

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: Poslovni prostor u Osijeku, Ribarska 1
(k.č.br. 1418/24. 9. suvl.udo 28/727 k.o. Osijek)
MJESTO I ADRESA: Osijek, Ribarska 1
NARUČITELJI PROCJENE: MASSILIA d.o.o. u stečaju,
Osijek, Petofi Sandora 206/a, OIB: 86144563117

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

815.000,00 kn	
ILI 1EUR =	7,552155
107.916,22 EUR	

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

U Osijeku, lipanj 2020.

SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	7
IV.	IDENTIFIKACIJA	9
IV.1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	9
IV.2.	KATASTAR	9
VI.3.	LEGALONOST	10
V.	TEHNIČKI OPIS OBJEKATA	11
VI.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	13
VII.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA	14
VIII.	IZJAVA PROCJENITELJA	17
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja društva Massilia d.o.o. u stečaju iz Osijeka, Petofi Sandora 206/a, OIB: 86144563117 vrši se procjena vrijednost nekretnina - poslovnog prostora u Osijeku, Ribarska ulica 1, upisanog u u z.k.ul 14786, k.č.br. 1418/24, 9. suvlasnički dio: 28/727 etažno vlasništvo (E-9) k.o. Osijek.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su na osnovu pregleda izgrađenih objekata, obilaskom lokacije i uvidom u postojeću dokumentaciju.

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

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

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

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

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

II. PODACI O OČEVIDU

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

Očevid je obavljen na lokaciji u **Osijeku** gdje se nekretnina nalazi. Poslovni prostor se nalazi u poslovnoj zgradi s više poslovnih prostora i lokala (dio uredskih sa zajedničkim ulazom, a dio ugostiteljskih lokala s posebnim ulazom s javne površine). Na nekretnini je obavljen pregled objekata iznutra i izvana, te okoliša (dvorišta). Uvidom u postojeću dokumentaciju, te provjerom na licu mjesta utvrđeno je da dimenzije prostora odgovaraju stvarnom stanju, pa nekretnine nisu ponovno mjerene. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i sl.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

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

Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana,
- Elaborat: Identifikacija poslovnog prostora koji se nalazi u podrumu, prizemlju i međukatu poslovne zgrade u Osijeku, Ribarska 1, izgrađenoj na k.č.br. 1418/24 k.o. Osijek iz 2014. godine

III. OPIS ZEMLJIŠTA

III.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

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

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



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

POVIJEST

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

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

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

STANOVNIŠTVO

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

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

GOSPODARSTVO

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

PROMET

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

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

OBRAZOVANJE I SPORT

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

IV.1. IDENTIFIKACIJA

Procjenjivana nekretnina je smještena u podrumu, prizemlju i međukatu poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1418/24 k.o. Osijek (uz k.č.r. 1418/25). Sva tri prostora čine jedinstvenu cjelinu. Orijentacija poslovnog prostora je istok-zapad. Glavni ulaz se nalazi na istočnoj strani (pješačka zona), a pomoćni sa zapadne strane (javno parkiralište).

IV.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

zk uložak: 14786

ko Osijek

posebni izvadak: Suvlasnički udio redni broj: 9

A. POSJEDOVNICA

Kat. Čestica 1814/24

Površina 727 m²

B. VLASTOVNICA: 9. Suvlasnički dio: 28/727 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

Poslovni prostor - u prizemlju poslovni prostor površine 38,00m² i na međukatu poslovni prostor 28,91m² te sporedni dio koji se sastoji od skladišta u podrumu površine 50,56m²

MASSILIA d.o.o, OIB: 86144563117, Osijek, Lučki prilaz 2

Upisana zabilježba raspolaganja nekretninom (vidljivo na priloženom zk ulošku)

Upisana zabilježba stečajnog postupka (vidljivo na priloženom zk ulošku)

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

Založno pravo Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek i ovršnost tražbine (vidljivo na priloženom zk ulošku)

