CENZOR MS d.o.o.
za procjenu nekretnina i graditeljstvo
Čepin, Vratnička 19
OIB 73549749531
Addiko Bank d.d. Zagreb
IBAN: HR48 2500 0091 1021 5674 9

PROCJEMBENI ELABORAT br. 31-2017



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**

NARUČITELJ: **Molton d.o.o. Osijek, u stečaju**
Stečajna upraviteljica: Margareta Bondža

S A D R Ž A J:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU TVRTKE CENZOR MS d.o.o. STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA PODRUČJE PROCJENE NEKRETNINA I GRADITELJSTVO

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

3. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

4. LOKACIJA

5. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINA, KATASTRU I LEGALITETU

6. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA I FOTODOKUMENTACIJA

7. PRIKAZ POVRŠINA

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

9. ODABIR METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

10. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

11. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

12. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

13. PRILOZI

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU TVRTKE CENZOR MS d.o.o.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNICE SUDA
Broj: 4 Su-300/17-2
U Osijeku 14. studenog 2017.

Predsjednica Trgovačkog suda u Osijeku mr. sc. Mirjana Baran, na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine" broj:28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) u vezi čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" broj:38/14, 123/15, i 29/16), donosi

R J E Š E N J E

Društvo CENZOR MS d.o.o. za procjenu nekretnina i graditeljstvo, OIB: 73549749531, Čepin, Vratnička 19, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje procjene nekretnina i graditeljstvo, na vrijeme od četiri godine, počevši od 14. studenog 2017.

Obrazloženje

Društvo CENZOR MS d.o.o. za procjenu nekretnina i graditeljstvo, OIB: 73549749531, Čepin, Vratnička 19, podnijelo je zahtjev za imenovanjem stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev za imenovanje podnositelj je dostavio: Izvadak iz sudskog registra, rješenje Trgovačkog suda u Osijeku borj Tt-17/6617-2 od 16. listopada 2017. iz kojeg je razvidno da je promijenjen društveni ugovor u dijelu koji se odnosi na predmet poslovanja društva, rješenje Trgovačkog suda u Osijeku broj 4 Su-360/17-3 od 16. listopada 2014. i broj 4 Su-255/17-3 od 3. listopada 2017., iz kojeg je razvidno da je Dražen Kapeter imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, ugovor o radu sklopljen između društva i Dražena Kapetera, prijavu o početku osiguranja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje od 9. listopada 2017., policu Triglav osiguranja broj 990007041128 i broj 990007041080 od 27. listopada 2017., uvjerenje Općinskog suda u Osijeku da se ne vodi kazneni postupak od 8. studenog 2017.

Nakon provedenog postupka utvrđeno je kako nema zapreka za imenovanjem društva CENZOR MS d.o.o. za procjenu nekretnina i graditeljstvo, OIB: 73549749531, Čepin, Vratnička 19, stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Naime, odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima propisano je da pravne osobe ispunjavaju uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja:

- ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, a što dokazuju rješenjem iz nadležnog sudskog registra,

4 Su-300/17-2

- ako je utvrđeno da su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima, što se dokazuje rješenjem o imenovanju za stalnog sudskog vještaka za područje određenog županijskog odnosno trgovačkog suda,
- ako za zaposlenike koji su imenovani stalnim sudskim vještacima imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Predsjednica suda je utvrdila kako podnositelj ispunjava sve propisane pretpostavke za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, pa je zahtjev prihvaćen.

Podnositelj je platio sudsku pristojbu u iznosu od 300,00 kn, u skladu s Tbr. 40.a Zakona o sudskim pristojbama (Narodne novine broj 125/11)

Slijedom navedenoga odlučeno je kao u izreci.

U Osijeku 14. studenog 2017.

Predsjednica suda:

mr. sc. Mirjana Baran, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenje. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva pisana primjerka.

Republika Hrvatska — Trgovački sud u Osijeku

Za točnost otpravka-ovlašteni službenik:

Jasmina Bekavac

Jasmina Bekavac

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13)
Zakon o gradnji	(NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13)

● **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(NN 59/10)

● **Propisi o vlasništvu**

Zakon 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)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

● **Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energ. certificiranju** (NN 79/14, 48/2014)

● **HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada**

● **Uredba o** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)

● **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

● **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina,** V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

● **Publikacija "Financijska stabilnost", br. 17 od srpnja 2016., HNB, www.hnb.hr**

● **Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.**

● **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

3. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

Na zahtjev naručitelja, zadatak ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od naručitelja.

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

DAN OČEVIDA: 27.12.2017.

DAN KAKVOĆE: 27.12.2017.

DAN VREDNOVANJA: 27.12.2017.

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.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

