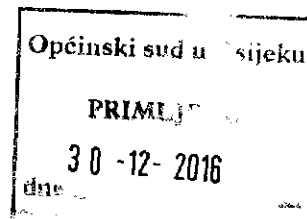
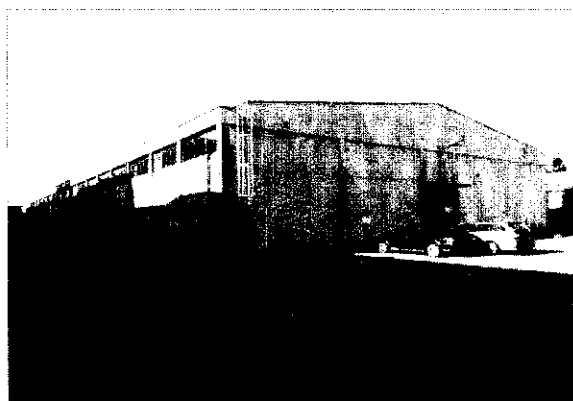


STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
Stjepan Marolin
e-mail: stjepan.marolin@os.t-com.hr
M +385 98 167 3400
F +385 31 385 145



RH OPĆINSKI SUD U OSIJEKU
PREDMET: 33 OVR - 3581/16
SUDAC: MIRA BRNJEVARAC

PROCJEMBENI ELABORAT br. 116/2016



ZADATAK: Procjena tržišne vrijednosti

NEKRETNINA: (E1-E2-E3-E4) Poslovno-proizvodni pogon, na k.č.br. 9770/140, zk.ul. 19581, k.o. Osijek

LOKACIJA: Osijek, Vinkovačka cesta 68

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 PREDSJEDNIKA

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

Županijski sud u Osijeku po zamjeniku predsjednika suda Zvonku Vrbanu na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/13, 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 ovasudnom 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 nekretnina.

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
PREDSJEDNIKA SUDA
Zvonko Vrbanić v.r.

Za točnost otpis
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; 146/08; 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:

(E1-E2-E3-E4) Poslovno-proizvodni pogon, na k.č.br. 9770/140, zk.ul. 19581, k.o. Osijek
Osijek, Vinkovačka cesta 68

DAN OČEVIDA: 04.11.2016. i 5.12.2016.

DAN VREDNOVANJA: 5.12.2016

DAN KAKVOĆE: 5.12.2016

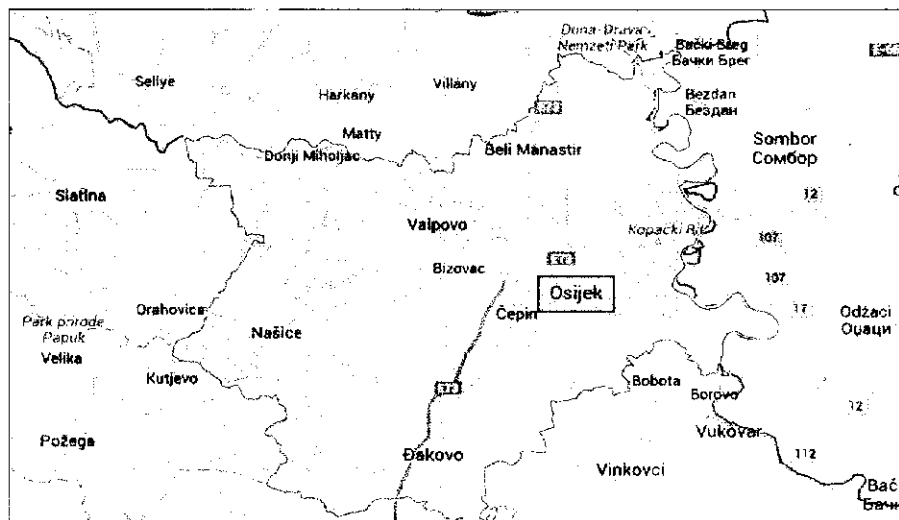
OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine

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

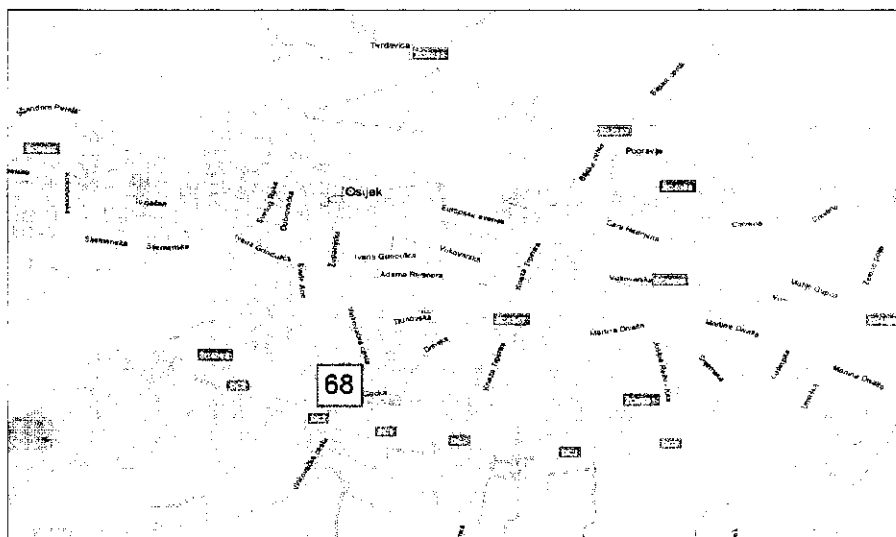
Osječko-baranjska županija je kontinentalna županija u Panonskoj nizini na sjeveroistoku Hrvatske, smještena na površini od 4.152 km² na plodnom tlu Panonske nizine između rijeke Save, Drave i Dunava



Osijek je grad u istočnoj Hrvatskoj. Smješten je u ravnici na desnoj obali rijeke Drave između šestog 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



Predmetni poslovni pogon se nalazi se u krugu prijašnje tvornice tekstila i kože IMK Slavonija, na lokaciji u Osijeku, Vinkovačka cesta 68. Teren zemljišta je ravan i slabije održavan. Lokacija procjenjivane nekretnine okružena je građevinama gospodarske stambene namjene. Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa svim gradskim prometnicama. Nekretnina je udaljena oko 2,0km od središnjeg gradskog trga

ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

ZEMLJIŠNA KNJIGA:

Općinski sud: Općinski sud u Osijeku

Katastarska općina: Osijek

zk.ul: 19581

k.č.br. 9770/140

A posjedovnica:

I odjeljak

z.k.č. br. 9770/140, Pogon kože i dvorište, Vinkovačka cesta, površina zemljišta 3.359m².

II odjeljak

Zaprimljeno: 25. studenog 2008. Z- 13558/2008.

Uslijed upisa kčbr. 9770/140 na list A, iz zk.ul. 9237 k.o. iste prenos se slijedeći upis:

Primljeno: 28. veljače 2002. Z- 1508/2002.

Temeljem tabularne izjave od 19.12.2001. broj OV- 25859/01 uknjižuje se pravo služnosti nužnog prolaza pješice i provoza osobnim i teretnim vozilom do kčbr. 9770/140 upisana u A, na teret kčbr. 9770/133 upisana u zk.ul. 9237 k.o. iste.

B vlastovnica

1. Suvlasnički dio: 32358/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. POGON KOŽE 1 - nalazi se u prizemlju, a koji se sastoji od pogona ukupne korisne površine od 741,24 m², vlasništvo: Molton d.o.o. Osijek, udio 1/1

2. Suvlasnički dio: 16971/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. UREDI POGONA KOŽE - nalaze se u prizemlju i na I katu, a sastoji se od : u prizemlju: predprostora, sobe, hodnika, hall, wc-ž, wc-m, ostave, sobe 1, kotlovnice, kupaonice, sobe 2 i kupaonice 1, ukupne korisne površine od 194,81 m²,

Na I. katu: hall, sobe, predprostora, sobe 1, sobe 2, sobe 3, sobe 4 sobe 5, ukupne korisne površine od 193,94 m², vlasništvo: Molton d.o.o. Osijek, udio 1/1

3. Suvlasnički dio: 41810/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. POGON KOŽE 2 - nalazi se u prizemlju, a sastoji se od : pogona 4 i kotlovnice 2, ukupne površine od 957,74 m², vlasništvo: Molton d.o.o. Osijek, udio 1/1

4. Suvlasnički dio: 8861/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

1. POGON KOŽE 3 - nalazi se u prizemlju objekta 3, a sastoji se od pogona 2 i pogona 3, ukupne korisne površine od 202,99 m², vlasništvo: Molton d.o.o. Osijek, udio 1/1

Teretni list C:

Prema priloženom zk. Izvadku.

