

**BOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I OVLAŠTENI PROCJENITELJ OVL. BROJ
4-Su-715/2012 OD 02.10.2015 GOD. OIB 16058912925**

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



NARUČITELJ: ODVJETNIČKI URED JUGOSLAV PURAN,
BJELOVARJOSIPA JELAČIĆA 12

VLASNIK: ANETA D.O.O. ORAHOVICA, MATIJE
GUPCA 5

NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR OPĆE NAMJENE

LOKACIJA TRG BANA IVANA MAŽURANIĆA 21,
ORAHOVICA

SADRŽAJ

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	ZADATAK PROCJENE, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE	4
3.	PODATCI O VALSNIŠTVU, STATUS NEKRETNINE I LEGALITET	7
4	LOKACIJA, IZVOD SA GEO PORTALA	8
5	IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA	10
6	FOTO DOKUMENTACIJA	11
7	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	12
7.1.	LOKAL	12
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	13
8.1.	ODABIR METODE ZA IZRAČUN	13
8.2.	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	14
8.3.	PRIHODOVNA METODA METODA IZRAČUN RENTE LOKAL	17
8.4.	PRIHODOVNA METODA IZRAČUN VRIJEDNOSTI	19
9	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	20
10	DOKUMENTACIJA	20

1. SAŽETAK PROCJENE

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji. **U procijenjenom iznosu sadržan je PDV. Porezi koji se plaćaju kod eventualne prodaje nekretnine nisu u cijeni.**

OPĆI PODACI:

Datum izrade: 24. VELJAČE 2017 godine
Naručitelje procjene: Odv. Ured Jugoslav Puran, Bjelovar, J. Jelačića 12
IDENTIFIKACIJA:

kat. općina: Orahovica
z.k. uložak/ pod uložak: 3526 166
z.k.č.br: 698/33
opis nekret. i namjena: Poslovni prostor opće namjene
vlasnik: Aneta d.o.o. Orahovica, Matije Gupca 5

PODACI O NEKRETNINI:

ADRESA NEKRETNINE

Županija: Virovitičko podravska
Općina/naselje/ ulica: Orahovica, Trg Bana Ivana Mažuranića 21

OPIS NEKRETNINE

Godina izgradnje: 1995 Obnovljen 2014 godine

IZRADIO: Božo Milivojević dipl. ing. građ.

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

NEKRETNINA	Vrijednost (kn)	Vrijednost EUR	€/m ²
SVEUKUPNO:	89.000,00	12.019,00	451,00
OD TOGA ZEMLJIŠTE	19.000,00	2.558,00	

LEGALN. NEKR.: Nekretnina legalna

Slatina 24.02.2017. godine



Sudski vještak:

Božo Milivojević
Božo Milivojević dipl.ing.građ.

2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada osnovne procjene tržišne vrijednosti nekretnine, poslovni prostor u Orahovici, opće namjene.

2 A. PROCJENIVANA NEKRETNINA

Opis: Poslovni prostor

Ulica i k.br.: Trg Ivana Mažuranića 21

Četvrt/Općina: Orahovica

Grad/Naselje: Orahovica

Županija: Virovitičko podravska

Kat. općina: Orahovica

z.k. uložak: 3526

Poduložak: 166

k.č.br.: 698/33

Identifikacija: 698/33, k.o. Orahovica

Dan vrednovanja: 24.02.2017

Dan očevida 22.02.2017

Dan kakvoće: 22.02.2017

2 B KORIŠTENI PROPISI

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (NN br. 91/96)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** NN 105/2015
- **Zakon o procjeni nekretnina N.N. 78/2015**
- **Podaci o vrijednosti cijene građenja** za 2014, Hrvatska komora arhitekata
- **Podaci sa portala E- nekretnine**
- **Podaci županijskih i gradskih ureda** o realiziranim cijenama nekretnina
- **Kupoprodajni ugovori i drugi dokumenti** o postignutim cijenama na tržištu nekretnina
- **Indeksi razvijenosti jedinica lokalne uprave**
- **Ideksi cijena građenja** Hrvatski zavod za statistiku
- **Etalonska cijena građenja** NN 100/2012
- **U p u t s t v o o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti**
- ekspropiriranih objekata (NN br. 52 / 84)
- **Podaci gradskih i općinskih službi** o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture
- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina;** Vladimir Krtalić HDSV 2007
- **Planiranje korištenja zemljišta,** Vladimir Krtalić informator 2009