4. LOKACIJA

MAKRO LOKACIJA Položaj: Osječko-baranjska županija i grada Osijek

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



izvor: http://map.hak.hr/

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



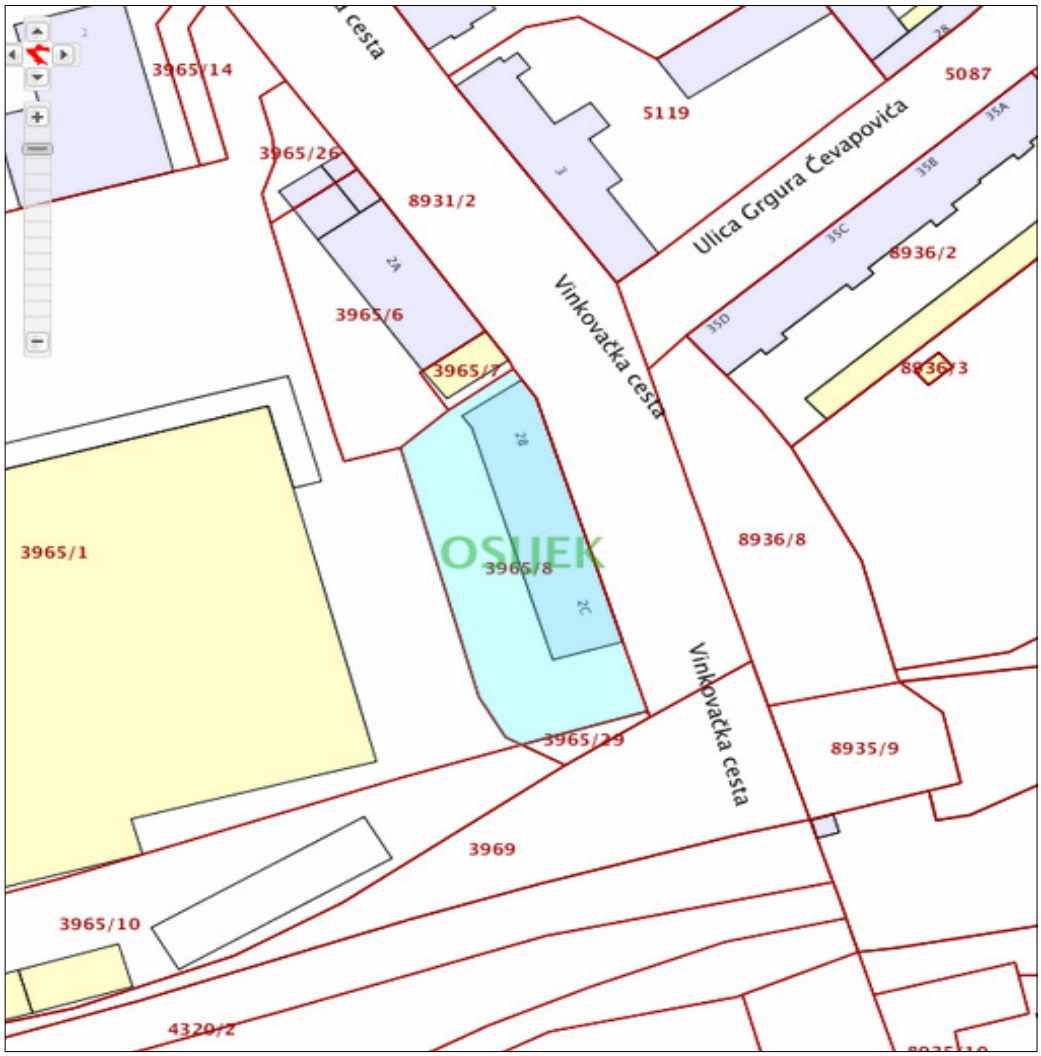
izvor: http://map.hak.hr/

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

5. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINA, KATASTRU I LEGALITETU

Z.K. IZVADAK:	E-izvadak iz zemljišne knjige od 20.12.2017.g.
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,
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.
B vlastovnica	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 1/1 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
Teretni list C:	Prema priloženom zk. Izvadku.

KATASTAR: U e - prerisu 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.



izvor: http://www.katastar.hr/dgu/

LEGALITET NEKRETNINE:

Predmetna nekretnina je upisana u katastru i gruntovnom operatu sa pozitivnom zabilježbom. Za dokaz legaliteta priloženo je Uvjerenje da je građevina evidentirana u k.o. Osijek na k.č.br. 3965/8, prije 15.02.1968.g. Legalna nekretnina.

Pristup na JPP je neposredan.

6. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA I FOTODOKUMENTACIJA

ZATEČENO STANJE:

Očevidom na licu mjesta dana 27. prosinca 2017. godine, identificirana je predmetna 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













Prostor E-3, prizemlje









Prostor E-4, Kat













TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmetni poslovno-skladišni prostori, nalaze se u okruženju građevina javne namjene, smješteni su u prizemlju i na katu gospodarske građevine. Vertikalna komunikacija odvija se stubištem.

OPĆENITO

Namjena:	poslovno-skladišna
Godina izgradnje:	1965 prema iskazu vlasnika
Adaptacija:	2003 prema iskazu vlasnika
Katnost:	P+1
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	AB temelji
Nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište i pokrov:	dvostrešan krov, pokrov termopaneli

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ožbukano, bojano / katni dio demit fasadna obloga
Limarija:	bojana
Obrada podova:	E3 - bojani beton i keramika, E4 - keramika i laminat
Obrada zidova:	ožbukani, bojani i djelomično obloženi keramikom
Obrada stropova:	ožbukana, bojana
Unutarnja stolarija:	bojana
Vanjska stolarija:	prizemlje - prozori - kopilit stijene, kat - pvc stolarija prizemlje - vrata - crna bravarija

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na mrežu
Struja:	instalacija i priključak na mrežu
Plin:	instalacija i priključak na plinski spremnik
Telefon:	instalacija i priključak na mrežu
Grijanje:	plinsko centralno grijanje - kombi bojler
Dodatne instalacije:	kat - klima

STANJE - ODRŽAVANJE

Prostori su redovno održavani, u funkciji namjene.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno potpuno opremljenom dijelu grada. Prometna povezanost je dobra - blizina glavnih gradskih prometnica i javnog gradskog prijevoza.

7. PRIKAZ POVRŠINA

ISKAZ POVRŠINA: prema gruntovnom izvadku:

Površine su korigirane koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m^2)	koef. neto	neto korisna površina (m^2)	koef. bruto	bruto površina (m^2)	h (m)	BVO (m^3)
							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

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA:

NKP = 549,64 m^2

BRP = 687,05 m^2

BVO = 2.267,27 m^3

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Gospodarsko stanje u RH

Oporavak je u 2016. dobio na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi smanjenju domaćeg i vanjskog duga, no ranjivosti su još prisutne. Dug privatnog sektora i dalje se smanjuje, a u 2016. počeo se smanjivati i udio duga opće države. Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti. No ranjivosti još postoje, osobito u pogledu visokih razina duga denominiranog u stranoj valuti. Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća. Propisana konverzija kredita kućanstava u švicarskim francima u eure pridonijela je smanjenju zaduženosti kućanstava u 2016., no fina

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanje

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2017.g. od 22.02.2017.g.)