92

92



92

92

92

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

nosno sr-
že, na pr-
nih rash-
zvršavanj-
:

obveza i
ugovore
lu prorač-
ere iz sta-
nici držav-
arstva fin-
ca izrađuj-
dovanje
organizacij-
maju se j-
a tijela na

2. ovoga č-
i donošenj-
provođenj-
una držav-
je u roku
ršavanja d-
proračuna
nama drž-
se prihodi

zmjena i d-
ija, ponov-
/ili izdatak-
ka na odg-
e i područ-

EZA NA

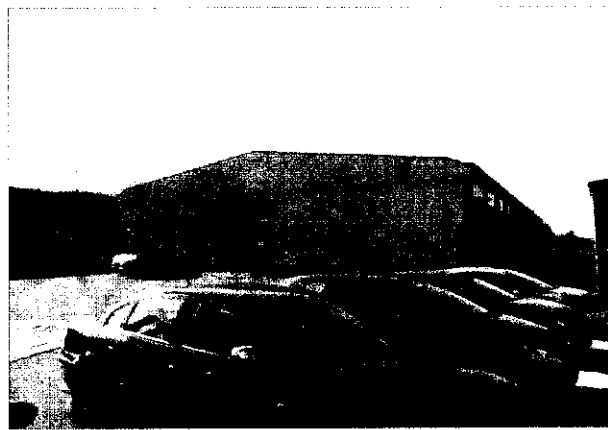
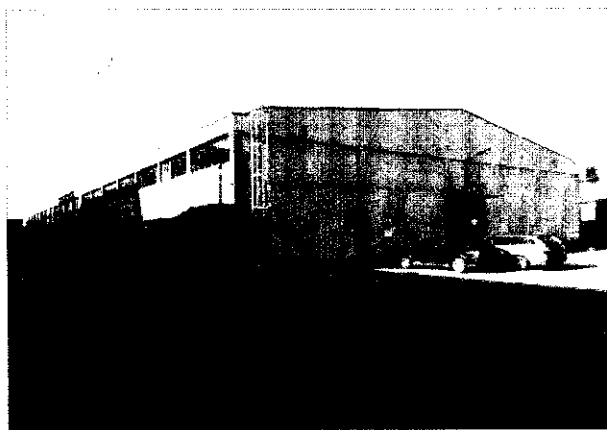
Članak 4-
ici držav-
računa te
im prorač-
isima ut-
pisano.

ici držav-
ahtijevaju
na prijedlo-
a 1. ovog
njem drž-

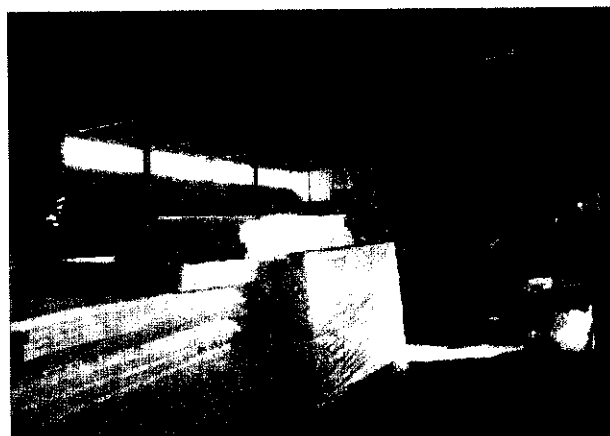
na temel-
aze iz obv-
ici držav-
lan u goc-
ca na odg-
ne (regio-

