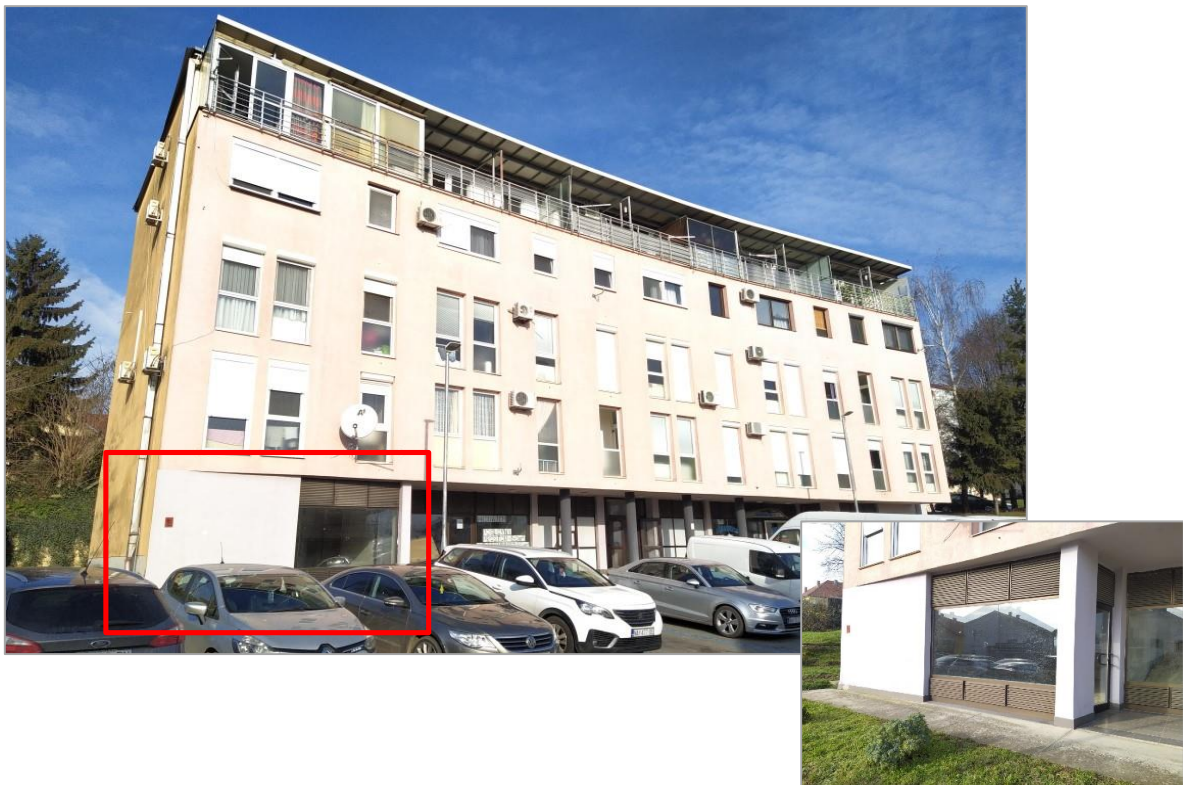


PROCJEMBENI ELABORAT

POSLOVNI PROSTOR U PODRUMU I POSOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU

Zk. uložak 282, suvlasnički udio redni broj 1 (E-1), suvlasnički udio redni broj 4 (E-4),
Općinski sud u Đakovu, Zemljišnoknjižni odjel Našice, Katastarska općina Našice, k.č.br.
2716/1



Lokacija: Franjevačka ulica 2E, 31500 Našice
Naručitelj: Požgaj d.o.o.- u stečaju, Veliki Bukovec, Dravska 24, OIB:97022429963
Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku

Osijek, 04. siječnja 2023.

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



SAŽETAK

Nekretnina:	poslovni prostor 1A u podrumu	
Adresa:	Franjevačka ulica 2E, 31500 Našice	
Općinski sud:	u Đakovu	
Zemljišnoknjižni odjel:	Našice	
Katastarska općina:	Našice	
Zemljišnoknjižni uložak:	282	
Suvlasnički udio:	1 (E-1)	
Zemljišnoknjižna čestica:	2716/1	
Katastarska čestica:	2716/1	
Površina zemljišta:	19,85 m ² prema suvlasničkim omjerima	
Namjena:	poslovni prostor, roh bau	
Površina prostora:	57,85 m ²	
Nekretnina:	poslovni prostor 1A u prizemlju	
Adresa:	Franjevačka ulica 2E, 31500 Našice	
Općinski sud:	u Đakovu	
Zemljišnoknjižni odjel:	Našice	
Katastarska općina:	Našice	
Zemljišnoknjižni uložak:	282	
Suvlasnički udio:	4 (E-4)	
Zemljišnoknjižna čestica:	2716/1	
Katastarska čestica:	2716/1	
Površina zemljišta:	23,66 m ² prema suvlasničkim omjerima	
Namjena:	poslovni prostor, roh bau	
Površina prostora:	57,85 m ²	
Godina izgradnje:	2002	
Legalitet:	- poslovni prostori su upisani u zemljišne knjige kao etažno vlasništvo, zgrada je ucrtana u katastru, - pozitivna zabilježba o legalnosti nekretnine nije upisana, - pretpostavka procjene je legalitet nekretnine	
Svrha procjenjivanja:	određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku	
Dan kakvoće:	14.12.2022.	
Dan vrednovanja:	14.12.2022.	
Metoda procjene:	prihodovna	
Tržišna vrijednost:	44.000,00 €	
Vrijednost poslovnog prostora A1 u podrumu, E-1:		11.000,00 €
Vrijednost poslovnog prostora A1 u prizemlje, E-4:		33.000,00 €