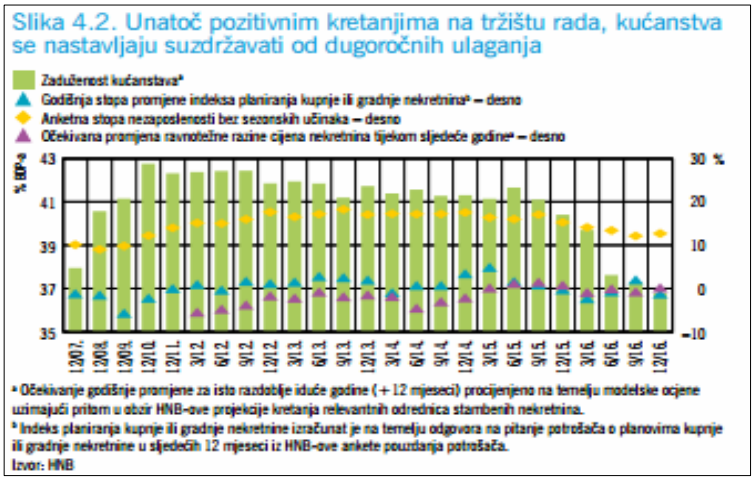
Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 18. od svibnja 2017., sektor Nekretnine:

"Unatoč poboljšanju pokazatelja financijske dostupnosti stambenih nekretnina potpuni oporavak tržišta nekretnina nije moguć bez rasta potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države. Višegodišnji trend razduživanja sektora poduzeća i kućanstava povezanih s tržištem nekretnina započet krajem 2012. godine nastavio se i tijekom 2016. Unatoč poboljšanjima na tržištu rada i rastu raspoloživog dohotka sektor kućanstava i nadalje se suzdržava od većih dugoročnih ulaganja u nekretnine.Naime, optimizam povezan

s planiranjem kupnje odnosno gradnje nekretnine, nakon solidnog porasta sredinom prošle godine, krajem godine zabilježio je novi pad (1,2% godišnje) upućujući na to da se kućanstva i nadalje teže odlučuju na dugoročni oblik zaduživanja u svrhu kupnje ili izgradnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.)

Slika 4.2. Unatoč pozitivnim kretanjima na tržištu rada, kućanstva se nastavljaju suzdržavati od dugoročnih ulaganja



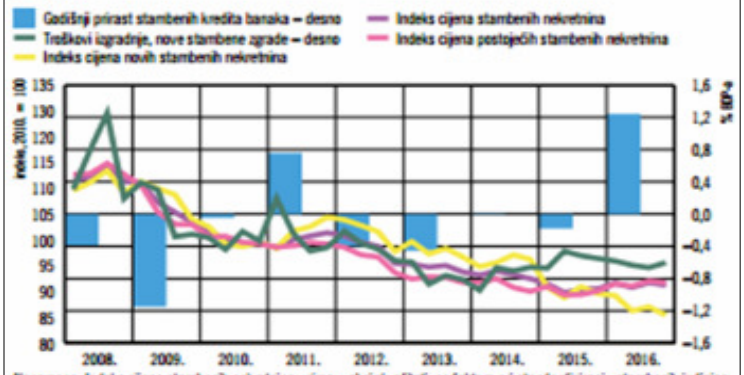
* Očekivanje godišnje promjene za isto razdoblje iduće godine (+12 mjeseci) procijenjeno na temelju modelske ocjene uzimajući pritom u obzir HNB-ove projekcije kretanja relevantnih odrednica stambenih nekretnina.

* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.

Izvor: HNB

Prosječne cijene stambenih nekretnina nastavile su pozitivan trend godišnjih stopa rasta započet početkom 2016. (Slika 4.3.), no primjetljiva je razlika u trendu kretanja prosječnih cijena s obzirom na to je li riječ o novim ili postojećim stambenim objektima. Naime, za razliku od kretanja prosječnih cijena postojećih objekata koje neprekinuto rastu od posljednjeg tromjesečja 2015., prosječne cijene novih stambenih objekata bilježe kontinuirani negativan trend započet početkom 2012., te su krajem 2016. na godišnjoj razini bile niže za 4,7%. Na korekciju je, među ostalim, utjecala i promjena raspoloženja kupaca pri kupnji. Naime, za razliku od pretkriznih godina, kad su kupci bili manje oprezni, danas se odluka o kupnji ipak donosi opreznije s obzirom na kvalitetu gradnje, lokaciju te ostala kvalitativna obilježja nekretnine.