VEZA F
OJEKTI

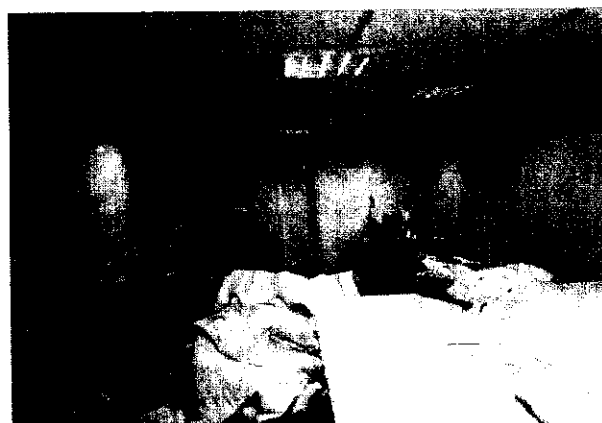
Članak 4-
ci držav-
jektima
avdanos



(E1) POGON KOŽE 1, u prizemlju

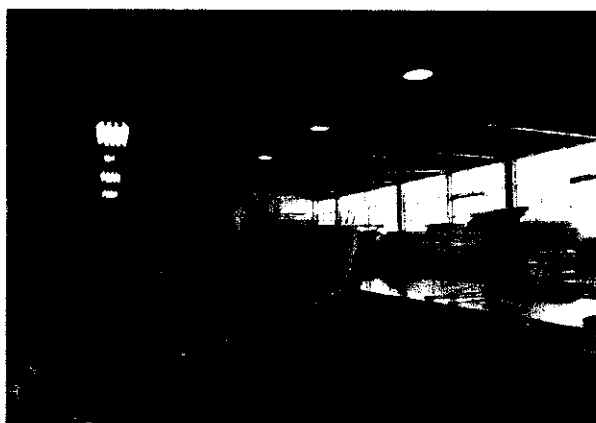
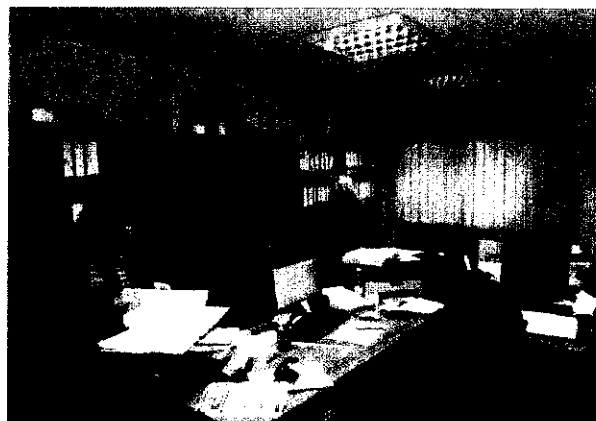


(E2) UREDI POGONA KOŽE, u prizemlju i na katu

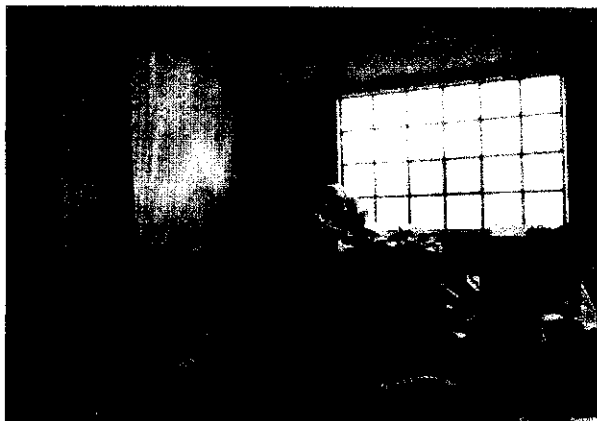




(E3) POGON KOŽE 2, u prizemlju



(E4) POGON KOŽE 3, u prizemlju



TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

ISKAZ POVRŠINA:

PROSTORIJA	tiocrtna površina (m²)	koef. neto	neto korisna površina (m²)	koef. bruto	bruto površina (m²)	h (m)	BVO (m³)
							kb = 1,10
(E1) POGON KOŽE 1							
Prizemlje	741,24	1,00	741,24	1,00	815,36	6,80	5.544,48
(E2) URED POGONA KOŽE 2							
Prizemlje	194,81	1,00	194,81	1,00	214,29	2,85	610,73
Kat	193,94	1,00	193,94	1,00	213,33	3,95	842,67
(E3) POGON KOŽE 2							
Prizemlje	957,74	1,00	957,74	1,00	1053,51	6,80	7.163,90
(E4) POGON KOŽE 3							
Prizemlje	202,99	1,00	202,99	1,00	223,29	5,00	1.116,45
UKUPNO ZA IZRAČUN:			2.290,72		2.519,79		15.278,21

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

**** iskaz površina usvojen iz gruntovnog izvadka

TEHNIČKI OPIS:

Predmetni poslovno-proizvodni prostori, nalaze se u sklopu prijašnje tvornice tekstila i kože IMK Slavonija. Namjena prostora je proizvodno-poslovna. U okruženju predmetne nekretnine sagrađene su poslovno-proizvodne građevine, a u neposrednoj blizini stambene i javne zgrade. Predmetni poslovni prostori smješteni su u prizemlju i na katu poslovno-proizvodne građevine. Vertikalna komunikacija odvija se stubištem.