IV.2. KATASTAR



IZVOR: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>

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

IV.3. LEGALNOST

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

V. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Procjenjivani poslovni prostor se nalazi u podrumu, međukatu i prizemlju poslovne zgrade. Prostori su međusobno povezani unutarnjim stubištem. Prizemni dio se nalazi na uličnoj strani zgrade (glavni ulaz) i s pomoćnim ulazom s parkirališta. Sve tri etaže tvore jednu cjelinu. Sanitarni čvor za cijeli prostor se nalazi u prizemlju objekta. Etaže su međusobno povezane armirano-betonskim stubištem. Poslovni prostor ima sanitarni čvor. Prizemni dio prostora je lokal s ulazom s javne površine, prostor međukata je uređen kao uredski prostor, a prostor u podrumu je pogodan za skladište (nema vanjskih otvora). Zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostori je izgrađena 1987. godine. Etažnost zgrade je podrum + prizemlje + 5 katova.

Poslovni prostor se trenutno ne koristi.

- **Etažnost** podrum + međukat + prizemlje
- **Godina izgradnje** 1987. godina
- **Površina** 92,19 m²
- **Temelji** AB temeljna ploča;
- **Nosiva konstrukcija** AB zidovi
- **Stropna konstrukcija** AB puna ploča;
- **Krovište** višestrešno drveno krovište;
- **Vanjski zidovi** AB zidovi i zidani blok opekom, izolirani toplinskom izolacijom, fasada obložena žutom fasadnom opekom;
- **Pregradni zidovi** Od blok opeke i gips kartonskih ploča;
- **Podovi** Laminat, kamen i keramičke pločice (ovisno o namjeni prostora);
- **Vanjska stolarija** Aluminijska bravarija ostakljena IZO staklom;
- **Unutrašnja stolarija** Drvena bojana vrata;
- **Grijanje** radijatorsko - gradski vrelovod;
- **Elektroinstalacija** Izvedena i u funkciji;
- **Vodovod i kanalizacija** Izvedena i u funkciji, priključena na javnu gradsku infrastrukturu;
- **Ventilacija** Prirodna;
- **Hlađenje** ---
- **Energetski certifikat** Nepoznat;
- **Opće stanje** dobro.

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)
PODRUM (sporedni dio)						
1.	Prostor	3,91	4,03	15,76	0,50	7,88
2.	Prostorija	3,96	2,97	11,76	0,50	5,88
		1,82	2,85	5,19	0,50	2,59
		2,30	2,70	6,21	0,50	3,11
		1,29	1,01	1,30	0,50	0,65
3.	Stubište	0,96	0,94	0,90	0,50	0,45
		0,96	4,52	4,34	0,50	2,17
		1,69	1,17	1,98	0,50	0,99
UKUPNO PODRUM				47,44		23,72
PRIZEMLJE						
1.	Ulaz	1,35	3,96	5,35	1,00	5,35
		0,58	1,71	0,99	1,00	0,99
2.	Prostor	3,91	3,97	15,52	1,00	15,52
		2,71	1,12	3,04	1,00	3,04
3.	Hodnik	0,96	6,50	6,24	1,00	6,24
4.	Sanitarni čvor	0,82	1,60	1,31	1,00	1,31
		0,85	1,60	1,36	1,00	1,36
5.	Stubište	0,94	1,96	1,84	1,00	1,84
		1,05	4,51	4,74	1,00	4,74
UKUPNO PRIZEMLJE				40,39		40,39
MEĐUKAT						
1.	Prostor 1	3,06	3,98	12,18	1,00	12,18
2.	Prostor 2	1,92	3,98	7,64	1,00	7,64
		2,10	2,90	6,09	1,00	6,09
		1,12	0,93	1,04	1,00	1,04
		1,75	0,93	1,63	1,00	1,63
UKUPNO MEĐUKAT				28,58		26,95
UKUPNO:				116,40		91,06

U izvratku iz zemljišne knjige iskazana površina poslovnog prostora je 117,47m². Površina se razlikuje od izmjerene na objektu za manje od 2% (izmjerena 116,40m² - 117,47x2% = 2,35m² odnosno 115,12m²).Takova odstupanja su prema Članku 5, stavku 3 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) dozvoljena kod računanja samostalne uporabne jedinice, tako da će se kao osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina koristiti površina iskazana u Zemljišnim knjigama.