2 C: OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-715/2012
Bjelovar, 2. listopada 2015.

Temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05, 88/08 i 28/13), predsjednica Županijskog suda u Bjelovaru Milenka Slivar donosi

RJEŠENJE

Božo Milivojević, dipl. ing. građevinarstva, Slatine, Jakova Gotovca 5, imenuje se stalnim sudskim vještakom za

graditeljstvo i stalnim sudskim procjeniteljem

na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Temeljem čl. 9. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima, imenovani sudski procjenitelj unijet će se u Popis stalnih sudskih procjenitelja ovoga suda.

PREDSEDNICA SUDA


Milenka Slivar

O TOME OBAVIJEST

1. Božo Milivojević
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi
4. Spis Su-

3. PODACI O VLASNIŠTVU, STATUS I LEGALNOST NEKRETNINE

A1. PODACI O VLASNIŠTVU

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, zemljišno knjižni odjel Orahovica INTERNET verzija , od 20.02.2017. u z.k. ul. Br 3526 k.o. Orahovica, upisana je zgrada II u ORAHOVICI, TRŽNO OPSKRBNI CENTAR na K:Č: 698/33; a u pod uložak 166 POSLOVNI PROSTOR U ZGRADI ii, TIP 6, ukupne površine 26,65 m² a z.k. vlasnik je Aneta d.o.o. Orahovica, Matije Gupca 5. Vlasnički list PRILOG 1 strana procjene 21.

B2. STATUS

Namjena:	Nekretnina je local opće namjene
Uporaba nekretnine:	Nekretnina se momentalno ne koristiti. Uređen i spreman je za korištenje
Mogućnost prenamjene:	Prenamjena moguća uz neznatna ulaganja
Izgrađenost parcele:	Parcela je do kraja izgrađena i nije moguća dogradnja.
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a grad Orahovica ima osrednju aktivnost u prometu ovakvih nekretnina
Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:	Nekretnina je upisana u zemljišne knjige i katastar, pozitivna zabilježba upisana
Pravni status	Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera, niti provjera sa upravno pravnog naslova.
Energetski certifikat:	Energetski certifikat nije mi predočen
Zagađenost okoliša:	Nije utvrđena i mala je mogućnost da postoji.
Potreba za adaptacijom:	Lokal je obnovljen i potpuno je spreman za urede ili trgovaču namjenu, kao i za mali obrt
Oštećenja:	Nisu primijećena, a s obzirom na starost nekretnine, mala je vjerojatnost da postoje

Pristup na JPP:	Direktni pristup na trg Ivana Mažuranića kao i na prostor otvorene tržnice.. Promet do centra Orahovice pješice. Udaljenost do centra grada par stotina metara.
Parkiranje:	Moguće u dvorištu.