opis:	(E1-E2-E3-E4) Poslovno-proizvodni pogon, na k.č.br. 9770/140, zk.ul. 19581, k.o. Osijek		
namjena:	poslovno-proizvodno-skladišna		
katnost:	prizemna građevina sa središnjim aneks P+1 prostorom		
orijetacija:	istok-zapad		
godina izgradnje:	1970	prema iskazu vlasnika	
godina adaptacije:	2011	prema iskazu vlasnika	
temelji:	AB temelji		
nosiva konstrukcija:	A konstrukcija		
međukatna konstrukcija:	AB ploča u središnjem P+1 dijelu pogona		
krov i pokrov:	dvostrešna, od bravarske konstrukcije, pokrov lim		
pročelje:	ožbukano, bojano / ulazni dio sa južne strane obložen je		
svijetla visina prostorija:	prizemlje - h-5,65-8,0m, aneks - prizemlje h-2,65m, kat - 2,50		
obrada podova:	E1 - parket, E2 - brušeni teraco, keramika i parket, E3 - epoks		
obrada unutrašnjih zidova:	podna obloga i laminat, E4 - epoksi podna obloga		
	ožbukano, bojani, djelom obloženi keramikom		

prozori:	crna bravarija i pvc stolarija
vrata:	crna bravarija, podizna segmentna i bojana u uredu
instalacije:	standardne instalacije električne energije, dovoda i odvoda vode, instalacije ventilacije i plina
grijanje:	E2 - plinsko centralno grijanje, E3 - infra plinske grijalice, preostali prostori nisu grijani
klimatizacija:	ugrađena
infrastruktura:	zgrada je priključena na komunalne sustave: - vodovodnu mrežu - kanalizaciju - niskonaponsku mrežu - plin
zatečeno stanje:	u funkciji namjene

OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Štetne imisije 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 i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode 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, Ulica Borova

Obilježja:	vrsta nekretnine	građevinsko zemljište			
	kategorija	-			
	mjera korišt. zem.	-			
	k.o.	Osijek			
	k.čbr.	10774/44			
	površina zemljišta	4.500	m ²		
	cijena:	122.000,00	kn	27,11	kn/m ²
		16.201,86	€	3,60	€/m ²
	datum ugovora:	7.10.2013			
	ID ZKC	288786			

Poredba 2: Osijek, Sv. L. Mandića

Obilježja:	vrsta nekretnine	građevinsko zemljište			
	kategorija	-			
	mjera korišt. zem.	-			
	k.o.	Osijek			
	k.čbr.	10845/1			
	površina zemljišta	3.752	m ²		
	cijena:	807.450,00	kn	215,21	kn/m ²
		107.231,08	€	28,58	€/m ²
	datum ugovora:	14.12.2015			
	ID ZKC	534075			

Poredba 3: Osijek, Sv. L. Mandića

Obilježja:	vrsta nekretnine	građevinsko zemljište			
	kategorija	-			
	mjera korišt. zem.	-			
	k.o.	Osijek			
	k.čbr.	9702/1			
	površina zemljišta	9.300	m ²		
	cijena:	1.723.033,73	kn	185,27	kn/m ²
		228.822,54	€	24,60	€/m ²
	datum ugovora:	15.09.2016			
	ID ZKC	610474			

107

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

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)		Veličina	
Kategorija:	1	-		3359,00	
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	10774/44	10845/1	9702/1		
Međuvrem. izjednač. cijena:	3,48	28,68	24,60		
Kategorija	1	1	1		
Mjera korištenja:	-	-	-		
Veličina:	4.500,00	3.752,00	9.300,00		
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne		
INTERKVALITATIVNO					
Mjera korištenja:	1,00	1,00	1,00		
Kategorija	1,00	1,00	1,00		
Veličina:	1,05	1,00	1,10		
Fizičke karakteristike	1,00	1,00	1,00		
Zagađenja:	1,00	1,00	1,00		
Uklanjanje objekata	1,00	1,00	1,00		
Korigirana vrijednost:	3,65	28,68	27,07		
STATISTIKA					
Prosjek:	19,80	30,00%	5,94		
Odstupanja od prosjeka:	-16,32	8,88	4,80		
Kvadrat odstupanja:	266,36	78,89	23,08		
suma	368,33				
Standardno odstupanje:	11,08	55,96%			
Pravilo dva-sigma (±)	22,16				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (eur/m2):	19,80				
Prosječna vrijednost (kn/m2):	149,10				
Vrijednost zemljišta (eur)	66.509,77				
Vrijednost zemljišta (kn)	500.818,56				

