



*ANTON MAJNARIĆ*  
*OSIJEK*  
*V.I.Meštrovića 1 c*  
*e-mail : anton.majnarić@gmail.com*  
*Fax. 031 – 376 – 160*  
*mob. +385 91 614 6144*

---

***ELABORAT PROCJENE***  
***MREŽE REKLAMNIH TIJELA***  
***EKOMEDIA d.o.o. Zagreb***

*U Osijeku, prosinac 2012.*

*IZVRŠITELJ :*  
*ANTON MAJNARIĆ , dipl.ing.grad.*  
*sudski vještak za graditeljstvo i procjene*  
*31 000 Osijek*  
*( 4-Su-941/08-4) Županijski sud u Osijeku*

## SADRŽAJ

### A) OPĆI DIO

- Upute
- Sigurnost
- Suglasje sa standardima procjene
- Posebne pretpostavke
- Pretpostavke
- Odstupanje od uobičajenih pretpostavki
- Tržišni uvjeti
- Verifikacija
- Procjenitelj
- Neovisnost
- Izjava
- Sukob interesa
- Povjerljivost
- Publikacija
- Ograničenja

### B) POJMOVNIK

- Tržišna vrijednost
- Nekretnina
- Zgrada
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
- Nova vrijednost objekta
- Sadašnja građevinska vrijednost objekta
- Pristupi i metodologije procjene
- Bruto građevinska površina
- Neto građevinska površina
- Bruto volumen

### C) OPĆI PODACI

#### D) TEHNIČKI OPIS

##### 1) CITY LIGHT

- Općenito
- Konstrukcija
- Elektroinstalacije
- Način montaže
- Ostalo

##### 2) BILLBOARD

- Konstrukcija
- Nosivi stupovi
- Poprečni nosači ploha i pokrova
- Segment ploha
- Obloga nosivog stupa
- Krov
- Elektroinstalacije

E) MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

F) ZAKLJUČAK

G) PRILOZI:

1. popis reklamnih površina tipa billboard po evidencijskim brojevima
2. popis reklamnih površina tipa city light po evidencijskim brojevima
3. popis INA d.d. benzinskih postaja sa adresama i katastarskim česticama, na koje su postavljeni postojeći reklamni panoi
4. popis INA d.d. benzinskih postaja sa adresama, koje su u obradi za dalje postavljanje novih površina
5. popis svih INA d.d. benzinskih postaja
6. cjenik reklamnih površina i cjenik montaže
7. kalkulacija vrijednosti postavljenih reklamnih površina
8. fotografije reklamnih površina

### **Upute**

Upućeni smo izraditi procjenu tržišne vrijednosti zemljišne čestice prema ZK i Katastarskim podacima dostavljenim od strane naručitelja. Također smo upućeni procjenu izraditi uvažavajući stanje dokumenata urbanizma na dan izrade procjene te sukladno tome i moguće korištenje iste. Naše mišljenje o Tržišnoj vrijednosti nekretnine zasniva se na obimu rada i vrednovanju pretpostavki pridruženih procjeni te upotrebi pristupa i metoda procjene tržišne vrijednosti kako je navedeno.

### **Sigurnost**

Sve dobijene informacije za potrebe izrade procjene kao i informacije koje proizlaze iz iste smatraju se povlaštenim.

### **Suglasje sa standardima procjene**

Procjena je rađena sukladno standardima navedenim u TEGoVA Blue book, European Valuation Standards (EVS) 2009, 6. izdanje. Detalji o nekretnini na osnovu kojih je rađena procjena su onakvi kako je navedeno u Izvješću.

### **Posebne pretpostavke**

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine.

### **Pretpostavke**

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Ako se naknadno pokaže da su podaci ili informacije koje smo naveli u izvješću i čine osnovu za izradu izvješća krivi ili krivo shvaćeni tada je moguće i da je Izvješće kao i iskazana vrijednost netočno te je potrebno ponovno razmotriti ga.

### **Odstupanje od uobičajenih pretpostavki**

NEMA

### **Tržišni uvjeti**

Vrijednost izražena u ovom Izvješću pretstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti sukladno definiciji u Dodatku 1 i to na dan procjene. Uz ostalo pretpostavlja se da će nekretnina biti odgovarajuće prezentirana markentiški a kupoprodaja izvršena na dan procjene. Slijedom gornjega dužni smo skrenuti Vam pažnju da je stanje na tržištu nekretnina na makro nivou, a posebno u RH, u zadnje vrijeme podložno velikim turbulencijama te da je moguća pojava problema i razlika u vrijednosti pri prodaji nekretnine u kratkom roku. Iz tog razloga savjetujemo da se kontinuirano prati stanje i utjecaj istoga na tržišnu vrijednost.