C2. LEGALITET

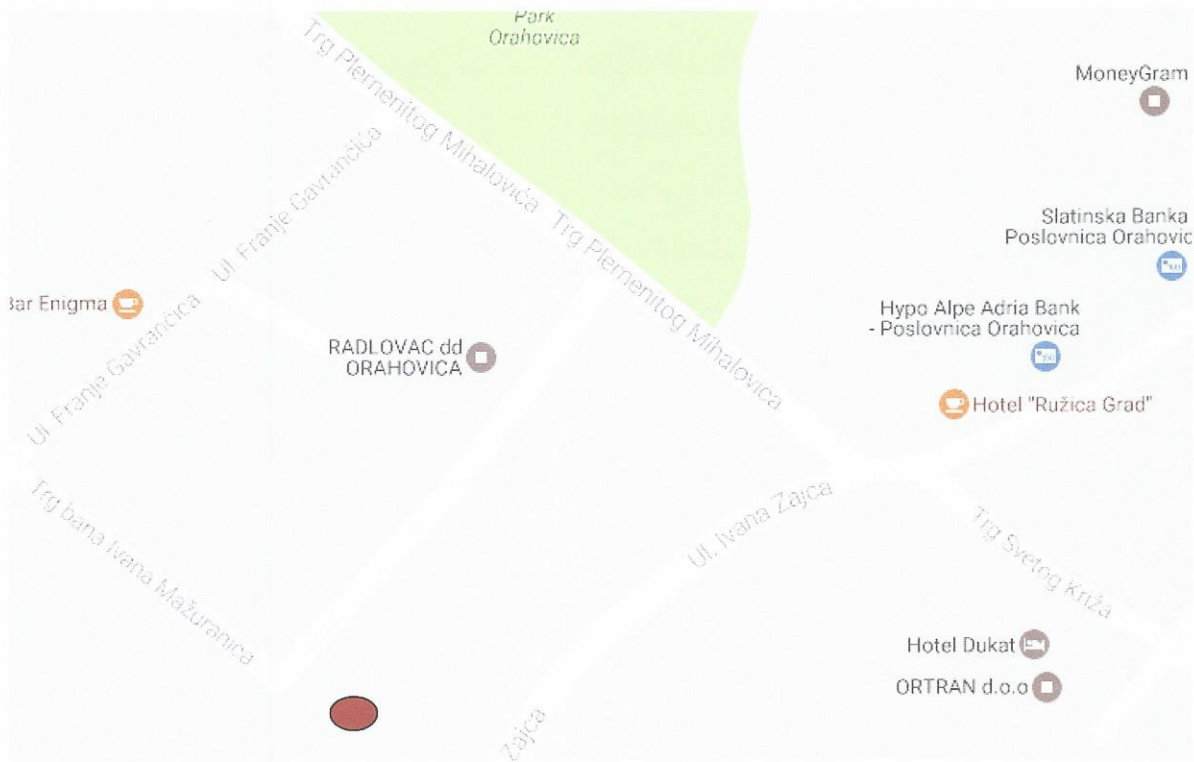
- **Lokal je u sklopu gradske tržnice ima urednu građevnu I uporabnu dozvolu. Brojevi istih upisani u z.k. uzvadak u vidu pozitivne zabilježbe. Vlasnički list PRILOG br. 1 strana 21 procjene**

4.LOKACIJA, IZVOD SA GEO PORTALA

Makro lokacija: Grad Orahovica je najistočnije mjesto Virovitičko podravske županije, regija Slavonija. Rubnim dijelom grada prolazi državna cesta D2 Ormož – Ilok. Udaljenost od sjedišta županije cca 50 km, a od Osijeka cca 70 km.

Mikro lokacija: Grad Orahovica je najistočnije mjesto virovitičko podravske županije, a lokal je na trgu Bana Ivana Mažuranića strogi centar grada, u sklopu tržno opskrbnog centra neposredno uz autobusni kolodvor. U gradu je sjedište ispostave županijske uprave i gradska uprava, osnovna i srednja škola, fakultet, dom zdravlja, dječji vrtić i crkva . Prilaz nekretnini osobnim automobilom.

Lokacija je opremljena razvodom instalacija komunalne infrastrukture. Okolni objekti su poslovni i obiteljske kuće.



GEO PORTAL K.Č. 698/33 K.O. ORAŠTICA



5. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

5.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN U.C2.100.; Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 23/2000

PROSTOR	građevinska površina (m ²)	GBP s koef. (m ²)	koef.	NGP s koef. (m ²)	GBP s koef. (m ²)	BVO (m ³)
PRIZEMLJE						
LOKAL	26,65		1,00	26,65		
UKUPNO:	26,65	31,98		26,65	31,98	99,14
NKP IZVATKA:				26,65		