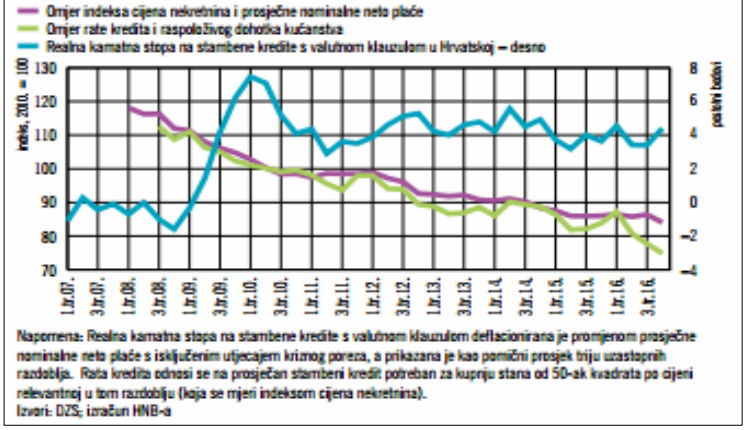
Slika 4.3. Cijene novih stambenih nekretnina nastavljaju padati



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina ušima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Iz iznosa novoodobrenih stambenih kredita isključena su refinanciranja.
Izvori: DZS; Eurostat; HNB

Pokazatelji financijske dostupnosti stambenih nekretnina nastavljaju se poboljšavati (Slika 4.5.). Agregatna financijska dostupnost nekretnina nastavila je u 2016. s pozitivnim trendom upućujući na zaključak kako razdoblje povoljnijih kretanja za ulaganje na ovom tržištu još traje.
Takvom je kretanju, među ostalim, pridonio i nastavak pada kamatnih stopa na nove stambene kredite, što je zajedno s nižom premijom za rizik države, krajem godine dovelo do smanjenja kamatne razlike. Istodobno je rast raspoloživog dohotka, zajedno s aprecijacijom kune u odnosu na euro, pridonio nastavku povoljne agregatne financijske dostupnosti stambenih nekretnina (Slika 4.5.).

Slika 4.5. Stambene nekretnine financijski su bitno dostupnije nego ranije



Napomena: Realna kamatna stopa na stambene kredite s valutnom klauzulom deflacionirana je promjenom prosječne nominalne neto plaće s isključenim utjecajem krizног poreza, a prikazana je kao pomični prosjek triju uzastopnih razdoblja. Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena nekretnina).
Izvori: DZS; izračun HNB-a

Premda spomenuti trendovi upućuju na početak stabilizacije tržišta nekretnina, snažniji oporavak neće biti moguć bez povećanja potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države. Donošenjem Zakona o subvencioniranju stambenih kredita10, koji ima za glavni cilj pomoći pri kupnji prvog stana ili kuće mlađima od 45 godina pod specifičnim uvjetima, mogao bi se potaknuti rast aktivnosti na tržištu nekretnina s trenutačno vrlo niske razine, posebice nakon što su cijene novoizgrađenih stanova dodatno spuštene (Slika 4.3.). No, s druge strane, posljednjom poreznom reformom od početka 2017., kada je smanjena stopa poreza na nekretnine s dosadašnjih 5% na 4%, ukinuto je i oslobođenje plaćanja poreza na osnovi kupnje prve nekretnine, što povećava ukupan trošak nekretnina za kupce prvih nekretnina koji su dosad bili barem djelomično oslobođeni ovog poreza. Ipak, agregatni utjecaj spomenutih zakonskih izmjena na kupce prve nekretnine mogao bi biti pozitivan uz državne subvencije na kredite, iako one vjerojatno neće obuhvatiti sva kućanstva koja kupuju svoju prvu nekretninu.

*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 17 od srpnja 2016., HNB, www.hnb.hr

9. ODABIR METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Koristeći ovaj pristup, potrebno je utvrditi umanjenu zamjensku vrijednost, a zatim dodati vrijednost zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt kako bi utvrdili ukupnu vrijednost nekretnine. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine.
U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.
Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.
Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena 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.
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.
U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM METODOM. Vrijednost zemljišta i zakupa poslovnih prostora je određena POREDBENOM METODOM kupoprodajnih cijena dostupnih sa eNekretnina.
Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

10. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

P zemljišta = 1.796 m²

E3 udio 791/10000 P zemljišta = 142 m²

E4 udio 893/10000 P zemljišta = 160 m²

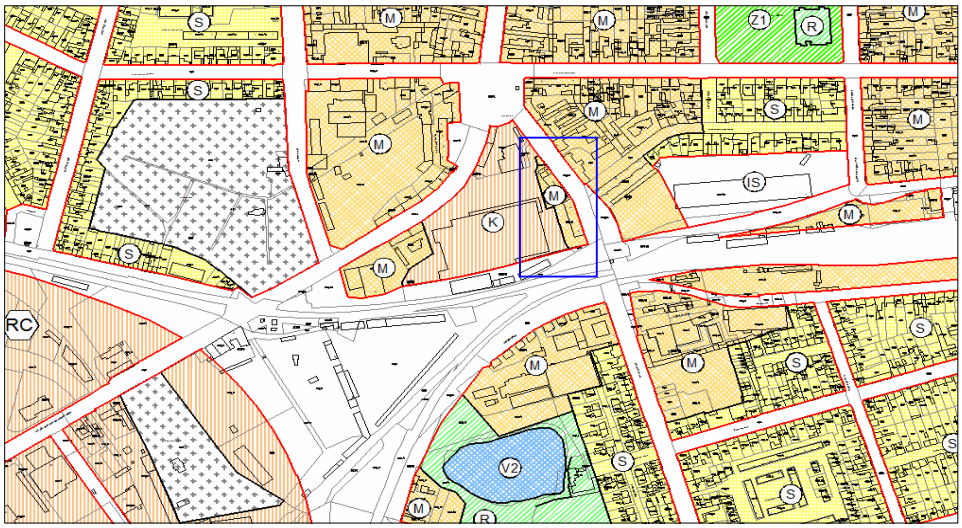
PLANSKA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