Površina skladišta u podrumu objekta će se, u skladu s Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, umanjiti za koeficijent za spremišta/skladišni prostor, koji prema Prilogu 1 navedenog pravilnika iznosi 0,50.

Iskaz površina za potrebe procjene iz Zemljišnih knjiga

- prizemlje	38,00 m ²
- međukat	28,91 m ²
- podrum (50,56m ² x0,50)	25,28 m ²
UKUPNO:	92,19 m²

VI. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

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

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

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

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

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

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

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

VII. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom zatraženi su poredbene vrijednosti od Upravnog odjela za gospodarenjem imovinom i vlasničko-pravne odnose grada Osijeka, Odsjeka za geodetsko-katastarske poslove. Upravni odjel je dostavio podatke za 12 nekretnina. Procjenitelj je podatke usporedio s podacima iz aplikacije eNekretnine, te izabrao nekretnine koje, prema njegovoj procjeni, najbolje odgovaraju obilježjima procjenjivane nekretnine.

Iz aplikacija eNekretnine se određen položaj poredbenih nekretnina u odnosu na procjenjivanu. Podaci koje je dostavio Upravni odjel su: vrsta ugovora, adresa, vrsta nekretnine, katastarske čestice, godinu izgradnje, etažnost, smještaj nekretnine (na kojoj etaži), površinu, pripadajući dio, vrijednost nekretnine po ugovoru u kn i eur, datum ugovora, cjenovni blok i status podataka. U tabličnom prikazu podataka je isključen podatak o katastarskoj čestici i točnoj adresi nekretnine zbog zaštite podataka. Isti podaci su poznati procjenitelju i ako postoji potreba, mogu se provjeriti.

Od nekretnina koje je Upravni odjel ponudio kao poredbene nekretnine u obzir nisu uzete 3 kupoprodaje, jer su iz 2016. godine. S obzirom da postoji dovoljan broj kupoprodaja koje su bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja (4 godine), starije kupoprodajne cijene su isključene iz izračuna.

Procjenjivana nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Gornji Grad mješovito 4. Poredbene nekretnine se nalaze u cjenovnim blokovima Gornji Grad mješovito 1, Gornji Grad mješovito 2, Gornji Grad mješovito 3 i Trg A. Starčevića - pješačka zona.

Poredbene čestice su intervremenski i interkvalitativno izjednačene primjenom odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se Indeksi cijena stambenih objekata kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

Na izvatku karte iz aplikacije eNekretnine označen je položaj poredbenih nekretnina u odnosu na procjenjivanu. Na priloženoj karti nisu vidljive kupoprodaje (poredbene) pod brojevima 1 i 2 zbog geografske udaljenosti od procjenjivane nekretnine.

