%	1,02		
Odstupanja od prosjeka:	0,31	-0,27	-0,03		
Kvadrat odstupanja:	0,09	0,07	0,00		
suma	0,17				
Standardno odstupanje:	0,24	7,00%			
Pravilo dva-sigma (±)	0,48				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:

Prosječna vrijednost najma (kn/m²):	3,40
Prosječna vrijednost najma (€/m²):	25,59

bez pdv-a

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	zakup €/m ²	zakup €/mj
(E3-E4) Proizvodno-poslovni prostor u sklopu gospodarske zgrade, sagrađene na k.č.br. 3965/8 zk.ul. 16796, k.o. Osijek i Ulica na k.č.br. 3965/29 k.o. Osijek	549,64	3,40	1.868,19
Ukupno (€):			1.868,19
Ukupno (kn):			14.067,45

Poredbena metoda - izračun:

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	slab do dobar	od -0,5 do 1,0	0,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,5%
Gospodarska situacija	prosječna	od -0,5 do 1,0	1,0%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0,0 do -2,0	0,0%
			1,5%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovni prostor, proizvodni	od 4,50% do 6,0%	5,5%	7,0%

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod	14.067,45
Godišnji bruto prihod	168.809,41
Rizik gubitka zakupa / najma	5,00%
Troškovi upravljanja	2,00%
Troškovi održavanja	2,00 €/m ² KVP
Modernizacija	0,50% NV
Ukupni troškovi gospodarenja	20.938,28
Vrijednost zemljišta	255.243,88
Kamata na vrijednost zemljišta	17.867,07
Godišnji neto prihod	130.004,05
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	7,00%
Održivi vijek korištenja građevine	36,40
Multiplikator	13,07
Prihodovna vrijednost zgrade	1.698.970,54
Vrijednost zemljišta	255.243,88
Dodatni prihodi	0,00
Dodatni troškovi	0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn)	1.954.214,42
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn) - zaokruženo	1.954.000,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur)	259.523,83
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur) - zaokruženo	260.000,00

VI. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama, koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i provedenog izračuna vrijednosti, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine:

(E3-E4) Proizvodno-poslovni prostor u sklopu gospodarske zgrade, sagrađene na k.č.br. 3965/8 zk.ul. 16796, k.o. Osijek i Ulica na k.č.br. 3965/29 k.o. Osijek

Utvrdjujem procjenjenu FER tržišnu vrijednost nekretnine, na dan: 5.12.2016 god.

Tv = 1.954.000,00 kn	ili	260.000,00 €
-----------------------------	------------	---------------------

napomena:

zaokružene vrijednosti

u procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HRVATSKE NARODNE BANKE
5.12.2016 god., iznosi 7,53 kn/€ (srednji tečaj)

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

U Osijeku 23. prosinca 2016. godine.

VII. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, te podaci iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima
- Procjenu sam izradio kao nezavisni, ovlašteni procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi.
Izjavljujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaćam nikakvu odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe naručitelja i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

VIII. PRILOZI**1. Izvadak iz zemljišne knjige**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OSIJEK

Dana na dan: 18.12.2016. 23:06

Verificirani ZK ul.