### **Verifikacija**

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

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

### **Procjenitelj**

*Procjenu je izradio procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina (cca 4.000 procjena) te upoznat sa Europskim standardima izrade procjena a posebno s TEGoVA -blue book, EVS 2009*

### **Neovisnost**

*Potvrđujemo da Anton Majnarić nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnine.*

### **Izjava**

*Potpisnik ovog Izvješća nije kontinuirano potpisivao Izvješća o procjeni vrijednosti za Naručitelja i nekretninu obrađenu u ovom izvješću*

### **Sukob interesa**

*NEMA*

### **Povjerljivost**

*Izvješće je namijenjeno samo onima koji su u njemu navedeni te za predviđenu namjenu i ne prihvaća se nikakva odgovornost ako ju koriste treće osobe bilo u cjelosti bilo djelomično.*

### **Publikacija**

*Sukladno definiciji navedenoj za termin "Confidential"*

### **Ograničenja**

*Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.*

*Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).*

*Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe*

*Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije; te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.*

*Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u Izvješću*

*Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje pokriveno ovim izvješćem*

*Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino uz uvažavanje istih.*

**PROCJENITELJ :**

**ANTON MAJNARIĆ , dipl.ing.grad**

**Ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjene**

## POJMOVNIK

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV)** je procijenjeni iznos za koji bi imovina mogla biti razmjenjena na dan procjene, između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, pri uobičajenoj transakciji a nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane djeluju sa znanjem, u svom najboljem interesu i bez prisile.

**NEKRETNINA** je dio Zemljine površine omeđen zatvorenim linijama i označen brojem (zemljišna čestica) te sve što je sa njom relativno trajno spojeno, na površini i ispod nje, osim u slučajevima kad je zakonom drugačije određeno.

**ZGRADA** je objekt koji služi za boravak ljudi ili smještaj životinja i stvari. Zgrada ne mora imati zidove ali mora imati krov.

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

To je **POSTUPAK** kod kojeg se **KORISTI SKUP ZNANJA** koje procjenitelj posjeduje kako bi mogao na temelju svog iskustva i prikupljenih informacija, koristeći odgovarajuće pristupe i metodologije, **ODREDITI I PREDVIDJETI NOVČANI IZNOS ZA KOJI NEKRETNINA MOŽE BITI RAZMJENJENA** na određeni datum u transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja, uz odgovarajući marketing, pri čemu obje strane posjeduju odgovarajuća znanja i informacije, a bez utjecaja osobnih i osobitih okolnosti.

## NOVA VRIJEDNOST OBJEKTA (NV)

Označava vrijednost svih radova i materijala potrebnih da se izgradi zamjenski (a ne reproduktivni) objekt tj objekt koji po dimenzijama i upotrebljivosti odgovara promatranom no izgrađen je sa suvremenim materijalima i u skladu sa važećim zakonima i propisima na dan izrade procjene. Nova vrijednost ne uključuje vrijednost zemljišta, doprinosa, priključaka, intelektualnih usluga, okoliša te amortizaciju nekretnine.

## SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA (SGV)

Označava depreciranu vrijednost svih materijala i radova potrebnih da se izgradi zamjenski objekt u današnjoj fazi dovršenosti procjenjivanog objekta kojoj je dodana vrijednost zemljišta, doprinosa, priključaka, uređenja okoliša te troška projektiranja i nadzora.

## PRISTUPI I METODOLOGIJE PROCJENE

PRISTUP	METODOLOGIJA	IDEJA
STATIČKI	TROŠKOVNA metoda	"Nitko neće platiti nekretninu više nego što bi ga koštala izgradnja zamjenske nekretnine"
KOMPARATIVNI	USPOREDNA metoda	"Od dviju sličnih nekretnina brže će se prodati jeftinija ili nitko ne želi platiti više nego što mora"
DINAMIČKI	KAPITALIZACIJA DOBITI ili VREDNOVANJA PRIHODA	"Nekretnina vrijedi onoliko koliko neto prihoda može donijeti u preostalom vijeku korištenja"
ZAKONSKI	U RH NE POSTOJI	

***BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (BGP)***

*Označava zbroj svih površina natkrivenih etaža zgrade mjerenih po vanjskom obodu etaže, uključivo završne obrade i obloge fasade*

***NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (NGP)***

*Označava zbroj svih površina podova objekta mjerenih od zida do zida.*

***BRUTO VOLUMEN (BV)***

*Označava ukupni volumen koji zgrada zauzima u prostoru (nadzemni i podzemni dijelovi) a predstavlja umnožak bruto građevinske površine s prosječnom visinom etaže)*

## OPĆI PODACI

### *Predmetne nekretnine* Predmetne nekretnine

- dvostrani CL ; jednostrani CL ; dimenzija vanjskog okvira 1,3\*1,8m. Visina nosive podloške od 40 do 60 cm.
- BB (dimenzija 4\*3 ; 8\*3 ; 2,38\*5,04 m – 1 jednostrani i dvostrani)  
Nalaze se postavljeni na lokacijama navedenim u prilogu.