Sadržaj

Imenovanje procjenitelja	4
Popis primjenjenih propisa i stručne literature	6
1. ZADATAK	6
2. POLOŽAJ I LOKACIJA	7
Makro lokacija	7
Mikro lokacija	7
3. PODACI O NEKRETNINI	8
Zemljišne knjige	8
Izvadak iz katastra	8
Opis zatečenog stanja	9
Legalni status	9
Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini	9
Fotodokumentacija	10
Tehnički opis objekta	12
Izračun površina i volumena prostora	12
4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	13
5. PROCJENA	15
Metode procjenjivanja	15
Prikaz i analiza pribavljenih podataka	16
#REF!	
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje	19
6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	str. 27
#REF!	
Izračun visine zakupa poredbenom metodom	20
Izračun vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	21
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine:	22
7. ZAKLJUČAK	23
Posebne napomene	24
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	24
Dokumentacija	25

Imenovanje procjenitelja



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-615/2020-3.
Osijek, 22. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dražena Krajlaha iz Osijeka, Učka 1, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN KRAJLAH, magistar inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Učka 1, OIB: 22762063375, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 1. veljače 2021.

Obrazloženje

Dražen Krajlah iz Osijeka, Učka 1, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-724/2016-4. od 24. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

2

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrban, v.r.



DOSTAVITI:

1. Dražen Krajlah
Osijek, Učka 1
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Indeks cijena nekretnina preuzet sa www.dzs.hr
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Podaci iz baze Ministarstva pravosuđa RH, dostupni na portalu <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- Baza podataka eNekretnine, dostupna na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>

Analiza tržišnih cijena :

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina.

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."

1. ZADATAK

Naručitelj: Požgaj d.o.o.- u stečaju, Veliki Bukovec, Dravska 24, OIB:97022429963

Datum: 05. prosinca 2022.

Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Datum procjene

Dan kakvoće: 14.12.2022.

Dan vrednovanja: 14.12.2022.

Vrsta nekretnine:

poslovni prostor 1A u podrumu

poslovni prostor 1A u prizemlju

na adresi:

Franjevačka ulica 2E, 31500 Našice

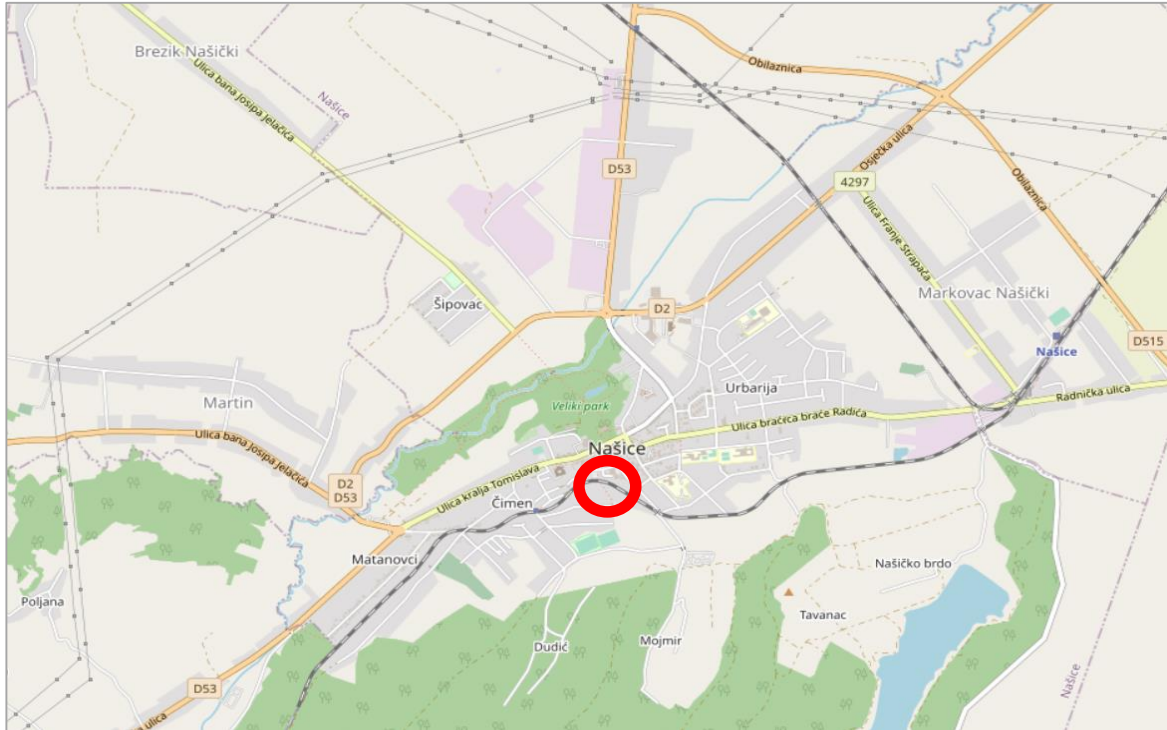
Opseg pregleda:

Obavljen je pregled objekta izvana i njegove okućnice, te pregled i izmjera unutrašnjosti objekta. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i drugo) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove.