btto/netto
visina

btto/netto
visina

1,20
3,10

6. FOTO DOKUMENTACIJA

		
LOKAL IZVANA	NIZ LOKALALA IZVANA	ULAZ U LOKAL
		
LOKAL	LOKAL	ULAZ U SANITARNI ČVOR
		
SANITARNI ČVOR		

7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1. POSLOVNI OBJEKT - LOKAL

NKP:	26,65 m ²
Namjena:	Opća namjena
God. Izgrad.:	1995
Katnost:	priz
Gradska zona:	1
Prom. veze:	cestovne
Orientacija:	Sjever - Jug
Parkiranje:	omogućeno na parkiralištu ispred objekta, nije u sustavu naplate
Konstrukcija:	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: Opeka + AB Međukatna Monta gredice kon. Preg. zidovi: od opeke Krovna k.: Kosi drveni pokrov crijep Limarija: Pocičana Hidroizolacije: izvedene
Pročelje:	Obična žbuka + boja
Obrada zid.:	Ožbukani, boja, keram. Pločice, obnovljeno
Obrada pod:	Keramičke pločice, laminat obnovljeno
Stolarija:	Unutraš. st.: drvena, puna i ostakljena, lakirana
Instalacije:	Fasadna st.: PVC + IZO novo Električne: Provedene Telefon: proveden Vodovod: Proveden Kanalizacija: Provedena Plin: Proveden Klima uređaj: nema Grijanje: Peći na plin
Sanitarije:	Keramika
Održavanje:	dobro
Okoliš:	uredan
Opći dojam:	Dobar,

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

8.1 ODABIR METODE PROCJENE

Dan očevida: 22.02.2017

Dan kakvoće 22.02.2017

Dan vrednovanja: 24.02.2017

TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Primjerena 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, polu ugrađene 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.

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Cijena se određuje usporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz arhive Erste Nekretnina, iz specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno hipotekarna vrijednost nekretnine ovisi i od preostalog održivog vijeka korištenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina. Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentirane“ nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

S obzirom na vrstu nekretnine – lokal - ured : **ODABIRE SE PRIHODOVNA METODA.** Zbog nedostatka pouzdanih podataka najma lokala u gradu Orahovici korišteni su podaci iz grada Virovitice uz korekciju cijena najma koeficijentima razvijenosti.

8.2. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1

Poslovni prostor se nalazi u Virovitici, trg Kralja Tomislava. Lokal je površine 38,00 m². Zakup je ugovoren 20.02.2015. za iznos od 188,00 € mjesečno. Lokal se nalazi u centru grada trg Kralja Tomislava. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima, podacima grada Virovitica izvješće broj 52.

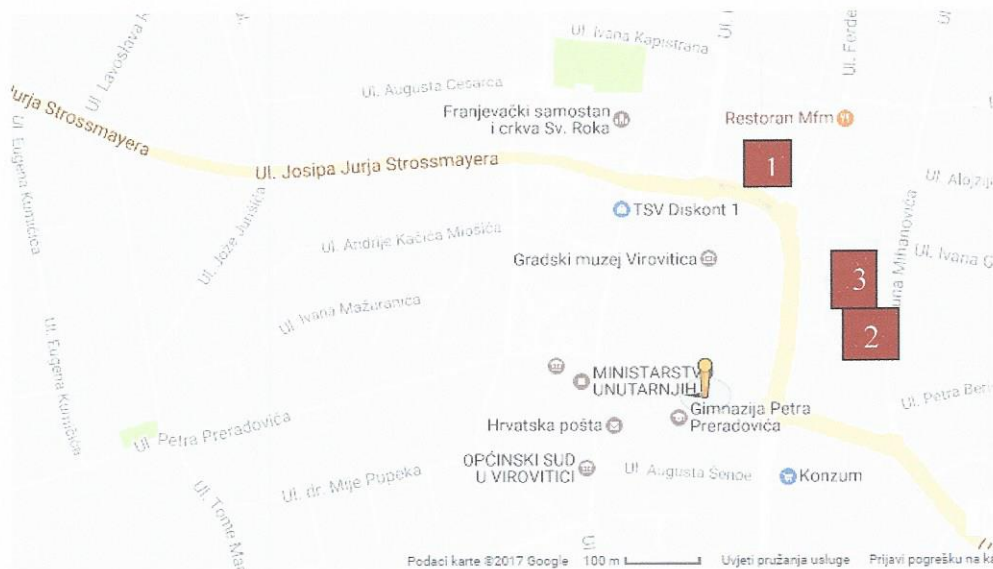
Nekretnina 2

Poslovni prostor se nalazi u Virovitici ulica Antuna Mihanovića. Lokal je površine 49,12 m². Zakup je ugovoren 16.03.2015. za iznos od 270,00 € mjesečno. Lokal se nalazi u centru grada ulica Antuna Mihanovića. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima, podacima grada Virovitica izvješće broj 42.