## TEHNIČKI OPIS

### 1) CITY LIGHT

#### OPĆENITO:

Rasvjetne reklamne vitrine zamišljene su i konstruirane u tri (3) osnovne izvedbe:

- TIP RP – 2SS (dvostrano slobodnostojeća)
- TIP RP – ISS (jednostana slobodnostojeća)
- TIP RP – ISZ (jednostrano zidna)

Navedene izvedbe omogućavaju montažu na različitim mjestima ovisno o željama kupca, kao i osvjetljenost sa jedne ili obadvije strane reklamne vitrine.

#### KONSTRUKCIJA

Kompletna nosiva konstrukcija sva tri predviđena tipa izrađena je od čeličnih varenih profila koji su antikorozivno zaštićeni vrućim pocinčavanjem.

Bočne strane presvučene su Al - profilima od kojih su izrađena i vrata, koja se otvaraju posebnim ključem.

U Al – okvirima vrata umetnuto je kaljeno staklo 4 mm, te brtvljeno odgovarajućim brtvama. Kompletna rasvjetna vitrina izvedena je u vodonepropusnoj izvedbi.

#### ELEKTROINSTALACIJE

Unutar rasvjetne reklamne vitrine predviđena je ugradnja 5 (pet) fluo-cijevi snage 58 W sa pripadajućim vodotijesnim grlima, te ostalom pripadajućom opremom (prigušnice, starteri i sl) i instalacijom.

Zaštita od kratkog spoja izvedena je aut. osiguračem 10 A smjenštenim u posebnom plastičnom kućištu unutar reklamne vitrine.

#### NAČIN MONTAŽE

- a) Za tipove RP – 2SS I RP – ISS

Nosiva konstrukcija (noge) pričvršćuju se na prethodno ugrađene sidrene U - vijke, a poravnavanje se vrši maticama za poravnavanje ili drugi način direktnim ubetoniranjem u pripremljene rupe uz prethodno niveliranje i fiksiranje.

- b) Za tip RP – ISZ

c)

Direktno na zid kroz zadnju stijenku (od Fe – lima) čeličnim vijcima i tiplovima.

#### OSTALO

Svi navedeni tipovi su opremljeni:

- Shemom elektroinstalacije
- Skicom načina montaže
- Uputstvom za održavanje
- Svim potrebnim atestima i certifikatima zaštite na radu i zaštite od požara

## 2) **BILBOARD**

### **KONSTRUKCIJA**

*Samostojeći pano konstruiran je tako da su njegovi sastavni dijelovi podesni za rukovanje na terenu (nisu preteški) i po mogućnosti da budu kompatibilni jednostranom i zidnom panou što čini kompletan proizvodni program reklamnih panoa. Pano je razrađen i za varijantu posebnih projekata kao što su ograde gradilišta, ograde na parkiralištima, konzolni sistemi kada pano treba biti montiran unutar ograđenog prostora, a sama ploha da je isturena prema van izvan ograde, poseban naglasak treba dati na panoe koji će se montirati u Zapadnoj Hrvatskoj, zbog jakih vjetrova pa treba postojati jednostavna varijanta ukrućenja panoa u podnožju gdje su rezne sile najveće.*

### **NOSIVI STUPOVI**

*Nosivi stupovi panoa hladno su oblikovani od lima debljine 5 mm, dimenzija 140\*80\*6000 mm, kao izvorna varijanta. Duljina od 6000 mm smatra se kao ekstremna duljina i ona zadovoljava gotovo sve lokacije sa visinom panoa, a i zbog same statičke sigurnosti ne ide se na veću duljinu. Za lokacije gdje su potrebne niže visine panoa, nosivi stupovi panoa se odrežu na potrebnu duljinu. Nosivi stupovi panoa ne smiju biti zavarivani zbog statičke sigurnosti panoa. Na gornjim krajevima nosivih stupova treba zavariti metalnu ploču sa rupom i navojem u koju će se prilikom montaže zavrnuti vijak za pričvršćenje pokrova.*

*Na njima trebaju biti izbušene rupe za pričvršćenje poprečnih nosača u vezi sa L-kutnicima. Antikorozivna zaštita sastoji se u tome da se dijelovi prvo ispjeskare, premažu temeljnom antireaktivnom bojom i kao završno pečenom lak bojom.*