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 10

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20728/2016

Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO OSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3965/8	GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE VINKOVAČKA CESTA GOSPODARSKA ZGRADA DVORIŠTE			1717 603 1114	
2.	3965/29	ULICA VINKOVAČKA CESTA			79	
		UKUPNO:			1796	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 15.06.2012. broj Z-5872/12 Temeljem članka 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježu se da je za građevinu upisanu u A priložen akt za uporabu gospodarske zgrade na kčbr. 3965/8 i to: Uvjerenje Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Osijek Klasa: 935-08/12-02/400 Ur. broj: 541-20-1/11-12-2 Ur. broj: 541-20-1/11-12-2 od 01.06.2012.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 791/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
3.3	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2337/2016 UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, SUGLASNOST OV-434/16 26.01.2016, POTVRDA 22.12.2015 POSLOVNI PROSTOR 1 (proizvodnja) koji se nalazi u prizemlju, a sastoji se od: skladišta, proizvodnog pogona i toaleta, ukupne korisne površine 258,86 m2 za korist: MOLTON DOO,OIB-26660191167,VRBASKA 1/C, 31000 OSIJEK,HRVATSKA	
3.4	Zaprimljeno 15.09.2016.g. pod brojem Z-20728/2016 ZABILJEŽBA, Temeljem ZAKLJUČAKA Općinskog suda u Osijeku br. 33 OVR-3581/16-3. od 14.09.2016. g. na nekretnine upisane u A, zabilježu se rješenje o ovrsi Općinskog suda u Osijeku br. 33 OVR-3581/2016-2. od 14. 09. 2016. g.	na 3 (3.3), 4 (4.3)
4.	Suvlasnički dio: 893/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	

Matatarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJE

POSLOVNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Abbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.3	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2337/2016 UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, SUGLASNOST OV-434/16 26.01.2016, POTVRDA 22.12.2015 POSLOVNI PROSTOR 2 (igraonica za djecu) koji se nalazi na katu, a sastoji se od: hodnika, ženskog WC-a, muškog WC-a, ureda, ureda, igraonice, igraonice, igraonice i toaleta za djecu, ukupne korisne površine od 290,78 m2, te na istima uknjižba prava vlasništva za korist MOLTON DOO,OIB-26660191167,VRBASKA 1/C,31000 OSIJEK,HRVATSKA	
4.4	Zaprimljeno 15.09.2016.g. pod brojem Z-20728/2016 ZABILJEŽBA, Temeljem ZAKLJUČAKA Općinskog suda u Osijeku br. 33 OVR-3581/16-3. od 14.09.2016. g. na nekretnine upisane u A, zabilježuje se rješenje o ovrsi Općinskog suda u Osijeku br. 33 OVR-3581/2016-2. od 14. 09. 2016. g.	na 3 (3.3), 4 (4.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14. Na suvlasnički dio: 3 (791/10000)			
14.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2337/2016 Prvenstveni red upisa: Z-87/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Primljeno 25. ožujka 2005.g. br. Z-2239/05 Temeljem ugovora o iznosu zaduženja Es-264/05 br. Ov-281/05 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu od 500.000,00 EUR za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	500.000,00 EUR	
15. Na suvlasnički dio: 3 (791/10000)			
15.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2337/2016 Prvenstveni red upisa: Z-11243/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 18.12.2013. broj Z-11243/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 11.12.2013. solemniziranog po javnom bilježniku Tatjani Kovačev Ov-7671/13 uknjižuje se pravo zalogu na poslovni prostor 2, za iznos od kunske protuvrijednosti od 65.450,00 EUR uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	65.450,00 EUR	
16. Na suvlasnički dio: 3 (791/10000)			

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 1

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJER

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Nbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2337/2016 476.000,00 EUR Prvenstveni red upisa: Z-2457/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-2457/14. Temeljem aneksa br. 1 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 19.03.2014.g. solemniziranog po javnom bilježniku Tatjani Kovačev iz Osijeka pod brojem ov-1938/14. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama Molton d.o.o.Osijek (2.Etaža) u iznosu od 476.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju HNB za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove u skladu s Sporazumom za korist: HYPO ALPE ADRIA BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6		
17. Na suvlasnički dio: 3 (791/10000)			
17.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2337/2016 Prvenstveni red upisa: Z-2457/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-2457/14. Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane pod Z-2239/05. i Z-11243/13. kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma		
18. Na suvlasnički dio: 4 (893/10000)			
18.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2337/2016 500.000,00 EUR Prvenstveni red upisa: Z-87/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Prijmljeno 25. ožujka 2005.g. br. Z-2239/05 Temeljem ugovora o iznosa zaduženja Es-264/05 br. Ov-281/05 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 500.000,00 EUR za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A		
19. Na suvlasnički dio: 4 (893/10000)			
19.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2337/2016 65.450,00 EUR Prvenstveni red upisa: Z-11243/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 18.12.2013. broj Z-11243/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 11.12.2013. solemniziranog po javnom bilježniku Tatjani Kovačev Ov-7671/13 uknjižuje se pravo zaloga na poslovni prostor 2, za iznos od kunske protuvrijednosti od 65.450,00 EUR uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A		
20. Na suvlasnički dio: 4 (893/10000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK u

