

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: Poslovni prostor u prizemlju, 14,34m²
MJESTO I ADRESA: Osijek, Šetalište kardinala F. Šepera 8/D
NARUČITELJI PROCJENE: MASSILIA d.o.o. u stečaju,
Osijek, Petofi Sandora 206/a, OIB: 86144563117

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

129.000,00 kn	
ILI 1EUR =	7,552155
17.081,22 EUR	

Elaborat izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina
Marko Milas, dipl.ing.građ.

U Osijeku, lipanj 2020.

SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	7
IV.	IDENTIFIKACIJA	9
IV.1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	9
IV.2.	KATASTAR	9
VI.3.	LEGALONOST	10
V.	TEHNIČKI OPIS OBJEKATA	11
VI.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	12
VII.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA	13
VIII.	IZJAVA PROCJENITELJA	16
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja društva Massilia d.o.o. u stečaju iz Osijeka, Petofi Sandora 206/a, OIB: 86144563117 vrši se procjena vrijednosti nekretnina - poslovnog prostora u Osijeku, Šetalište kardinala F. Šepera 8/D, upisanog u Izvadak iz knjige položenih ugovora poduložak br. 17860/ zk.uložak: 4) k.o. Osijek.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su na osnovu pregleda izgrađenih objekata i obilaskom lokacije.

Postojeći objekt izgrađen je na uređenom građevinskom zemljištu s izvedenim priključcima na javnu i komunalnu infrastrukturu. Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i na kraju preračunate u eure (EUR) po srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom. Vještak, bez neovisne verifikacije pretpostavlja točnost podataka koje su nam dostavljeni, te ne snosi nikakvu odgovornost za eventualnu netočnost prikupljenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti: 18. lipnja 2020
Datum procjene kvalitete: 18. lipnja 2020
Datum očevida: 18. lipnja 2020

Očevid je obavljen na lokaciji u **Osijeku** gdje se nekretnina nalazi. Poslovni prostor se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi s više poslovnih prostora i stambenih jedinica. Na nekretnini je obavljen pregled objekta iznutra i izvana, te okoliša. Mjerenje objekta je izvršeno na licu mjesta. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i sl.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

Prisutni su bili na očevidu, procjenitelj M. Milas i gosp. Goran Dragišić.

Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana.

III. OPIS ZEMLJIŠTA

III.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Grad Osijek je administrativno središte Osječko-baranjske županije. Četvrti je grad po veličini u Hrvatskoj. Smješten je na istoku Hrvatske, na desnoj obali rijeke Drave između 16. i 24. kilometra od ušća u Dunav. Grad je industrijsko, upravno, sudsko i kulturno središte.

Osijek je i grad s najviše zelenila i zelenih površina u Hrvatskoj. Na području grada nalazi se 17 parkova ukupne površine od 394.000,00m².



IZVOR: <https://www.google.hr/maps/@45.0617803,20.8769328,7.25z>

POVIJEST

Područje Osijeka kontinuirano je naseljeno još od mlađeg kamenog doba o čemu svjedoče arheološki nalazi oruđa i oružja izrađenih od kamena i kosti. Za vrijeme Rimskog carstva ovdje se nalazio veliki antički grad Mursa sa statusom kolonije. Prvi spomen današnjeg naselja i imena je iz 1196. godine u ispravi hrvatsko-ugarskog kralja Emerika. Osijek je sredinom 12. stoljeća nadaleko poznato trgovište i mjesto kod kojeg se prelazila Drava.

U 16. stoljeću Osijek pada pod vlast Osmanskog carstva. Turci ovdje grade, za prijevoz silne osmanlijske vojske, poznati Sulejmanov most. Most je zapravo bila cesta od trupaca u dužini od oko 8 km koja je premostila Dravu kod Osijeka po močvari do Darde. U očima suvremenika slovio je kao (osmo) svjetsko čudo. Njegovom izgradnjom prometni Osijek se našao na glavnom prometnom pravcu od Istambula do Budima.

U 17. stoljeću Osijek prestaje biti pod vlašću Osmanlija, te se nalazi u sastavu Austro-Ugarske monarhije. 1809. godine postaje i slobodni kraljevski grad. Raspadom Austro-Ugarske monarhije ulazi u sastav Kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca, te nakon toga Jugoslavije do njenog raspada. Početkom 90. godina i raspadom Jugoslavije Osijek se nalazio na prvoj crti bojišnice. Tijekom Domovinskog rata pretrpio je značajna razaranja, ljudske žrtve i nazadovanje gospodarstva. Proces obnove grada i gospodarstva još uvijek nije u potpunosti završen.