izvor: http://www.prostorobz.hr/Planovi/

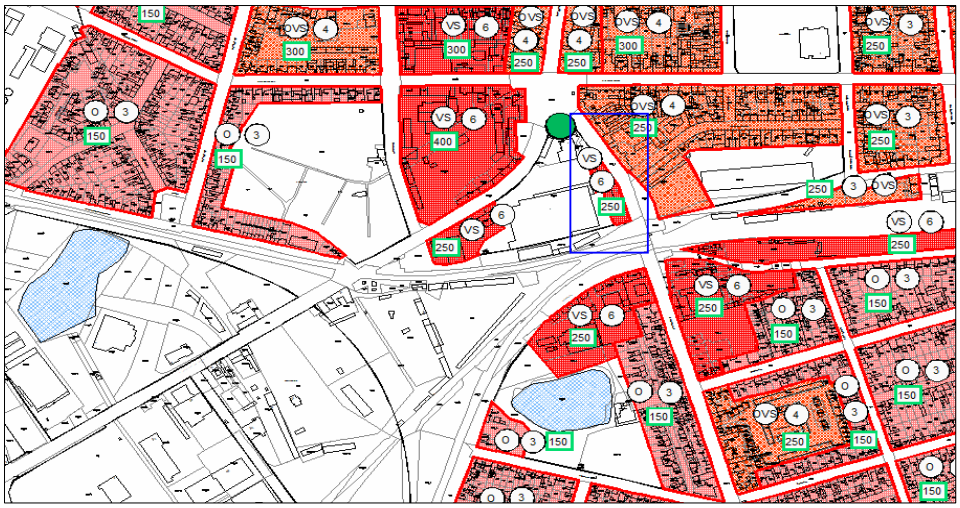
IZMJENE I DOPUNE GUP-a GRADA OSIJEKA - korištenje i namjena prostora

Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada donesena na 32. sjednici Gradskog vijeća Grada Osijeka održanoj 10. veljače 2017.g. a koja je objavljena u Službenom glasniku Grada Osijeka broj 2/17 od 13. veljače 2017.g. i stupa na snagu 21.02.2017.g.

1. Korištenje i namjena prostora, na dostupnim e-stranicama, vidljivo je da se predmetno zemljište nalazi u sklopu izgrađenog građ. područja - mješovite namjene.



1. Oblici korištenja i način gradnje:



Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina - zemljište

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH - eNekretnine:

Poredba 1: Osijek, I. Gundulića

Obilježja:	vrsta nekretnine	građevinsko zemljište				
	kategorija zemljišta	1.				
	k.o.	Osijek				
	k.čbr.	3800/1				
	površina zemljišta	1.086	m²			
	cijena:	991.143,92	kn	912,66	kn/m²	
		130.000,00	€	119,71	€/m²	
	datum ugovora:	26.02.2016		srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =		7,62 kn
	ID Nekretnina:	3351984				

Poredba 2: Osijek, I. Gundulića

Obilježja:	vrsta nekretnine	građevinsko zemljište				
	kategorija zemljišta	1.				
	k.o.	Osijek				
	k.čbr.	5398				
	površina zemljišta	1.159	m²			
	cijena:	975.138,58	kn	841,36	kn/m²	
		130.000,00	€	112,17	€/m²	
	datum ugovora:	6.10.2016		srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =		7,50 kn
	ID Nekretnina:	3457216				

Poredba 3: Osijek, Šamačka ul.

Obilježja:	vrsta nekretnine	građevinsko zemljište				
	kategorija zemljišta	1.				
	k.o.	Osijek				
	k.čbr.	5670/1				
	površina zemljišta	1.039	m²			
	cijena:	803.865,88	kn	773,69	kn/m²	
		104.896,52	€	100,96	€/m²	
	datum ugovora:	26.01.2016		srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =		7,66 kn
	ID Nekretnina:	3337881				

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*:*

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015. = 100)[1)]
Indices (Ø 2015 = 100) [1)]

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	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93

* izvor: www.dsz.hr

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	3800/1	5398	5670/1		
Datum transakcije:	26.02.2016	6.10.2016	26.01.2016		
Kvartal:	1Q2016	4Q2016	1Q2016		
Površina (m²) :	1.086,00	1.159,00	1.039,00		
Prodajna vrijednost (€):	130.000	130.000	104.897		
Cijena (€/m²) :	119,71	112,17	100,96		
Cijena (kn/m²) :	912,66	841,36	773,69		
Indeks / dan transakcije:	100,21	98,26	100,21		
Indeks / dan vrednovanja:	100,93				
Korekcijski faktor:	0,99	0,97	0,99		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m²):	906,14	819,10	768,17		

Interkvalitativno izjednačenje

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

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Koeficijent iskoristivosti (Kis)		Veličina	
Kategorija:	1	3		302,45	
R.B.	1	2	3	4	5
POREDBENE NEKRETNINE:					
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	3800/1	5398	5670/1		
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent iskoristivosti (Kis) poredbenih nekretnina	3	3	3		
Veličina:	1.086,00	1.159,00	1.039,00		
Međuvrem. izjednač. cijena:	906,14	819,10	768,17		

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
Kategorija zemljišta (Pravilnik NN 105/15, Čl.10.)					
Kategorija	1.	1	1		
koef. iz priloga 4.	1,00	1,00	1,00		
Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl.20.)					
Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih nekretnina	3,00	3,00	3,00		
koef. iz priloga 11.	1,00	1,00	1,00		
Korigirana vrijednost:	906,14	819,10	768,17		
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):	0%	0%	0%		
STATISTIKA					
Prosjek:	831,14	30,00%	249,34		
Odstupanja od prosjeka:	75,00	-12,04	-62,97		
Kvadrat odstupanja:	5.625,63	144,87	3.964,98		
suma	9.735,48				
Standardno odstupanje:	56,97	6,85%			
Pravilo dva-sigma (±)	113,93				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m²):	**831,14**
Prosječna vrijednost (eur/m²):	**110,20**
Vrijednost zemljišta (kn)	**251.375,53**
Vrijednost zemljišta (eur)	**33.330,20**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA PREMA ETAŽNIM CJELINAMA:

E3	**udio 791/10000**	**P**	**zemljišta**	**=**	**142**	**m²**	**118.074,85 kn**
E4	**udio 893/10000**	**P**	**zemljišta**	**=**	**160**	**m²**	**133.300,68 kn**

SVEUKUPNO: **251.375,53 kn**

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:	52
Tip nekretnine	poslovno-proizvodno-skladišna
Održivi vijek korištenja (granice)	40-80
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2
B - zgrada općenito	2,5
C - stanje zgrade	1
FK odabrano:	**2,5**
Relativna starost	65,00%
OOVK (%)	49
OOVK (god)	39,20
Zamjenska starost zgrade	41
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	51,00%

Poredbene nekretnine za određivanje cijene zakupa:

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz Rješenju grada Osijeka o zakupu nekretnina:

Poredba 1: Osijek, Vijenac I. Meštrovića

Obilježja:	vrsta nekretnine	poslovni prostor, vl. Grada Osijeka				
	vrsta ugovora	rješenje o zakupu				
	k.o.	Osijek				
	k.čbr.	-				
	površina prostora	196,50	m²			
	cijena, bez PDV-a:	6.200,00	kn	31,55	kn/m²	
		825,55	€	4,20	€/m²	
	datum ugovora:	18.11.2016		srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =		7,51 kn

Poredba 2: Osijek, Vijenac J. Gotovca

Obilježja:	vrsta nekretnine	poslovni prostor, vl. Grada Osijeka				
	vrsta ugovora	rješenje o zakupu				
	k.o.	Osijek				
	k.čbr.	-				
	površina prostora	237,53	m²			
	cijena, bez PDV-a:	5.590,00	kn	23,53	kn/m²	
		745,05	€	3,14	€/m²	
	datum ugovora:	28.10.2016		srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =		7,50 kn

Poredba 2: Osijek, Prolaz J. Leovića

Obilježja:	vrsta nekretnine	poslovni prostor, vl. Grada Osijeka				
	vrsta ugovora	rješenje o zakupu				
	k.o.	Osijek				
	k.čbr.	-				
	površina prostora	124,75	m²			
	cijena, bez PDV-a:	3.664,02	kn	29,37	kn/m²	
		488,67	€	3,92	€/m²	
	datum ugovora:	21.04.2016		srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =		7,50 kn

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015. = 100) [1]
Indices (Ø 2015 = 100) [1]

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	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93

* izvor: www.dsz.hr

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	-	-	-		
Datum transakcije:	18.11.2016	28.10.2016	21.04.2016		
Kvartal:	4Q2016	4Q2016	4Q2016		
Površina (m²) :	196,50	237,53	124,75		
Ukupno zakup (eur):	826	745	489		
Cijena (eur/m²) :	4,20	3,14	3,92		
Cijena (kn/m²) :	31,55	23,53	29,37		
Indeks / dan transakcije:	98,26	98,26	100,52		
Indeks / dan vrednovanja:		100,93			
Korekcijski faktor:	0,97	0,97	1,00		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m²):	30,72	22,91	29,25		
STATISTIKA					
Prosjek:	27,63	30,00%	8,29		
Odstupanja od prosjeka:	3,09	-4,72	1,62		
Kvadrat odstupanja:	9,55	22,24	2,64		
suma	34,43				
Standardno odstupanje:	2,93	10,62%			
Pravilo dva-sigma (±)	5,87				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosj. vrijednost najma (kn/m²):	**27,63**				
Prosj. vrijednost najma (eur/m²):	**3,66**	bez PDV			

(E3) POSLOVNI PROSTOR 1

Prostor:	površina (m²)	zakup kn/m²	zakup kn/mj
(E3) POSLOVNI PROSTOR 1	258,86	27,63	7.151,47
		Ukupno (kn):	**7.151,47**
		Ukupno (€):	**948,22**

Prihodovna 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	**0,0%**
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	od 6,50% do 8,0%	**7,0%**	**8,5%**

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		7.151,47
Godišnji bruto prihod		**85.817,66**
Rizik gubitka zakupa / najma	8,00%	6.865,41
Troškovi upravljanja	2,50%	2.145,44
Troškovi održavanja	5,00%	4.290,88
Modernizacija	1,00%	858,18
Ukupni troškovi gospodarenja		**14.159,91**
Vrijednost zemljišta		118.074,85
Kamata na vrijednost zemljišta		**10.036,36**
Godišnji neto prihod		**61.621,38**
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		8,50%
Održivi vijek korištenja građevine		41
Multiplikator		11,34
Prihodovna vrijednost zgrade		**698.969,07**
Vrijednost zemljišta		**118.074,85**
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn)		**817.043,92**
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn) - zaokruženo		**817.000,00**
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur)		**108.332,90**
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur) - zaokruženo		**108.000,00**

(E4) POSLOVNI PROSTOR 2

Prostor:	površina (m²)	zakup kn/m²	zakup kn/mj
(E4) POSLOVNI PROSTOR 2	290,78	27,63	8.033,32
		Ukupno (kn):	**8.033,32**
		Ukupno (€):	**1.065,15**

Prihodovna 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	**0,0%**
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	od 6,50% do 8,0%	**7,0%**	**8,5%**

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		8.033,32
Godišnji bruto prihod		**96.399,83**
Rizik gubitka zakupa / najma	8,00%	7.711,99
Troškovi upravljanja	2,50%	2.410,00
Troškovi održavanja	5,00%	4.819,99
Modernizacija	1,00%	964,00
Ukupni troškovi gospodarenja		**15.905,97**
Vrijednost zemljišta		133.300,68
Kamata na vrijednost zemljišta		**11.330,56**
Godišnji neto prihod		**69.163,30**
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		8,50%
Održivi vijek korištenja građevine		41
Multiplikator		11,34
Prihodovna vrijednost zgrade		**784.516,71**
Vrijednost zemljišta		**133.300,68**
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn)		**917.817,39**
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn) - zaokruženo		**918.000,00**
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur)		**121.694,58**
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur) - zaokruženo		**122.000,00**

11. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama, koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i provedenog izračuna vrijednosti, za:

(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

na lokaciji:
Osijek, Vinkovačka cesta 2
vlasništvo:
Molton d.o.o. Osijek, udio 1/1 dijela

Utvrđujem procjenjenu tržišnu vrijednost nekretnine, na dan: 27.12.2017. g.