Nekretnina 3

Poslovni prostor se nalazi u Virovitici trg Bana Josipa Jelačića. Lokal je površine 80,50 m². Zakup je ugovoren 27.05.2015. za iznos od 500,00 € mjesečno. Lokal se nalazi u centru grada trg Bana Josipa Jelačića. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima, podacima grada Virovitica izvješće broj 29.

POLOŽAJ USPOREDNIH NEKRETNINA U GRADU VIROVITICI



USPOREDBA 1

BAZA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Datum: 28.07.2015
Vrijeme: 12:44

Trg kralja Zvonimira 1
33000 VIROVITICA

Kartica jedinice imovine

Šifra jedinice imovine	52
Naziv jedinice imovine	poslovni prostor
Portfelj	Poslovni prostori
Procjenjena vrijednost	0,00
Stopa kapitalizacije	0,000

Stožena jedinica imovine u svim razinama

Šifra	Naziv	Prihodi	Troškovi	Procjena	Stopa kap.
52	poslovni prostor	0,00	0,00		
Ukupno složena jedinica imovine		0,00	0,00		0,000

Osnovni podaci

Ulica: trg kralja Tomislava
Mjesto: 33000 VIROVITICA

Dodatni podaci

Karakteristike

Karakteristika	Vrijednost
poslovni prostor	
Površina (m ²)	38,00 m ²
Vrsta transakcije	ZAKUP
Cijena KN	1.400,00 KN
Datum zaključenja ugovora	20.02.2015
Datum početka ugovora	01.03.2015
Datum ovjere	20.02.2015
Zona	1
Trajanje ugovora	12 mjeseci
Namjena djelatnosti	dogostuženja kršćanske crkve
Vrsta objekta	poslovni prostor

USPOREDBA 2

BAZA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Datum: 28.07.2015

Trg kralja Zvonimira 1
33000 VIROVITICA

Vrijeme: 12:44

Kartica jedinice imovine

Šifra jedinice imovine 42
Naziv jedinice imovine poslovni prostor
Portfelj Poslovni prostori
Procjenjena vrijednost 0,00
Stopa kapitalizacije 0,000

Složena jedinica imovine u svim razinama

Šifra	Naziv	Prihodi	Troškovi	Procjena	Stopa kap.
42	poslovni prostor	0,00	0,00		
Ukupno složena jedinica imovine		0,00	0,00		0,000

Osnovni podaci

Ulica Ulica Antuna Mihanovića
Mjesto 33000 VIROVITICA

Dodatni podaci

Karakteristike

Karakteristika	Vrijednost
poslovni prostor	
Površina (m2)	49,12 m2
Vrsta transakcije	ZAKUP
Cijena KN	2.000,00 KN
Datum zaključenja ugovora	16.03.2015
Datum početka ugovora	16.03.2015
Datum ovjere	16.03.2015
Godina	1
Trajanje ugovora	1 godina
Etaža	prizemlje
Vrsta objekta	poslovni prostor, lokal (k.č. br. 1661, z.k. ul. 856, poduložak 2 k.o. Virovitica)

USPOREDBA 3

BAZA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Datum: 28.07.2015

Trg kralja Zvonimira 1
33000 VIROVITICA

Vrijeme: 12:44

Kartica jedinice imovine

Šifra jedinice imovine 29
Naziv jedinice imovine poslovni prostor sa staklenom terasom
Portfelj Poslovni prostori
Procjenjena vrijednost 0,00
Stopa kapitalizacije 0,000

Složena jedinica imovine u svim razinama

Šifra	Naziv	Prihodi	Troškovi	Procjena	Stopa kap.
29	poslovni prostor sa staklenom terasom	0,00	0,00		
Ukupno složena jedinica imovine		0,00	0,00		0,000

Osnovni podaci

Ulica Trg bana Josipa Jelačića
Mjesto 33000 VIROVITICA

Dodatni podaci

Karakteristike

Karakteristika	Vrijednost
poslovni prostor sa staklenom terasom	
Površina (m2)	80,50 m2
Vrsta transakcije	ZAKUP
Cijena EUR	500,00 EUR
Datum zaključenja ugovora	27.05.2015
Datum početka ugovora	27.05.2015
Datum ovjere	27.05.2015
Godina	1
Namjena djelatnosti	ugostiteljska djelatnost
Vrsta objekta	poslovni prostor sa staklenom terasom i skladišnim prostorom