STANOVNIŠTVO

U sastavu grada Osijeka nalazi se 11 naselja (stanje iz 2006), to su: Brijest, Briješće, Josipovac, Klisa, Nemetin, Osijek, Podravlje, Sarvaš, Tenja, Tvrđavica, Višnjevac.

Sam grad se sastoji od Tvrđe (starog grada izgrađenog većinom u 18. stoljeću), Gornjeg grada, Donjeg grada i Novog grada (s naseljima Jug I i Jug II), Cvjetnog naselja, Retfale i Industrijske četvrti. U samom gradu Osijeku živi 83.496 stanovnika, prema popisu iz 2011. godine.

GOSPODARSTVO

U Osijeku je bila razvijena prehrambena industrija - konditorska industrija (Kandit), šećerana (Tvornica šećera Osijek), proizvodnja piva (Pivovara Osijek), kemijska industrija (Saponija Osijek), te je bila razvijena strojogradnja (poljodjelski strojevi), iako je zadnjih godina glavno obilježje grada velika nezaposlenost i kriza gospodarstva.

PROMET

Osijek se nalazi na međunarodnom prometnom koridoru Budimpešta-Sarajevo-Ploče. Usprkos tome što koridor nije spojen autocestom cijelom svojom dužinom, Osijek je spojen na mrežu autocesta Hrvatske. Do njega se dolazi autocestom A5, tzv. Slavonikom. Kroz Osijek prolazi željeznička pruga koja vodi u više pravaca (Mađarska, Vinkovci, Đakovo – Strizivojna, Virovitica – Koprivnica – Zagreb).

Zračna luka Osijek u Klisi udaljena je 12-15km od grada. Putnički riječni promet rijekom Dravom ne postoji, ali postoji tranzitna luka za materijal. Grad je autobusnim prijevozom povezan s drugim hrvatskim i inozemnim gradovima. Kroz grad je organiziran i autobusni gradski prijevoz. Osijek je, također, jedini hrvatski grad (osim Zagreba) kojim prometuju tramvaji.

OBRAZOVANJE I SPORT

Osijek je obrazovno, kulturno i sportsko sjedište cijele istočne Hrvatske. U Osijeku se nalazi preko 20 dječjih vrtića, 20 osnovnih i 19 srednjih škola, te Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera s više fakulteta i studentskim domovima i kampusom. Također u Osijeku djeluje mnoštvo sportskih klubova koji se natječu u prvim hrvatskim ligama (nogomet, košarka, rukomet). Razvijeni su i drugi sportovi (plivanje, gimnastika, atletika, kuglanje,...), kao i brojna amaterska sportska društva i klubovi.

III. 2. OPIS LOKACIJE

Procjenjivana nekretnina - poslovni prostor se nalazi u višestambenoj zgradi u užem centru grada Osijeka, manje od 500m udaljen od glavnog gradskog trga, Trga Ante Starčevića. Poslovni prostor - u naravi lokal za ugostiteljsku djelatnost se nalazi na adresi Šetalište kardinala F.Šepera 8D - što je pješačka šetnica uz rijeku Dravu ("Promenada") i okružen je lokalima uglavnom ugostiteljskog sadržaja.



IZVOR: <https://geoportal.dgu.hr/>

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U neposrednoj blizini procjenjivanog prostora su višestambene zgrade s poslovnim prostorima približno iste starosti kao i procjenjivana nekretnina. Poslovni objekti su većinom lokali ugostiteljske namjene s velikim terasama uz gradsku šetnicu. Od glavnog gradskog trga (Trg dr. A. Starčevića) lokacija je udaljena manje od 500m. Na potezu između procjenjivane nekretnine i Trga dr. A. Starčevića se nalazi pješačka zona s poslovnim objektima različite namjene (uredi, ugostiteljski objekti, trgovine, banke) i višestambenim zgradama. U blizini objekta su i objekti zabavnog i kulturnog sadržaja (kino), te javne zgrade (FINA, Lučka kapetanija, pošta, HEP,...). U nastavku ulice Šetalište kardinala Franje Šepera se nalaze gradski parkovi.