### **POPREČNI NOSAČI PLOHA I POKROVA**

*Poprečni nosači izrađeni su od lima debljine 4 mm, hladno oblikovanog dimenzija 60\*60\*4030 mm. Na gornjim poprečnim nosačima trebaju biti posebno pridodani izdanci za pričvršćenje krova i eventualno učvršćenje rasyjete. Na krajevima se trebaju izbušiti rupe za pričvršćenje sa L-kutnicima i nosivim stupovima. Po cijeloj dužini treba izbušiti rupe da ne dolazi do kondenzacije unutar samog panoa. Izdanci za pričvršćenje pokrova i rasyjete trebaju se napraviti prema nacrtima i udaljenosti od krajeva 1000 mm kao pozicija reflektora na panou. Antikorozivna zaštita sastoji se u u tome da se dijelovi prvo ispjeskare, premažu temeljnom antireaktivnom bojom i kao završno pečenom lak bojom.*

### **SEGMENT PLOHA**

*Segment ploha izrađuje se od pocinčanog lima debljine 0,60 mm. Razvijena dimenzija plohe je 900\*3000\*0,60 mm. Ploha je profilirana po rubovima prema nacrtima i vrlo je bitno da se te ploče prilikom montaže mogu točno uklopiti jedna u drugu bez zračnosti. Segment ploha je poprečno ukrućena ukрутama na tri mjesta po visini i te ukrute istovremeno služe kao pozicija za vješanje na poprečne nosače. Ta dva dijela točkasto se zavaruju na poziciji prema nacrtu. Na poprečnim ukрутama plohe nalaze se rupe kroz koje se provlače posebni vijci za dodatno povezivanje plohe sa poprečnim nosačima tako da sve po završetku montaže postane kompaktno tijelo.*

### **OBLOGA NOSIVOG STUPA**

*Obloga nosivog stupa je dekorativni dio panoa i montira se na bokove tako da pano odaje dimenziju jačine panoa. Napravljena je od lima debljine 2 mm, sa razvijenim dimenzijama 625\*5000 mm. Treba biti savijena prema nacrtima, a pričvršćuje se za nosivi stup samoreznim vijcima na pozicijama kako se vidi iz tehničke dokumentacije. Antikorozivna zaštita sastoji se u u tome da se dijelovi prvo ispjeskare, premažu temeljnom antireaktivnom bojom i kao završno pečenom lak bojom.*

### **KROV**

*Krov je sastavljen iz tri dijela, a može se raditi i u komadu. Izrađen je od običnog lima debljine 2 mm. Služi kao zaštita plakata od neželjenog odlijepljivanja, a kao i sastavni dio dizajnerskog rješenja. Treba ga saviti prema tehničkoj dokumentaciji i izbušiti rupe za pričvršćenje na nosive stupove i gornji poprečni nosač. Antikorozivna zaštita sastoji se u u tome da se dijelovi prvo ispjeskare, premažu temeljnom antireaktivnom bojom i kao završno pečenom lak bojom.*

#### **ELEKTROINSTALACIJE**

Reklamni pano su osvijetljeni reflektorima – ugradnja 2 (dva) reflektora za panoe 4x3m i 2,38 x 5,04m i snage 150 W sa pripadajućom opremom i instalacijom. Rasvjeta je priključena na instalaciju postaje.

Zaštita od kratkog spoja izvedena je aut. osiguračem 10 A smjenšenim u elektro ormaru benzinske postaje.

#### **MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI**

<b>METODA</b>	<b>TV (€)</b>	<b>Ponder (%)</b>	<b>Ponderirana TV (€)</b>
<i>Troškovna</i>	410.400	40,0%	164.160
<i>Usporedna</i>	0		0
<i>Kapitalizacija dobiti</i>	596.945	60,0%	358.167
	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST - €</b>		<b>522.327</b>
	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST - kn</b>		<b>3.891.338</b>

#### **ZAKLJUČAK**

*Predmet vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti navedenih nekretnina, u kojoj je iskazana i vrijednost montaže, a nije iskazana ekonomska vrijednost nekretnina ( goodwill i sl. )*

*Vrijednost robe na skladištu (city light i billboard) nije bili predmet vještačenja.*

*Ukupna vrijednost postavljenih reklamnih panoa tipa city light (CL) i billboard (BB) poduzeća Ekomedija d.o.o Zagreb je na dan 31. 12. 2013. bila 3.891.338,00 kn.*

*Od toga je vrijednost radova ( betoniranje, iskopi, polaganje kablova i sl. ) i montaže 1.172.338, 00 kn , dok je vrijednost samih panoa 2.185.200 kn.*  
(Prilog 7.)

*Pregled lokacija je obavljen u listopadu, studenom i prosincu 2012. na 112 benzinskih postaja INA d.d. na kojima se nalaze navedeni reklamni panoi.*

*(fotografije svih panoa i njihovih reklamnih površina u prilogu – prilog 8.)*

*Izradio :  
Anton Majnarić , dipl.inž.grad.*