(E3) POSLOVNI PROSTOR 1	**817.000,00**	**kn**	**ili**	**108.000,00 EUR**
(E4) POSLOVNI PROSTOR 2	**918.000,00**	**kn**	**ili**	**122.000,00 EUR**
SVEUKUPNO:	**1.735.000,00**	**kn**	**ili**	**230.000,00 EUR**

napomena:
zaokružene vrijednosti
u procjenjenu vrijednost nisu uključeni porezi kod kupoprodaje

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HRVATSKE NARODNE BANKE
27.12.2017. god., iznosi 7,54 kn/€ (srednji tečaj)

* Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zaintersiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

U Osijeku, 27.12.2017. godine

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina
Dražen Kapeter d.i.g



stalni sudski vještak za područje procjene nekretnina i graditeljstvo
CENZOR MS d.o.o. Čepin
za procjenu nekretnina i graditeljstvo
direktor: Stjepan Marolin



12. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

- Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom
- Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.
- Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.
- Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.
- Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina
Dražen Kapeter d.i.g



stalni sudski vještak za područje procjene nekretnina i graditeljstvo
CENZOR MS d.o.o. Čepin
za procjenu nekretnina i graditeljstvo
direktor: Stjepan Marolin



13. PRILOZI

- **Popis priložene dokumentacije:**

Preslika E-izvadka iz ZK
Preslika Uvjerenja sa katastrom i snimkom iz zraka

Preslika E-izvadka iz ZK

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 20.12.2017. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uloška: 16796

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27316/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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			1717	
		GOSPODARSKA ZGRADA			603	
		DVORIŠTE			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) 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.	

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, 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)
3.5	Zaprimljeno 03.05.2017.g. pod brojem Z-10076/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. 7 ST-2682/16-30 28.04.2017	na 3 (3.3)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 21.12.2017. 17:21:50 Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.6	Zaprimljeno 24.11.2017.g. pod brojem Z-27316/2017 ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 27. listopada 2017. broj 7 ST-2682/2016-50 pravomoćno dana 15.11.2017. zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika upisanih u A.	

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 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**	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 bilježnikuTatjani 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**	65.450,00 EUR	
16. Na suvlasnički dio: 3 (791/10000)			
16.1	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 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**	476.000,00 EUR	
17. Na suvlasnički dio: 3 (791/10000)			

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 20.12.2017. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uloška: 16796

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27316/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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			1717	
		GOSPODARSKA ZGRADA			603	
		DVORIŠTE			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) 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.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 893/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
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)
4.5	Zaprimljeno 03.05.2017.g. pod brojem Z-10076/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. 7 ST-2682/16-30 28.04.2017	na 4 (4.3)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.6	Zaprimljeno 24.11.2017.g. pod brojem Z-27316/2017 ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 27. listopada 2017. broj 7 ST-2682/2016-50 pravomoćno dana 15.11.2017. zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika upisanih u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18. Na suvlasnički dio: 4 (893/10000)			
18.1	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 iznosa zaduženja Es-264/05 br. Ov-281/05 uknjižuje se pravo zaloga na nekrentine u A u iznosu od 500.000,00 EUR za korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A**	500.000,00 EUR	
19. Na suvlasnički dio: 4 (893/10000)			
19.1	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 bilježnikuTatjani 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**	65.450,00 EUR	
20. Na suvlasnički dio: 4 (893/10000)			
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 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**	476.000,00 EUR	
21. Na suvlasnički dio: 4 (893/10000)			

Preslika Uvjerenja sa katastrom i snimkom iz zraka

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
OSIJEK

KLASA:935-08/15-02/966
URBROJ: 541-23-1/3-15-3
OSIJEK, 15.06.2015 . god.

Na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09) i članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10), a na zahtjev MOLTON d.o.o. iz Osijeka, Vinkovačka 2, koji je ovaj Ured zaprimio 11.06.2015. godine izdaje se:

UVJERENJE

Da je građevina evidentirana u katastarskom operatu u k.o. Osijek na k.č. broj 3965/8, prije 15.02.1968 godine.

Identifikacijom je utvrđeno da je građevina označena kao **A**, locirana na k.č. broj 3965/8, k.o. Osijek, prikazana na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja je preslika katastarskog plana i preslika snimke iz zraka.

Upravne pristojbe po tarifnim brojevima 1., 4. i 55. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14) naplaćene su, a upravni biljezi u iznosu od 60,00 kn poništeni su na podnesku.

Stvarni troškovi u iznosu od 130,00 kn naplaćeni su prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina (NN br. 148/08, 75/09 i 51/13).

Prilog: 2

Izradio:
Robert Čurik ing.grad.

Ovjerava:
Ilija Romić dipl.ing.geodezije

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA,
GRAD OSIJEK
UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE

Potvrđuje se da je ova dokumentacija sastavni dio rješenja o izvedenom stanju
KLASA: UP-361-02/15-01/22
URBROJ: 2158/01-12-00/03-15-11
Osijek, 03. 09. 2015.