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:	46
Tip nekretnine	poslovno-proizvodno-skladišna
Održivi vijek korištenja (granice)	40-60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3
B- zgrada općenito	3
C - stanje zgrade	1
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	76,67%
OOVK (%)	41
OOVK (god)	24,60
Zamjenska starost zgrade	35,40
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	59,00%

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.

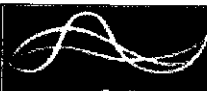
vrsta nekretnine	poslovni prostor			
prema rješenju:	28.10.2016			
površina prostora	237,53	m ²		
cijena zakupa, bez				
uključenog pdv	5.590,00	kn	23,53	kn/m ²
	742,36	€	3,13	€/m ²

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

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKA 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 coast	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	93,65	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	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,38
	Q4	93,81	96,68	91,75	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,65
	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	91,62
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	88,24	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):		2.290,72			
Stanje		dobro			
Namjena		poslovno-proizvodno-skladišna			
Redni broj		1	2	3	4
Cijena najma (eur/m2)		3,90	3,13	3,21	
Datum ugovora		21.4.2016	28.10.2016	16.9.2016	
Lokacija/atraktivnost:		bolja	bolja	bolja	
Prilagodba		-15%	-15%	-15%	
Veličina (m2)		124,75	237,53	915,13	
Prilagodba		-15%	-15%	-5%	
Položaj u objektu		bez uvida	bez uvida	P+1	
Prilagodba		0%	0%	0%	
Stanje objekta		bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Prilagodba		0%	0%	0%	
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	kompletna	
Prilagodba		0%	0%	0%	
Zagađenja:		ne	ne	ne	
Prilagodba		0%	0%	0%	
Ostalo:		ne	ne	ne	
Prilagodba		0%	0%	0%	
Korigirana vrijednost (%):		-30%	-30%	-20%	
Odstupanja od prosjeka:		ne	ne	ne	
Korigirana vrijedn. (eur/m2):		2,73	2,19	2,56	

STATISTIKA

Prosjek:	2,49	30,00%	0,75		
Odstupanja od prosjeka:	0,24	-0,31	0,07		
Kvadrat odstupanja:	0,06	0,09	0,00		
suma	0,15				
Standardno odstupanje:	0,23	9,10%			
Pravilo dva-sigma (±)	0,45				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:

Pros. vrijednost najma (eur/m2):	2,49
Pros. vrijednost najma (kn/m2):	18,78

bez pdv-a

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m²)	zakup €/m²	zakup €/mj
(E1-E2-E3-E4) Poslovno-proizvodni pogon, na k.č.br. 9770/140, zk.ul. 19581, k.o. Osijek	2.290,72	2,49	5.713,54
Ukupno (€):			5.713,54
Ukupno (kn):			43.022,97

Poredbena metoda - izračun:

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	slab do dobar	od -0,5 do 1,0	0,5%
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%
			2,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovni prostor, proizvodni	od 6,50% do 8,0%	7,0%	9,0%

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		43.022,97
Godišnji bruto prihod		516.275,67
Rizik gubitka zakupa / najma	10,00%	51.627,57
Troškovi upravljanja	2,00%	10.325,51
Troškovi održavanja	2,00 €/m² KVP	34.498,24
Modernizacija	0,50% NV	2.581,38
Ukupni troškovi gospodarenja		99.032,70
Vrijednost zemljišta		500.818,56
Kamata na vrijednost zemljišta		45.073,67
Godišnji neto prihod		372.169,30
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		9,00%
Održivi vijek korištenja građevine		35,40
Multiplikator		10,59
Prihodovna vrijednost zgrade		3.939.510,28
Vrijednost zemljišta		500.818,56
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn)		4.440.328,84
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn) - zaokruženo		4.440.000,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur)		589.685,10
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur) - zaokruženo		590.000,00

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:

(E1-E2-E3-E4) Poslovno-proizvodni pogon, na k.č.br. 9770/140, zk.ul. 19581, k.o. Osijek

Utvrdjem procijenjenu FER tržišnu vrijednost nekretnine, pod uvjetom da nekretnina posjeduje dokaz legaliteta, na dan:

5.12.2016 god.