Komunalna infrastruktura

Objekt je priključen na sveukupnu gradsku komunalnu infrastrukturu.

Pristup

Poslovni prostor se nalazi u centru grada Osijeka, te je dobro povezan s mrežom cestovnih prometnica (gradskih i međugradskih, te autocestom), i to Strossmayerovom ulicom prema zapadnom izlazu iz grada i autocesti i Europskom avenijom prema istočnom izlazu iz grada. Lokacija je oko 1km udaljena od međugradskog i međunarodnog autobusnog i željezničkog kolodvora. U blizini se nalazi javni gradski prijevoz (tramvajska mreža).

Parkiranje

Parkiranje je omogućeno na javnim parkiralištima u neposrednoj blizini lokacije. Na udaljenosti do 300m se nalazi veliki javni parking.

Uvjeti za poslovnu djelatnost

Lokal se nalazi u blizini središta velikog grada velikog grada, u pješačkoj zoni, s odborom infrastrukturom, vrlo dobre prometne povezanosti s cestovnom mrežom i dovoljno parkirališnog prostora na prihvatljivoj udaljenosti. Ocjenjuje se kao vrlo dobra lokacija za poslovne prostore.

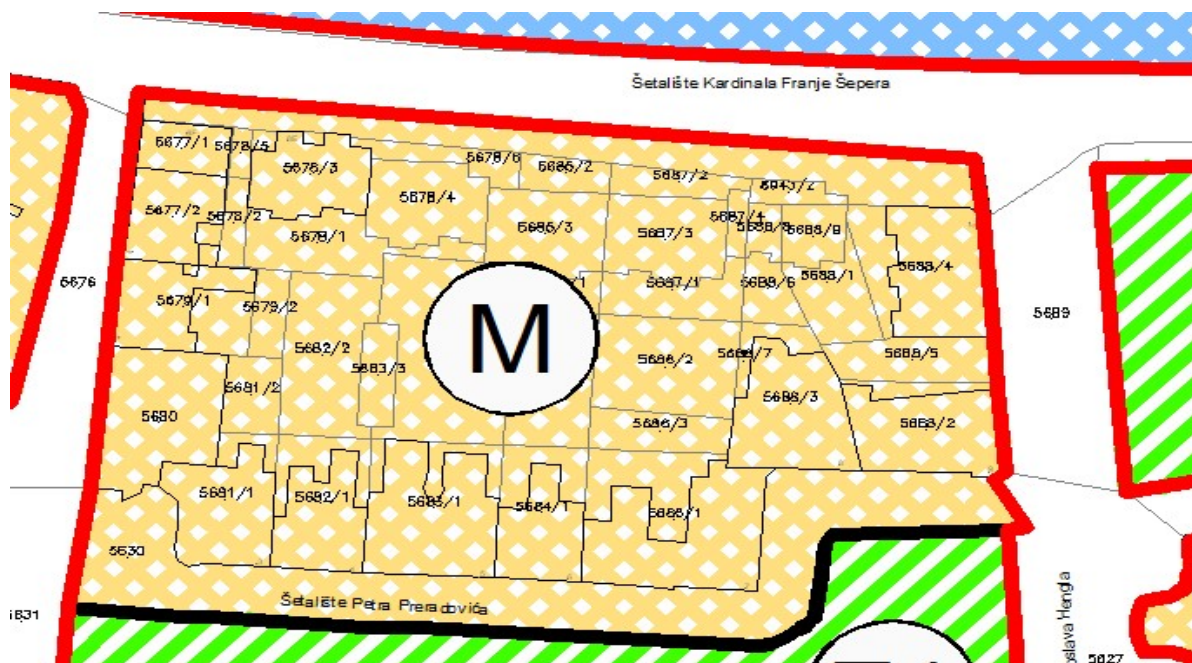
Uvjeti za stanovanje

Procjenjivana nekretnina svojim oblikovanjem i položajem nije namijenjena za stanovanje.

Štetne emisije u okruženju

Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Prema Generalnom urbanističkom planu grada Osijeka (<https://www.osijek.hr/urbanisticki-planovi/generalni-urbanisticki-plan-grada-osijeka/gup-go-procisceni-tekst-2018/>) čestica se nalazi na građevinskom području, te je za nju predviđena "mješovita namjena".