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 1

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJEROM

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
20.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2337/2016 Prvenstveni red upisa: Z-2457/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-2457/14. Temeljem aneksa br. 1 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 19.03.2014.g. solemniziranog po javnom bilježniku Tatjani Kovačev iz Osijeka pod brojem ov-1938/14. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama Molton d.o.o.Osijek (2.Etaža) u iznosu od 476.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju HNB za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove u skladu s Sporazumom za korist: HYPO ALPE ADRIA BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	476.000,00 EUR	
21. Na suvlasnički dio: 4 (893/10000)			
21.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2337/2016 Prvenstveni red upisa: Z-2457/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-2457/14. Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane pod Z-2239/05. i Z-11243/13. kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.12.2016.

9

stalni sudski vještak: **STJEPAN MAROLIN**

Čepin, Vratnička 19

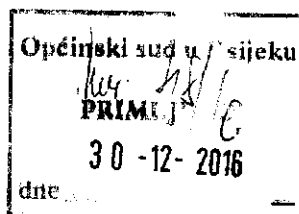
OIB 12578374159

žiro-račun

2500009 - 3120106654

Addiko Bank d.d. Zagreb

IBAN: HR25 2500 0093 1201 0665 4



RH OPĆINSKI SUD OSIJEK

OIB: 38625793303

PREDMET: 33 OVR - 3581/16

SUDAC: MIRA BRNJEVARAC

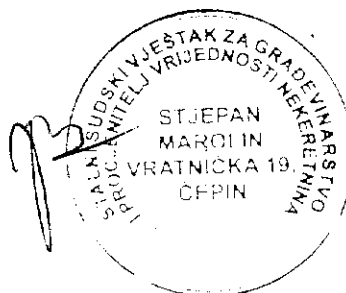
RAČUN br. 116-1-360

USLUGA IZRADE ELABORATA PROCJENE NEKRETNOSTI: (E1-E2-E3-E4) Poslovno-proizvodni pogon, na k.č.br. 9770/140, zk.ul. 19581, k.o. Osijek I (E3-E4) Proizvodno-poslovni prostor u sklopu gospodarske zgrade, sagrađene na k.č.br. 3965/8 zk.ul. 16796, k.o. Osijek I Ulica na k.č.br. 3965/29 k.o. Osijek - U SKLADU SA CIJENAMA IZ PRAVILNIKA O STALNIM SUDSKIM VJEŠTACIMA (N.N. br. 28/13. od 17. ožujka 2013.)

r.b.	opis rada	bodova	vrijednost boda	ukupno
Cbr.1.	1. Korištenje vlastitog vozila 6 x 15km x			180,00
Materijalni	8. Printanje, uvezivanje, uredski materijal, fotokopiranje			80,00
Cbr.2	3. Izrada pisanog nalaza i mišljenja			
Zajed. odredbe		3500	1,64	5.740,00
	Netto iznos			6.000,00
	PDV 25%			1.500,00
	SVEUKUPNO ZA NAPLATU:	kn		7.500,00
	slovima:	sedamtisućapetstokuna		
	dospijeće plaćanja:	u roku 15 dana		
	način plaćanja:	transakcijski račun		
	operator:	Stjepan Marolin		
	vrijeme izdavanja:	23.12.2016., u 13:55:09		

Napomena: obračun prema naplaćenom računu.

Čepin, 23.12.2016. godine



stalni sudski vještak

STJEPAN MAROLIN