2. POLOŽAJ I LOKACIJA

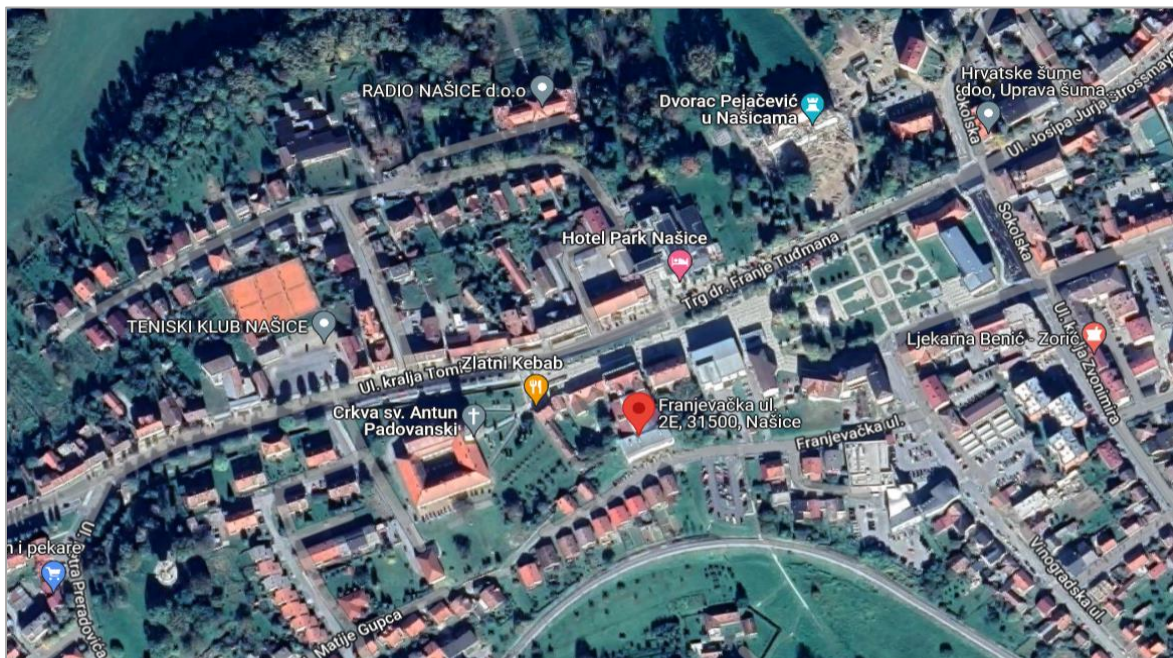
Makro lokacija

Našice su grad u Slavoniji, 50 km zapadno od Osijeka, a nalazi se na 154 metara nadmorske visine (središte grada), gdje sjeverni obronci Krndije prelaze u nizinu istočnohrvatske ravnice. Grad se nalazi na raskrižju nekoliko važnijih prometnica. U gradu se nalazi dvorac obitelji Pejačević, crkva sv. Antuna Padovanskog i mnoštvo drugih starina, te poznati našički Veliki park.



Mikro lokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u Našicama, Franjevačka ulica 2E, u širem centru grada, u okruženju višestambenih zgrada i obiteljskih kuća.



www.google.hr/maps

3. PODACI O NEKRETNINI

Zemljišne knjige

Prema izvratku zemljišne knjige Općinskog suda u Đakovu, Zk. Odjel Našice

Katastarska općina:	Našice
Zemljišnoknjižni uložak:	282
Zemljišnoknjižna čestica:	2716/1
Suvlasnički udio:	1 (E-1)
Površina zemljišta:	19,85 m ² prema suvlasničkim omjerima
Površina prostora:	57,85 m ²
Suvlasnički udio:	4 (E-4)
Površina zemljišta:	23,66 m ² prema suvlasničkim omjerima
Površina prostora:	57,85 m ²

Izvadak iz katastra

Izvadak iz digitalnog katastarskog plana



www.geoportal.dgu.hr

Opis zatečenog stanja

Predmetni poslovni prostori se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi izgrađenoj oko 2002. godine, sadržaja, Po+P+4.

Prostori su nedovršeni, bez instalacija i završnih obrada i nisu pregradom odvojeni od susjednih poslovnih prostora u prizemlju i podrumu. U prizemlju je ugrađena vanjska eloksirana ostakljena bravarija, kao i vrata do hodnika, a u podrumu su ugrađena vrata do hodnika. Vertikalna veza između prostora nije izvedena. Pod u podrumskom prostoru, kao i ostalim podrumskim prostorima je prekriven vodom 2-5cm.

Legalni status

Poslovni prostori su upisani kao etažni udio, zgrada je ucrtana u katastru. Pozitivna zabilježba o legalitetu nekretnine nije upisana. Zatečeno stanje odgovara stanju upisanom u zemljišne knjige. Pretpostavka procjene je legalitet nekretnine.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Poslovni prostor u prizemlju je smješten do Franjevačke ulice, te je pristup moguć direktno sa ulice i iz atrija i hodnika zgrade. Poslovni prostor u prizemlju ima pristup iz hodnika u podrumu kao zaseban ulaz, ali su prostori spojeni otvorom u podu prostora u prizemlju (bez vertikalne veze - nedovršeno).