Potpis:

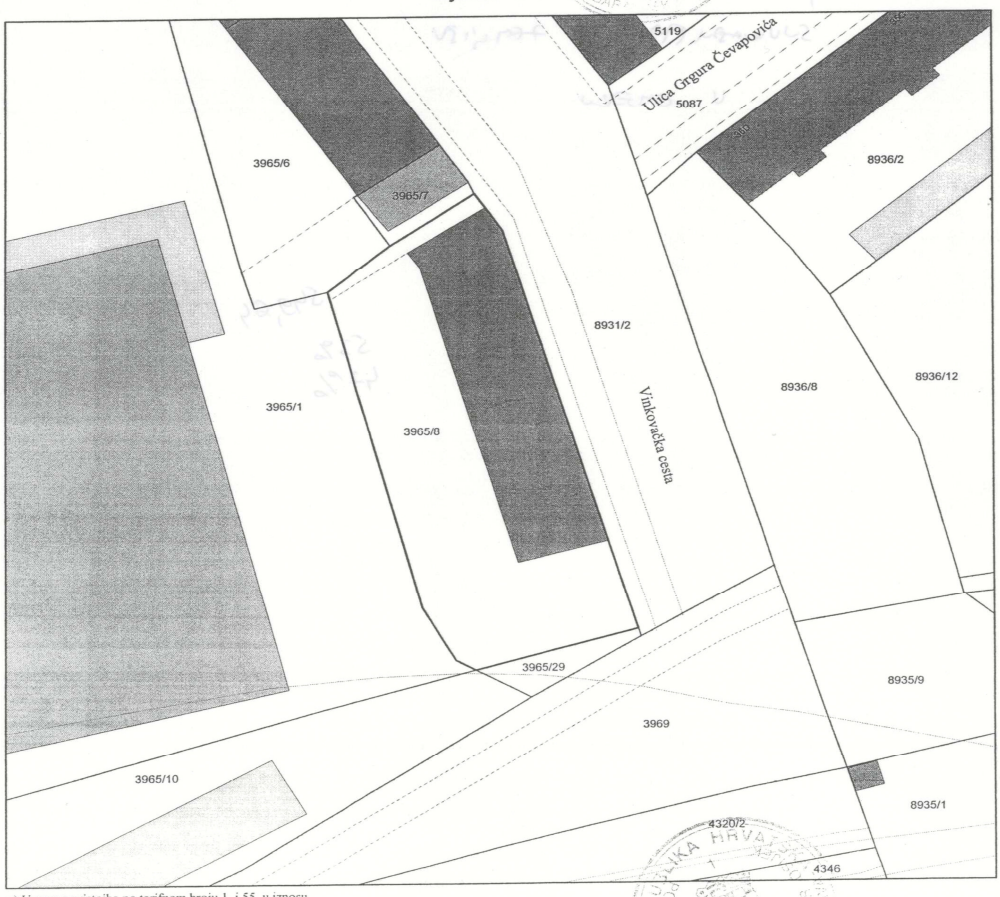
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

KLASA: 935-08/15-02/966
Urbroj: 541-23-1/3-15-2
Osijek, 15.06.2015

K.o. Osijek
Broj katastarskog plana: 70
Broj katastarske čestice: 3965/8
Mjerilo izvornika: 1: 1000

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1: 750



a) Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 55. u iznosu od 40 kn naplaćena je i na podnesku poništena.

Materijalni troškovi prema pravilniku o određivanju stvarnih troškova podataka državne izmjere i katastra nekretnina NN (148/08) u iznosu od 30,00 kn naplaćeni u gotovini.

Obradio:
Robert Čurik, ing.građ.

Ovjerava:
Ilija Romić, dipl.ing.geod. v.r.

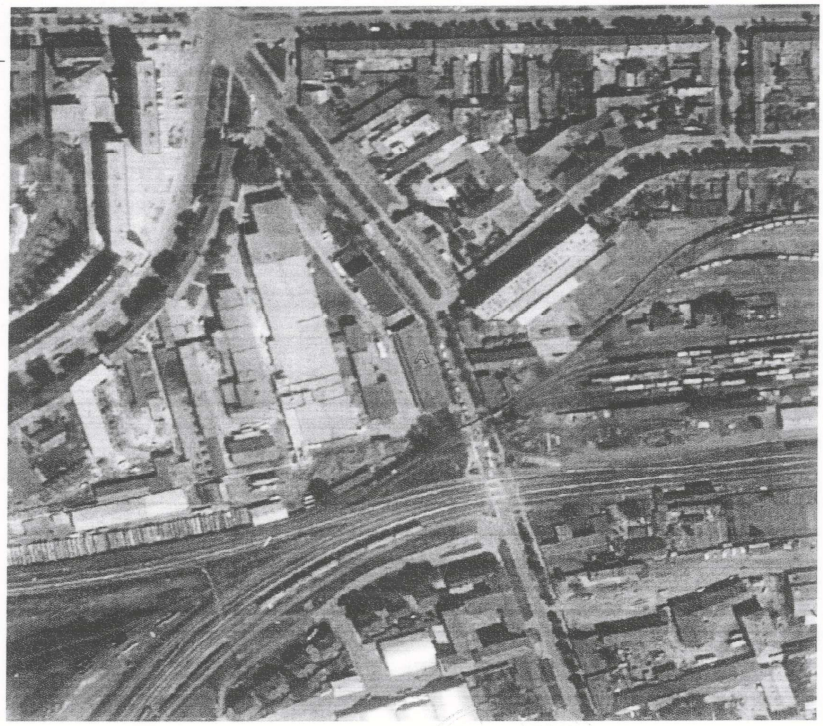
M.P.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

Zadatak:
DONJI_MIHOLJAC_1968

Godina snimanja: 1968
Niz: R-143
Broj snimka: 7651

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA



A - građevina za koju se izdaje uvjerenje

Izradio:

Robert Čurik ing.građ

Ovlaštena osoba:

Ilija Romić dipl.ing.geodezije