Tv = 4.440.000,00 kn	ili	590.000,00 €
-----------------------------	------------	---------------------

napomena:

zaokružene vrijednosti

u procijenjenu 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.

115

VIII. PRILOZI

1. Izvadak iz zemljišne knjige



Stre

B

Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	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 1 (1.2), 2 (1.2), (1.2), 4 (1.2)
Suvlasnički dio: 41810/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
POGON KOŽE 2 - nalazi se u prizemlju, a sastoji se od : pogona 4 i kotlovnice 2 , ukupne površine od 77,74 m ²		
JOLTON D.O.O. , OIB: 26660191167, OSIJEK, VINKOVAČKA C. 2		
3.1	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 1 (1.2), 2 (1.2), (1.2), 4 (1.2)
Suvlasnički dio: 8861/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
POGON KOŽE 3 - nalazi se u prizemlju objekta 3, a sastoji se od pogona 2 i pogona 3, ukupne korisne površine od 202,99 m ²		
JOLTON D.O.O. , OIB: 26660191167, OSIJEK, VINKOVAČKA C. 2		
4.1	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 1 (1.2), 2 (1.2), (1.2), 4 (1.2)

C

Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Na suvlasnički dio: 1 (32358/100000)			
1	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Temeljem Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. 05. 2011. g. br. Ov- 5163/11, knjižuje se pravo zalogu u iznosu od 476.000,00 EUR, sa svim ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima, u skladu sa svim ostalim odredbama priloženog ugovora, u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	476.000,00 EUR	
2	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Zabilježuje se ovršivosti tražbine pod C r, br. 1.1.		
3	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod C r. br. 1.1.		
Na suvlasnički dio: 1 (32358/100000)			
1	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-8872/15 Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku od 13.11.2015. broj 36 OVR-4867/2015-2, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, u iznosu od 271.355,03 KN s kamatama u skladu s rješenjem, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA	271.355,03 KN	
2	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-8872/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine		
Na suvlasnički dio: 2 (16971/100000)			

C

Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Temeljem Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. 05. 2011. g. br. Ov- 5163/11, knjižuje se pravo zalogu u iznosu od 476.000,00 EUR, sa svim ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima, u skladu sa svim ostalim odredbama priloženog ugovora, u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	476.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Zabilježuje se ovršivosti tražbine pod C r, br, 1.1.		
1.3	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod C r. br. 1.1.		
Na suvlasnički dio: 2 (16971/100000)			
2.1	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-8872/15 Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku od 13.11.2015. broj 36 OVR-4867/2015-2, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, u iznosu od 271.355,03 KN s kamatama u skladu s rješenjem, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA	271.355,03 KN	
2.2	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-8872/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine		
Na suvlasnički dio: 3 (41810/100000)			
1.1	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Temeljem Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. 05. 2011. g. br. Ov- 5163/11, knjižuje se pravo zalogu u iznosu od 476.000,00 EUR, sa svim ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima, u skladu sa svim ostalim odredbama priloženog ugovora, u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	476.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Zabilježuje se ovršivosti tražbine pod C r, br, 1.1.		
1.3	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod C r. br. 1.1.		
Na suvlasnički dio: 3 (41810/100000)			
1.1	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-8872/15 Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku od 13.11.2015. broj 36 OVR-4867/2015-2, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, u iznosu od 271.355,03 KN s kamatama u skladu s rješenjem, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA	271.355,03 KN	
1.2	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-8872/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine		
Na suvlasnički dio: 4 (8861/100000)			
1.1	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Temeljem Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. 05. 2011. g. br. Ov- 5163/11, knjižuje se pravo zalogu u iznosu od 476.000,00 EUR, sa svim ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima, u skladu sa svim ostalim odredbama priloženog ugovora, u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	476.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Zabilježuje se ovršivosti tražbine pod C r, br, 1.1.		
1.3	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-6018/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod C r. br. 1.1.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Verificirani ZK ul

Broj ZK uložka: 19

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

112

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 4 (8861/100000)			
2.1	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-8872/15 Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku od 13.11.2015. broj 36 OVR-4867/2015-2, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, u iznosu od 271.355,03 KN s kamatama u skladu s rješenjem, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA	271.355,03 KN	
2.2	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-8872/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine		

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