**8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM
METODOM IZRAČUN RENTE OPĆA NAMJENA
IZRAČUN TRŽIŠNOG NAJMA**

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
24.2.2017	Orahovica	Orahovica	Trg Ivana Mažuranića	26,65	Pr	opća	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1	Virovitica	vlj/2015	4,95	38,00	prizemlje	Pos. Pr	prosječno
2	Virovitica	ožu/2015	5,45	49,12	prizemlje	Pos. Pr.	prosječno
3	Virovitica	svi/2015	6,20	80,50	prizemlje	pos pr.	prosječno

MEĐUREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)
1	Virovitica	vlj/2015	4,95	91,85	89,6	0,98	4,83
2	Virovitica	ožu/2015	5,45	91,85		0,98	5,32
3	Virovitica	svi/2015	6,20	92,13		0,97	6,03

INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Orahovica	Orahovica	Međuremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m ²)
1	Virovitica		4,83	89,95	84,83	0,94	4,55
2	Virovitica		5,32	89,95		0,94	5,01
3	Virovitica		6,03	89,95		0,94	5,69

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Koeficijenti za preračunavanje						
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površine	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	
1	Virovitica	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,80	⇒ 1,00	⇒ 1,00	0,80	
2	Virovitica	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,80	⇒ 1,00	⇒ 1,00	0,80	
3	Virovitica	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,80	⇒ 1,00	⇒ 1,00	0,80	

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m ²)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (eur/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	Orahovica						
1	Virovitica	4,55	0,80	3,64	10,44%	0,42	0,18
2	Virovitica	5,01	0,80	4,01	1,39%	0,06	0,00
3	Virovitica	5,69	0,80	4,55	11,83%	0,48	0,23

suma 12,20

0,42

prosjeak 4,07

0,14

standardno odstupanje 0,37

9,15%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

0,74

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost najma (eur/m ²)
	Orahovica						
1	Virovitica	3,64	10,44%	zadovoljava!	33%	1,21	4,07
2	Virovitica	4,01	1,39%		33%	1,34	
3	Virovitica	4,55	11,83%		33%	1,52	

kontrola

100%

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m ²)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
4,07	0	0	0	0	0	0	4,07

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

Tržišna vrijednost najma (eur/m²)

4,07

8.4. OPĆA ili "dvotračna" PRIHODOVNA

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina posl.pr. (m ²)	Tržišna vrijednost najma (eur/m ²)	Najamnina (eur)	
		mjesečna	godišnja
26,65	4,08	109	1.305

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod (eur)
Troškovi upravljanja (% prihoda)	Troškovi održavanja (eur/m ²)	Rizik gubitka najamnine (% prihoda)	Pogonski troškovi (eur/m ²)	(eur)		
1,5%	4,0	5,0%	0,5	205	16%	1.100

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE

BP (m ²)	Jedinična cijena gradnje (eur/m ²)	Vrijednost građevine (eur)	Ukupni trošak gradnje (eur)	Vrijednost zemljišta (kao % učešća u gradnji)	Kamatna stopa na nekretnine	Ukamačivanje vrijednosti zemljišta (eur)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (eur)
31,98	400	12.792	17.056	15%	9,0%	230	870

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene	2.017	g.
Godina izgradnje / prosječna starost	1.995	g.
Starost zgrade G	22	god
OVK	80	god
Relativna starost $R_s = G/OVK$	0,28	28%
Faktor korištenja FK	2,5	
OOVK	56%	45
Stopa kapitalizacije	9%	god
Multiplikator	10,88	

Matrica	
A	2,0
B	2,5
C	2,0

Vrijednost zgrade 9.461 eur

Vrijednost zemljišta 2.558 eur

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA **12.019 eur**

poredbeni pokazatelj 451 eur/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

uvodi u izračun posebna značajna obilježja nekretnine

Privremena jedinična vrijednost	Opis odstupanja (eur/m ²)					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
451	0	0	0	0	0	451	12.019

TRŽIŠNA VRIJEDNOST **12.019 eur**

89.479 kn

zaokruženo

89.000 kn

9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom ja Božo Milivojević dipl. Ing. građ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i stalni sudski procjenitelj OIB 16058912925 osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno članku 9 st 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (dalje zakon) temeljem rješenja Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-715/2012 od 02.10.2015, sukladno čl 9 st. 2 zakona izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Slatina 15.07.2015 godine



PROCJENITELJ

BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.