Zgrada u kojoj su izgrađeni predmetni poslovni prostori ima pristup sa javne površine k.č.br. 2728/1, k.o. Našice, upisane u zk.ul. 5537 kao Franjevačka ulica u vlasništvu Grada Našica, javno dobro u općoj uporabi. Pristup atriju zgrade je izveden i iz stambeno-poslovne zgrade sa sjeverne strane sa Trga f. Tuđmana 15

Fotodokumentacija



Našice, Franjevačka ulica



Franjevačka ulica 2E

poslovni prostor u podrumu (E-1)



ulaz u poslovni prostor iz hodnika u podrumu



otvor u stropu , spoj sa prostorom u prizemlju



pogled prema svjetlarniku iz prizemlja (do ulice)

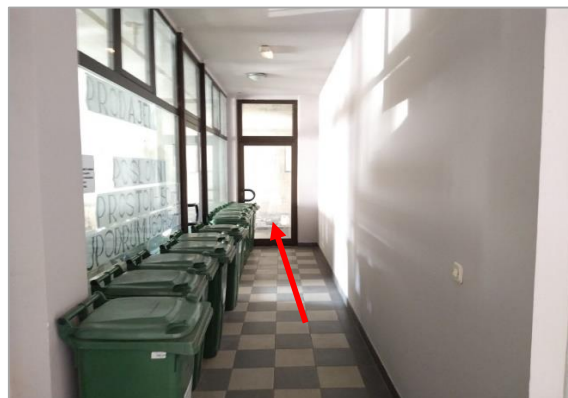
poslovni prostor u prizemlju (E-4)



ulaz sa ulice



atrij zgrade, stubište za podrum i hodnik prema poslovnom prostoru



ulaz iz hodnika prizemlja



poslovni prostor, pogled prema ulici



pogled prema ulazu iz hodnika



ulaz sa ulice, svjetlarnik podruma



veza sa podrumskim prostorom

Tehnički opis objekta

Namjena objekta:	poslovni prostor
Katnost:	Po+P+4, poslovni prostor u podrumu i prizemlju
Godina izgradnje:	2002
Godina rekonstrukcije:	-
Temelji i podne ploče:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonski zidovi i stropovi
Krovna konstr. i pokrov:	ravni krov
Pročelje:	uređeno, demit fasada
Unutarnji zidovi:	neožbukani
Vanjska stolarija:	eloksirana bravarija izo ostakljena
Unutarnja stolarija:	-
Podne obloge:	beton
Instalacije:	-
Grijanje:	-
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / el. oprema:	-
Izgradnja i održavanje:	prostori su nedovršeni
Nedostaci gradnje:	voda u podrumskom prostoru

Izračun površina i volumena prostora

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²
PODRUM	h = 3,20 m (korisna visina prostora)			
poslovni prostor	75,85	0,50	37,93	
PODRUM UKUPNO:	75,85		37,93	43,61
PRIZEMLJE	h = 3,10 m (korisna visina prostora)			
poslovni prostor	75,85	1,00	75,85	
PRIZEMLJE UKUPNO:	75,85		75,85	87,23

poslovni prostor u podrumu E-1

NKP: 37,93 m²

poslovni prostor u prizemlju E-4

NKP: 75,85 m²

4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. U odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 15,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 13,3%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,8%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 15,2%.

13.1.4.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾					
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje						
2018.	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr/>

Tržište nekretnina – Burza nekretnina

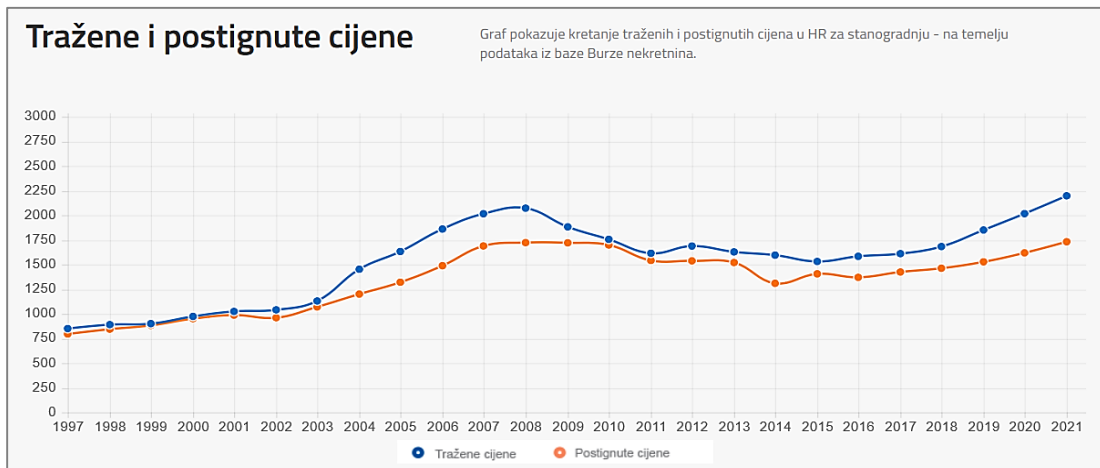
06.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

5. PROCJENA

Metode procjenjivanja

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.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metode procjene su: troškovna, poredbena i prihodovna.