IV.1. IDENTIFIKACIJA

Procjenjivana nekretnina je smještena u prizemlju višestambene zgrade. Poslovni prostor je ulične i sjeverne orijentacije. Prostor se nalazi u zgradi koja nije etažirana, već je vlasništvo upisano u Knjigu položenih ugovora Zemljišnoknjižnog odjela u Osijeku.

U Izvatku iz knjige položenih ugovora je upisano da je zgrada izgrađena na k.č.br. 5678/1 k.o.Osijek, međutim uvidom u Geoportal Državne geodetske uprave utvrdili smo da je zgrada u kojoj se nalazi procjenjivani lokal izgrađena na k.č.br. 5678/4.

IV.1. IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Broj poduloška: 17860

z.k. uložak: 4

ko Osijek

A. POSJEDOVNICA

Pvri odjeljak: Zgrada u Osijeku, Šetalište kardinala F.Šešera, kućni broj 8/D, sagrađena na katastarskim česticama 5678/1

Drugi odjeljak: Poslovni prostor u prizemlju sa 14,34m²

B. VLASTOVNICA: MASSILIA d.o.o, Osijek, Kvarnerska 4 1/1

Upisana zabilježba raspolaganja nekretninom (vidljivo na priloženom zk ulošku)

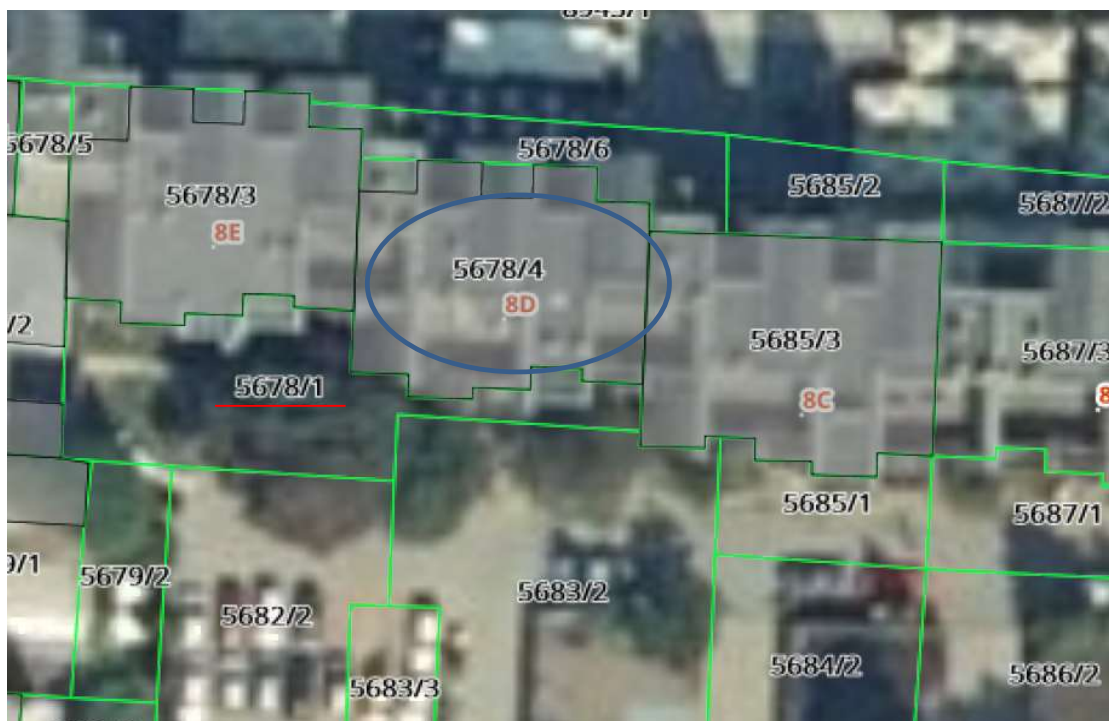
Upisana zabilježba stečajnog postupka (vidljivo na priloženom zk ulošku)

C. TERETOVNICA: Trajno pravo služnosti Hrvatskog telekoma d.d. (vidljivo na priloženom zk ulošku)

Založno pravo Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava,

Područni ured Osijek i ovršnost tražbine (vidljivo na priloženom zk ulošku)

IV.2. KATASTAR



IZVOR: <https://geoportal.dgu.hr/>

Upisi u katastar Državne geodetske uprave nisu u potpunosti usklađeni s upisom u Zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku (različiti je broj katastarske čestice). U posjedovnom listu Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Osijek nije upisano etažiranje objekta, te je kao vlasnik cijele čestice upisan Grad Osijek. Za pravni promet nekretnina relevantni su podaci iz zemljišnih knjiga. Potrebno je uskladiti podatke iz Katastra.