Procjenjivana nekretnina



(IZVOR: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

Poredba 3

Poredba 6

Poredba 5

Poredba 4 i 7

Poredba i 9

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

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

MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
ADRESA	Stejapana Radića	Hrvatske republike	J.J.Strossmayera	Kapucinska ulica	Prolaz matice hrvatske	Trg A. Starčevića	Kapucinska ulica	Šamačka	Šamačka
Z.O.	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek
VRSTA NEKRETNINE	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
POVRŠINA NEKRETNINE (m ²)	63,50	108,68	173,99	44,16	51,64	52,42	62,15	55,08	55,08
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	63,50	108,68	173,99	44,16	51,64	52,42	62,15	55,08	55,08
UKUPNA CIJENA	445.882,08 kn	814.000,00 kn	1.367.272,10 kn	302.459,32 kn	460.000,00 kn	296.230,76 kn	338.923,48 kn	483.387,45 kn	490.108,71 kn
JEDINIČNA CIJENA	7.021,77 kn	7.489,88 kn	7.858,34 kn	6.849,17 kn	8.907,82 kn	5.651,10 kn	5.453,31 kn	8.776,10 kn	8.898,12 kn
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.04.2019.	26.06.2019.	29.05.2018.	23.11.2017.	01.10.2018.	07.05.2019.	08.11.2017.	23.01.2018.	11.12.2017.
PROSTORNI PLAN	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek
NAMJENA	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	2	3	3	1	5	2	2	2	2
GODINA IZGRADNJE	1892	1980	1900	1907	1970	1930	1902	2007	2005
ETAŽA	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje
ORIJENTACIJA	ulična	ulična	ulična	ulična	ulična	dvorišna	dvorišna	ulična	ulična
CJENOVNI BLOK	Gornji Grad - mješovito 1	Gornji Grad - mješovito 2	Trg A.Starčevića - pješačka zona	Trg A.Starčevića - pješačka zona	Trg A.Starčevića - pješačka zona	Trg A.Starčevića - pješačka zona	Trg A.Starčevića - pješačka zona	Gornji Grad - mješovito 3	Gornji Grad - mješovito 3
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	102,24	102,26	98,94	102,26	102,00	102,24	102,26	99,57	102,26
INDEKS NA DAN PROCJENE	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64
KOREKTIVNI FAKTOR	1,072378717	1,072168981	1,108146351	1,072168981	1,074901961	1,072378717	1,072168981	1,10113488	1,072168981
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
UDALJENOST OD SREDIŠTA NASELJA	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna
POLOŽAJ U ZGRADI	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti	prizemlje/isti
NAPOMENA									
POSEBNI DIJELOVI	nema/nepoznato	nema/nepoznato	nema/nepoznato	nema/nepoznato	nema/nepoznato	nema/nepoznato	nema/nepoznato	nema/nepoznato	nema/nepoznato
KOREKTIVNI FAKTOR (PN/UN)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,072	1,072	1,108	1,072	1,075	1,072	1,072	1,101	1,072
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	7.529,99	8.030,42	8.708,19	7.343,47	9.575,04	6.060,12	5.846,87	9.663,67	9.540,29
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-7,24	-7,22	-10,81	-7,22	-7,49	-7,24	-7,22	-10,11	-7,22
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	9.037,26 kn								
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja)	-28,70	-20,66	-15,00	-31,95	-1,45	-59,92	-65,72	-2,98	-1,56
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	DA	NE	NE	DA	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	8.841,27 kn								
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA	1.311,27	810,85	133,08		-733,77			-822,40	-699,03
STANDARDNO ODSUPANJE	905,3211473								
PRAVILO DVA SIGMA	1810,642295 ZADOVOLJAVA								

Procjenjivana površina

92,19 m² x

8.841,27 kn

815.076,25 kn zaokruženo

815.000,00 kn

Procijenjena vrijednost poslovnog prostora u Osijeku, Ribarska 1, upisanog u k.č.br. 1418/24, suvlasnički udio redni broj 9, z.k.ul. 14786 k.o. Osijek, vlasništvu društva Massilia d.o.o. u stečaju u Osijek, Petefi Šandora 206/a iznosi

815.000,00 kn (slovima: osamstopetnaesttisuća kuna)

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

107.916,22 EUR

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

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

IX. IZJAVA PROCJENITELJA

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

U Osijeku, lipanj 2020.

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

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

PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA
- Z.K. IZVADAK
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA
- Izvadak iz GRAĐEVNOG PLANA za k.č.br. 1414/24
- TEČAJNA LISTA

FOTODOKUMENTACIJA