Troškovna metoda – zamjenska vrijednost

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 umanjene 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

Procjenjivana nekretnina je uredske namjene i prema svojim obilježjima može generirati prihode, te je za procjenu vrijednosti odabrana prihodovna metoda. Visina zakupa primijenjena u prihodovnoj metodi, prethodno je utvrđena je poredbenom metodom. Obzirom na preostali vijek trajanja građevine preko 50 godina, vrijednost zemljišta se ne utvrđuje.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Poredbene transakcije zakupa:



● predmetna nekretnina

○ poredbena nekretnina

Poredba 1:

ID ZKC: 1693260

Poslovni prostor

Našice, Braće Radića 26

Katastarska čestica: 2829/2

Katastarska općina: Našice

Obilježja: površina u prometu:

37,52 m²

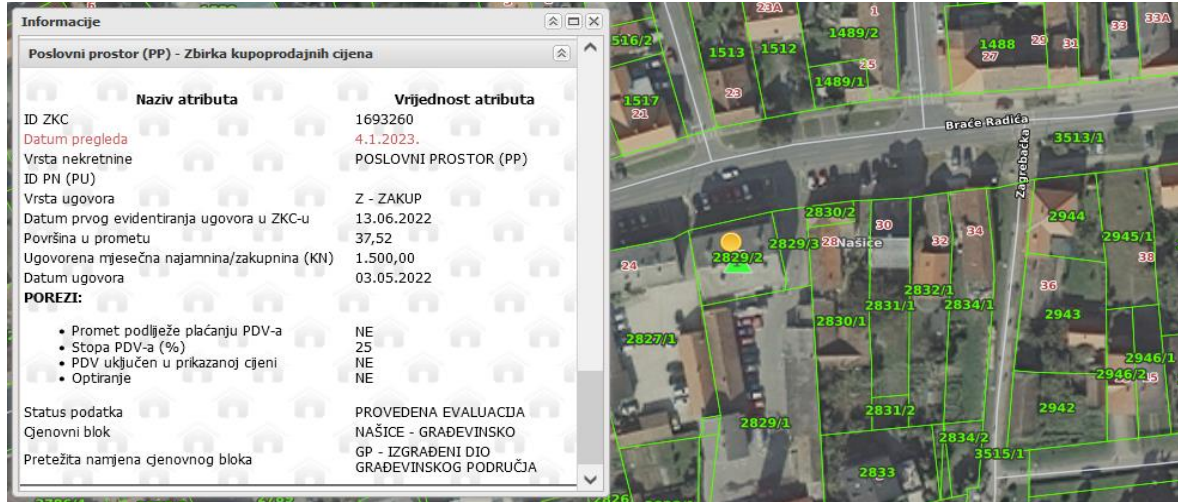
zakupnina:

1.500,00 kn

tečaj: 7,564678

198,29 €

datum transakcije: 03.05.2022.



Poredba 2:

ID ZKC: 1635993

Poslovni prostor

Našice, J. J. Strossmayera 31

Katastarska čestica: 1595/4

Katastarska općina: Našice

Obilježja: površina u prometu:

62,00 m²

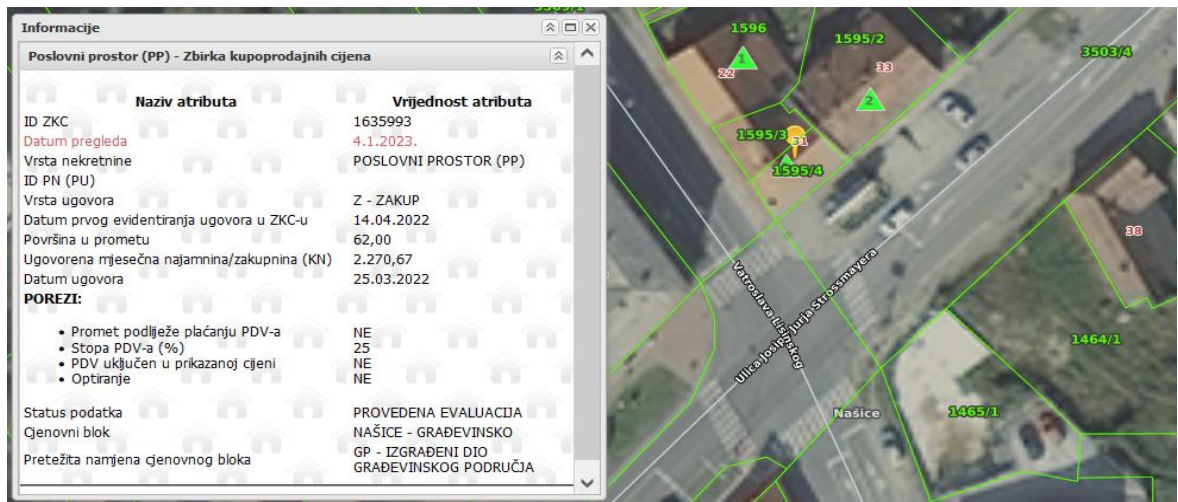
zakupnina:

2.270,67 kn

tečaj: 7,568900

300,00 €

datum transakcije: 25.03.2022.



Poredba 3:

ID ZKC: 1620405

Poslovni prostor

Našice, J. J. Strossmayera 18

Katastarska čestica: 1523/1

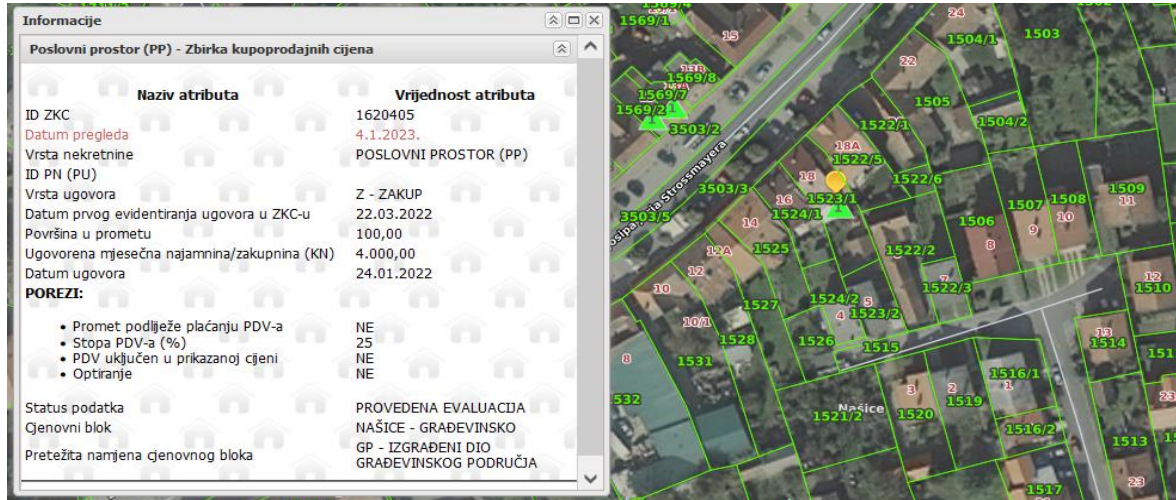
Katastarska općina: Našice

Obilježja: površina u prometu: 100,00 m²
 zakupnina: 4.000,00 kn

tečaj: 7,522473

531,74 €

datum transakcije: 24.01.2022.



Poredba 4:

ID ZKC: 1540421

Poslovni prostor

Našice, Braće radića 15

Katastarska čestica: 1529

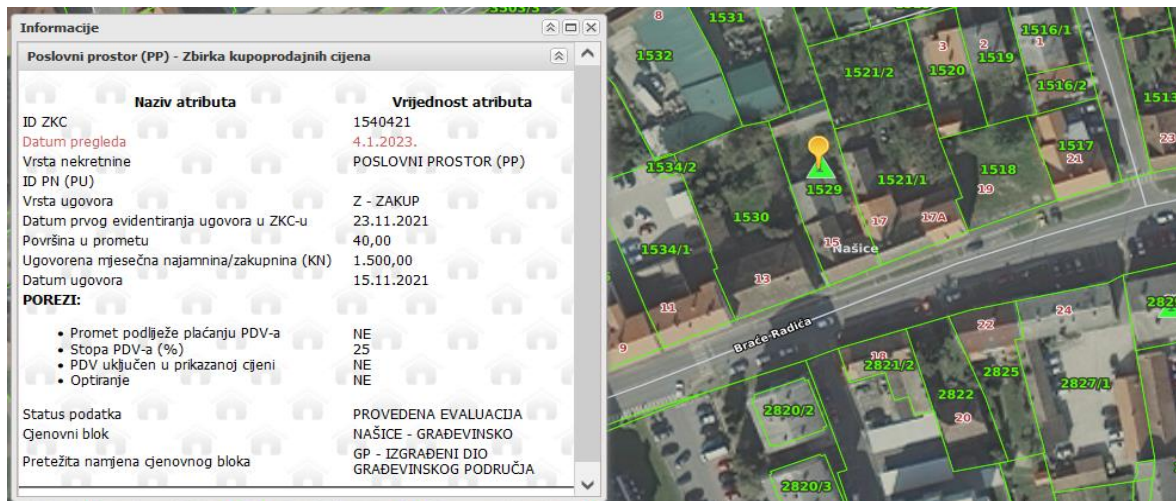
Katastarska općina: Našice

Obilježja: površina u prometu: 40,00 m²
 zakupnina: 1.500,00 kn

tečaj: 7,506756

199,82 €

datum transakcije: 15.11.2021.



Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Odabrane poredbene nekretnine su međuvremenski izjednačene prema danu prodaje na dan procjene prema Indeksu cijena stambenih nekretnina, Državnog zavoda za statistiku.

Kamatne stope na nekretnine

Kamatne stope na nekretnine obuhvaćaju opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina, a utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Prikladna kamatna stopa na nekretninu utvrđuje se prema vrsti nekretnine (primjerice najamne nekretnine, nekretnine mješovite namjene, trgovačke nekretnine, gospodarske nekretnine ili slično) i položaja na tržištu nekretnina. U slučaju da se na lokalnom ili regionalnom tržištu nekretnina ne mogu utvrditi kamatne stope na nekretnine, dopušteno je korištenje kamatnih stopa iz drugih usporedivih područja. Kamatnom stopom na nekretnine uzimaju se općenito u obzir svi očekivani budući razvoji.

Orijentacijske vrijednosti kamatnih stopa na nekretnine koje se mogu koristiti u prijelaznom razdoblju, do objave kamatnih stopa na nekretnine za lokalno tržište, propisane su u tablicom (Priloga 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina):

stambena namjena:		posebna namjena:	
obiteljske kuće	2,0 - 3,0 %	hoteli	6,0 - 7,0 %
višestambene zgrade	3,0 - 5,0 %	gastronomija	6,0 - 7,0 %
poslovna namjena:		rehabilitacija, domovi	6,0 - 7,0 %
poslovni prostor	4,5 - 6,0 %	klinike	6,5 - 7,5 %
poslovne zgrade	5,0 - 6,0 %	sport, rekreacija, zabava	7,0 - 8,0 %
trgovački centri	5,0 - 6,0 %		
robne kuće	5,5 - 6,5 %		
javne garaže	6,0 - 7,0 %		
skladišne hale	6,0 - 7,0 %		
benzinske crpke	6,5 - 8,0 %		
logistički centri	6,5 - 8,0 %		
proizvodne građevine	6,5 - 8,0 %		
Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:			
stanovi	4,0 %		
uredi	5,0 %		
lokali	5,5 %		
robne kuće	5,5 %		