IV.3. LEGALNOST

Višestambena zgrada u kojoj se nalazi procjenjivani poslovni prostor je ucrtana u katastar i upisana u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela u Osijeku. Bez obzira što nismo dobili na uvid Uporabnu dozvolu, iz svega navedenog se može zaključiti da je objekt izgrađen legalno.

V. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Poslovni prostor - lokal se nalazi u prizemlju višestamene zgrade. Pravilnog je oblika i sastoji se od jedne prostorije i sanitarnog čvora. Bio je uređen za ugostiteljsku djelatnost. Izgleda zapušteno jer se već duže vrijeme ne koristi.

Poslovni prostor se trenutno ne koristi.

- **Etažnost** prizemlje + 4 etaže
- **Godina izgradnje** 1980.
- **Površina** 16,31 m²
- **Volumen** 50,32 m³
- **Temelji** AB trakasti temelji;
- **Nosiva konstrukcija** AB zidovi i ploče;
- **Stropna konstrukcija** AB puna ploča;
- **Krovište** višestrešno koso krovište;
- **Vanjski zidovi** AB zidovi obloženi žutom fasadnom opekam
- **Pregradni zidovi** puna opeka
- **Podovi** na estrih položen laminat parket i keramičke pločice u sanitarnom čvoru
- **Vanjska stolarija** izvedena od čeličnih profila, ustakljena jednostrukim staklom
- **Unutrašnja stolarija** drvena puna bojana vrata
- **Grijanje** radijatorsko - gradski vrelovod
- **Elektroinstalacija** izvedena i u funkciji;
- **Vodovod i kanalizacija** u funkciji i priključena na gradsku infrastrukturu;
- **Ventilacija** prirodna ventilacija;
- **Hlađenje** nema;
- **Energetski certifikat** nije predodčen;
- **Opće stanje** zapušteno i nije u funkciji.

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
1.	LOKAL	3,40	3,25	11,05	1,00	11,05	3,04	33,59
		1,72	1,40	2,41	1,00	2,41	3,04	7,32
2	WC	1,70	1,82	3,09	1,00	3,09	3,04	9,41
		-0,40	0,60	-0,24	1,00	-0,24	3,04	-0,73
UKUPNO PODRUM				16,31		16,31		50,32

Površina koja je upisana u gruntovnicu se razlikuje od izmjerene na objektu za više od 2% (odustpanja do 2% su prema Članku 5, stavku 3 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) dozvoljena kod računanja samostalne uporabne jedinice). Kod izračuna procijenjene vrijednosti će se koristiti stvarna površina nekretnine mjerena na licu mjesta. Za pravni promet nekretnina (kupoprodajni ugovor) mjerodavno je stanje upisano u Zemljišne knjige.

VI. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za odabir metode korištenja mjerodavna je namjena i buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo i gospodarski opravdano. Procjenjivana nekretnina se ne koristi, ali je svojim oblikovanjem i lokacijom namijenjena za obavljanje poslovne djelatnosti.

Za utvrđivanje poslovnih prostora, a prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koristi se **poredbena metoda**.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom.

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.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podaci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti.

U Hrvatskoj ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijent za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje i
- indeksni nizovi

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se temeljni indeks potrošačkih cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