10. DOKUMENTACIJA

- VLASNIČKI LIST
- KOPIJA PLANA

PRILOG BROJ 1 – VLASNIČKI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ORAHOVICA
Stanje na dan: 19.02.2017 23:06

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: ORAHOVICA

Broj poduloška: 166 / zk. uložak: 3526

Broj zadnjeg dnevnika: Z-711/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada II, u ORAHOVICI, TRŽNO OPSKRBNI CENTAR, sagrađena na katastarskoj čestici:698/33	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Poslovni prostor u zgradi II, tip 6., ukupne površine 26,65 m2.	
2.1	Zaprimljeno 03.04.2012. broj Z-237/12. Na temelju pravomoćne građevinske dozvole Sekretarijata za privredu i društveno planiranje općine Oraštica, klasa:UP/I-361-03/91-01/054., ur. broj:2157-03-03/91-2., od 19. lipnja 1991. godine, potvrde Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za inspekcijske poslove Virovitica, klasa:362-01/12-11/2078., ur. broj:531-07-1-8-8-IŠ-12-2., od 27. ožujka 2012. godine, te odredbe članka 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11), zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čbr. 698/33 upisana u A, priložen akt za uporabu.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	ANETA D.O.O., OIB: 83639653641, ORAHOVICA, MATIJE GUPCA 5 1/1	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
1.1	Primljeno: 24. listopada 2007. godine, broj: Z-1611/07. - na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu broj:83/07. 31036678 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 22. listopada 2007. godine, solemniziranom po Javnom bilježniku Antunu Novčić iz Oraštica, broj: OV-5904/2007., od 24. listopada 2007. godine, uknjižuje se založno pravo na poslovnom prostoru upisanom u odjeljku A II, za iznos od 125.000,00 kuna (slovima:stodvadesetpettisćakuna) odnosno u protuvrijednosti EUR-a po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan korištenja kredita, na rok od 7 godina, te uz ostale uvjete navedene u Ugovoru i Sporazumu, za korist: SLAVONSKA BANKA D.D., OSIJEK, KAPUCINSKA 29		

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 28.06.2011. broj Z-580/11. Na temelju Ugovora o kreditu broj: 779-51010301. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 15. lipnja 2011. godine, solemniziranog po Javnom bilježniku Antunu Novačić iz Orahovice, Trg plemenitih Mihalovića 2, pod brojem: OV-2399/2011. dana 28. lipnja 2011. godine i odredbe članka 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zabilježuje se obveza brisanja hipoteke, upisane na temelju ovisudnog rješenja broj: Z-1611/07. od 24. listopada 2007. godine, pod C-1, upisane u korist Slavonske banke d.d., Osijek, Kapucinska 29, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovoga ugovora,		ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 09.07.2014. broj Z-711/14. Zaprimljeno 25.04.2014. broj Z-457/14 Na temelju ovisudnog pravomoćnog i ovršnog rješenja broj: Ovr-298/14-2, od 22. travnja 2014. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A, za iznos od 83.034,74 kuna, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom i to na iznos od 72.353,05 kn po stopi od 12% godišnje, počev od 25. ožujka 2014. godine, a u slučaju promjene eskontne stope HNB po zakonskoj zateznoj kamati u visini eskontne stope HNB koja je važila posljednjeg dana prethodnog polugodišta uvećanoj za 5 postotnih poena sve do isplate, kao i radi osiguranja naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VIROVITICA		
6.2	Zaprimljeno 09.07.2014. broj Z-711/14. Zaprimljeno 25.04.2014. broj Z-457/14 - zabilježuje se ovršivost naprijed navedene novčane tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 19.02.2017.

PRILOG BROJ 2 – KOPIJA PLANA