6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**Izračun visine zakupa poredbenom metodom**

Adresa nekretnine	Suvlasnički dio	Datum vrednovanja	Površina - m ²	Položaj
Franjevačka ulica 2E, 31500 Našice	E-1	14.12.2022.	75,85	podrum
Franjevačka ulica 2E, 31500 Našice	E-4	14.12.2022.	75,85	prizemlje

Redni broj	1	2	3	4
Datum transakcije	03.05.2022.	25.03.2022.	24.01.2022.	15.11.2021.
Adresa nekretnine	Našice, Braće Radića 26	Našice, J. J. Strossmayera 31	Našice, J. J. Strossmayera 18	Našice, Braće radića 15
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	1693260	1635993	1620405	1540421
Korisna površina m ²	37,52	62,00	100,00	40,00
Neto zakupnina - €	198,29	300,00	531,74	199,82
Cijena €/m²	5,28	4,84	5,32	5,00

Međuvremensko izjednačenje (prema indeksu cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku)

Indeks / dan vrednovanja:	140,80	140,80	140,80	140,80
Indeks / dan transakcije:	140,80	132,32	132,32	124,37
Korekcijski faktor:	0,00%	6,41%	6,41%	13,21%
Međuvrem. izjed. cijena - €/m ²	5,28	5,15	5,66	5,66

Ukupna prosječna cijena (€/m²)**5,44****Kontrola - statistička obrada**

Konačno izjednačena cijena	5,28	5,15	5,66	5,66
Apsolutno odstup. od prosj. cijene	-0,15	-0,29	0,22	0,22
Relativno odstup. od prosj. cijene	-2,79%	-5,30%	4,07%	4,02%
Apsolutna vrijed. aps. odstupanja	0,15	0,29	0,22	0,22
Kvadrat odstupanja	0,02	0,08	0,05	0,05
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstup. od prosj. cij.	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 5,44*Standardna devijacija* 0,23*Dvostruka standardna devijacija* 0,45*Prosječno apsolutno odstupanje* 0,22

Vrijednost zakupa: 5,44 €/m² - prizemlje
2,72 €/m² - podrum

Izračun vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Određivanje ostatka održivog vijeka trajanja građevine:

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- izvrsna lokacija, - velika potražnja za vrstom zgrade - 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.	Upotrebljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- vrlo dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom zgrade - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Upotrebljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - još postoji potražnja za vrstom zgrade - dovoljno ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Upotrebljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom zgrade - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Upotrebljivost kratkoročno dana/osigurana	- loša lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		3	2	1
ODABRANI FK		3		

G - starost građevine :		20
OVK - održivi vijek korištenja:	(od 100 do 120 godina - prilog 9. Pravilnika)	100
FK - faktor korištenja:		3,0
relativna starost (G/OVK %) :		20,0
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10. Pravilnika)	= 52% x OVK =	52

Određivanja kamate na nekretnine:

početna orijentacijska kamatna stopa za poslovni prostor je 4,5-6,0%

Početno odabrana kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Prilagođena kamatna stopa
	položaj nekretnine (-1,0% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	
5,25%	0,50%	0,00%	0,50%	0,00%	6,25%

Prilog 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)

Prihodovna metoda:

PARAMETAR			VRIJEDNOST
ZAKUPNINA			
E-1 prostor 1A u podrumu	75,85 m ²	2,72 € /m ²	206,19 €
UKUPNO:			206,19 €
UKUPNO GODIŠNJE:			2.474,30 €
TROŠKOVI			
upravljanje		2,00%	4,12 €
održavanje i zaštita		4,00%	8,25 €
mogućnost ne iznajmljivanja prostora		15,00%	30,93 €
TROŠKOVI UKUPNO:			43,30 €
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			519,60 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD			1.954,70 €
kamatna stopa		6,25%	
preostali vijek trajanja		52 god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije		15,32	
VRIJEDNOST OBJEKTA			29.938,30 €
TROŠAK PRIVODENJA NAMJENI	75,85 m ²	250,00 € /m ²	- 18.962,50 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE:			10.975,80 €

144,70 €/m²

PARAMETAR			VRIJEDNOST
ZAKUPNINA			
E-4 prostor 1A u prizemlju	75,85 m ²	5,44 € /m ²	412,38 €
UKUPNO:			412,38 €
UKUPNO GODIŠNJE:			4.948,61 €
TROŠKOVI			
upravljanje		2,00%	8,25 €
održavanje i zaštita		4,00%	16,50 €
mogućnost ne iznajmljivanja prostora		15,00%	61,86 €
TROŠKOVI UKUPNO:			86,60 €
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			1.039,21 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD			3.909,40 €
kamatna stopa		6,25%	
preostali vijek trajanja		52 god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije		15,32	
VRIJEDNOST OBJEKTA			59.876,60 €
TROŠAK PRIVODENJA NAMJENI	75,85 m ²	350,00 € /m ²	- 26.547,50 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE:			33.329,10 €

439,41 € €/m²

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine: 44.304,90 €

Tržišna vrijednost po NKP = 292,06 €/m²

7. ZAKLJUČAK

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih nekretnina, uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost (zaokruženo):
na dan 14.12.2022.