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.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
ADRESA	Gornjodravška obala	Gornjodravška obala	J.J. Strossmayera	L. Jagera	Kapucinska	Gornjodravška obala	Prolaz Matice Hrvaske	Trg A. Starčevića	Gornjodravška obala	Šamačka	Šamačka
Z.O.	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek
VRSTA NEKRETNINE	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
POVRŠINA NEKRETNINE (m ²)	17,04	24,30	32,86	41,88	44,16	45,80	51,64	52,42	54,30	55,08	55,08
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	17,04	24,30	32,86	41,88	44,16	45,80	51,64	52,42	54,30	55,08	55,08
UKUPNA CIJENA	110.000,00 kn	148.527,42 kn	171.364,90 kn	200.781,90 kn	302.459,32 kn	297.153,92 kn	460.000,00 kn	296.230,76 kn	251.111,00 kn	490.108,71 kn	490.108,71 kn
JEDINIČNA CIJENA	6.455,40 kn	6.112,24 kn	5.215,00 kn	4.794,22 kn	6.849,17 kn	6.488,08 kn	8.907,82 kn	5.651,10 kn	4.624,51 kn	8.898,12 kn	8.898,12 kn
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.06.2018.	06.03.2019.	10.07.2018.	09.08.2019.	23.11.2017.	09.04.2018.	01.10.2018.	07.05.2019.	07.07.2019.	11.12.2017.	23.01.2018.
PROSTORNI PLAN	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek
NAMJENA	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	5		0	0	1	5	5				
GODINA IZGRADNJE	1988	1989		1930	1907	1988	1970	1930	1989	2005	2007
ETAŽA	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR
POSEBNI DIJELOVI											
ORIJENTACIJA					ulična		ulična	dvorišni		dvorišni	ulični
CJENOVNI BLOK	Gornji Grad - mješovito 4	Gornji Grad - mješovito 4	Gornji grad - mješovito 4	Gornji Grad - mješovito 3	Trg A. Starčevića - pješačka zona	Gornji grad - mješovito 4	Trg A. Starčevića - pješačka zona	Trg A. Starčevića - pješačka zona	Gornji Grad - mješovito 4	Gornji Grad - mješovito 3	Gornji Grad - mješovito 3
ULAZI U PRORAČUN				DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE											
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE											
INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	98,94	100,59	100,51	103,98	102,26	98,94	102,00	102,24	103,98	102,26	99,57
INDEKS NA DAN PROCJENE	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64
KOREKTIVNI FAKTOR	1,108146351	1,089969182	1,090836733	1,054433545	1,072168981	1,108146351	1,074901961	1,072378717	1,054433545	1,072168981	1,10113488
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE											
UDALJENOST OD SREDISTA NASELJA	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna
POLOŽAJ U ZGRADI	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti
NAPOMENA											
KOREKTIVNI FAKTOR	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,108	1,090	1,091	1,054	1,072	1,108	1,075	1,072	1,054	1,072	1,101
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	7.153,53	6.662,15	5.688,71	5.055,19	7.343,47	7.189,74	9.575,04	6.060,12	4.876,24	9.540,29	9.798,04
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-10,81	-9,00	-9,08	-5,44	-7,22	-10,81	-7,49	-7,24	-5,44	-7,22	-10,11
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	7.176,59 kn										
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja)	-11,17	-17,41	-37,61	-49,69	-4,78	-10,61	19,43	-26,99	-55,19	19,35	19,35
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE	NE	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	7.915,30 kn										
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSI	761,77	1.253,14			571,83	725,56	-1.659,74	1.855,18		-1.625,00	-1.882,74
STANDARDNO ODSUPANJE				1482,556624							
PRAVILO DVA SIGMA				2965,113248	ZADOVOLJAVA						
Procjenjivana površina	16,31 m ² x		7.915,30 kn	129.114,32 kn	zaokruženo	129.000,00 kn					

Procijenjena vrijednost poslovnih prostora u vlasništvu društva Massilia d.o.o. u stečaju u Osijek, Petefi Šandora 206/a upisanog u Knjigu položenih ugovora broj poduloška: 17860m zk.ul. 4 iznosi

129.000,00 kn (slovima: stodvadesetdevettisuća kuna)

Što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 18. lipnja 2020. godine (1EUR=7,552155kn) iznosi
17.081,22 EUR

Prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost koji je na snazi, procjenjivane nekretnine imaju status oslobođene isporuke u sustavu Poreza na dodanu vrijednost (od prvog korištenja prošlo više od 2 godine). Prilikom eventualne prodaje nekretnine prodavatelj može izabrati način oporezivanja.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima je opterećena nekretnina. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

IX. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.
4. Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
5. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
6. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
7. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U Osijeku, lipanj 2020.

VALORIS d.o.o. OSIJEK
Marko Milas, dipl.inž.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Marko Milas, dipl.inž.građ.

PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA
- Z.K. IZVADAK
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA
- TEČAJNA LISTA

FOTODOKUMENTACIJA