44.000,00 €

Vrijednost poslovnog prostora A1 u podrumu, E-1:

11.000,00 €

Vrijednost poslovnog prostora A1 u prizemlje, E-4:

33.000,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun Poreza na promet nekretnina sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, tada iznos PDV-a nije sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Osijek, 04. siječnja 2023.

Elaborat izradio:
Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



Posebne napomene

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Mišljenja o legalnosti nekretnine su pretpostavke iskazane temeljem dostupne dokumentacije i vizualnog pregleda građevina i ne mijenjaju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani od strane Procjenitelja. Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja. Nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaćam nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost, njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Svjestan sam svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiram kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nisam odgovoran za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Mogu delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinim bez suglasnosti Klijenta, odgovoran sam za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko sam to učinio uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nisam odgovoran za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Izjavljujem da nemam nikakve imovinskopravne ili druge veze sa predmetom procjene, da nemam osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, te da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost i neovisnost.

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NAŠICE
Stanje na dan: 14.12.2022. 14:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

Broj ZK uložka: 282

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6803/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2716/1	KUĆA I DVORIŠTE FRANJEVAČKA UL. 2 E			443	
		UKUPNO:			443	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 448/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela nekretnine u A I povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. 1A, Goldfinger III, u podrumu, lokal površine 75,85m2. POŽGAJ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97022429963, DRAVSKA ULICA 24, VELIKI BUKOVEC 42230 LUDBREG	
1.5	Zaprimljeno 30.08.2022.g. pod brojem Z-6803/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, BROJ ST-197/2022-17 25.08.2022, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, BROJ ST-197/2022Č-21 30.08.2022, otvaranja stečajnog postupka	na 1 (1.1)
4.	Suvlasnički dio: 534/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dijela nekretnine u A I povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. 1A, Goldfinger III, u prizemlju, lokal površine 75,85m2. POŽGAJ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97022429963, DRAVSKA ULICA 24, VELIKI BUKOVEC 42230 LUDBREG	
4.4	Zaprimljeno 30.08.2022.g. pod brojem Z-6803/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, BROJ ST-197/2022-17 25.08.2022, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, BROJ ST-197/2022Č-21 30.08.2022, otvaranja stečajnog postupka	na 4 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

Broj ZK uložka: 282

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6. Na suvlasnički dio: 1 (448/10000)			
6.1	Zaprimljeno 28.11.2016.g. pod brojem Z-26768/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI ZALOŽNOG DUŽNIKA RADI OSIGURANJA NOVČANOG POTRAŽIVANJA SOLEMNIZIRANOG PO JAVNOM BILJEŽNIKU RANKICI BENC IZ VARAŽDINA POD BR: OV-3649/16 14.10.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.377.838,86 kn (slovima: dva milijuna tristo sedamdeset sedam tisuća osamsto trideset osam kuna i osamdeset šest lipa), uvećano za sporedne tražbine, anuitetna otplata, s rokom dospjeća prema Sporazumu, za korist: CROATIA OSIGURANJE D.D., OIB: 26187994862, ULICA VATROSLAVA JAGIĆA 33, 10000 ZAGREB	2.377.838,86 KN	GLAVNA HIPOTEKA vezano uz B 1 (1.1)
7. Na suvlasnički dio: 4 (534/10000)			
7.1	Zaprimljeno 28.11.2016.g. pod brojem Z-26768/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI ZALOŽNOG DUŽNIKA RADI OSIGURANJA NOVČANOG POTRAŽIVANJA SOLEMNIZIRANOG PO JAVNOM BILJEŽNIKU RANKICI BENC IZ VARAŽDINA POD BR: OV-3649/16 14.10.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.377.838,86 kn (slovima: dva milijuna tristo sedamdeset sedam tisuća osamsto trideset osam kuna i osamdeset šest lipa), uvećano za sporedne tražbine, anuitetna otplata, s rokom dospjeća prema Sporazumu, za korist: CROATIA OSIGURANJE D.D., OIB: 26187994862, ULICA VATROSLAVA JAGIĆA 33, 10000 ZAGREB	2.377.838,86 KN	SPOREDNA HIPOTEKA vezano uz B 4 (1.1)
11. Na suvlasnički dio: 1 (448/10000)			
11.1	Zaprimljeno 17.04.2019.g. pod brojem Z-3246/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ĐAKOVU, STALNA SLUŽBA U NAŠICAMA, BROJ: 18 OVR-476/2019-2 16.04.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 6.759.613,94 HRK s pripadajućim kamatama na iznos glavnice, temeljem ovršnih isprava, za korist: RH MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487	6.759.613,94 HRK	vezano uz B 1 (1.1)
11.2	Zaprimljeno 17.04.2019.g. pod brojem Z-3246/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, a na temelju čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona.		na 11.1
12. Na suvlasnički dio: 4 (534/10000)			
12.1	Zaprimljeno 17.04.2019.g. pod brojem Z-3246/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ĐAKOVU, STALNA SLUŽBA U NAŠICAMA, BROJ: 18 OVR-476/2019-2 16.04.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 6.759.613,94 HRK s pripadajućim kamatama na iznos glavnice, temeljem ovršnih isprava, za korist: RH MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487	6.759.613,94 HRK	vezano uz B 4 (1.1)
12.2	Zaprimljeno 17.04.2019.g. pod brojem Z-3246/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, a na temelju čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona.		na 12.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

Broj ZK uložka: 282

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.12.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NAŠICE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NAŠICE
k.č.br.: 2716/1

Stanje na dan: 04.01.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



