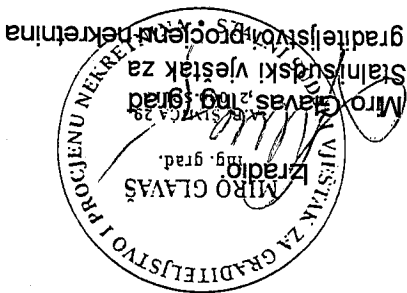


Miro Glavaš, ing. grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
rješenje br. 4 Su-539/2015-1
Mob: 098 602 300; E-mail: miroglavas1@gmail.com
21 000 Split, A.B. Šimčića 29

MIŠLJENJE VJEŠTAKA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: K.o. Veliko Trgovišće, zk.č.br. 2428/2, 2429/1, 2429/2

Split, 10. svibnja 2019. godine



1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA

631



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-52/2019

Split, 25. veljače 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mira Glavaša, iz Splita, A.B.Šimića 29, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Miro Glavaš, ing.grad., iz Splita, A.B.Šimića 29, OIB: 93778598354, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

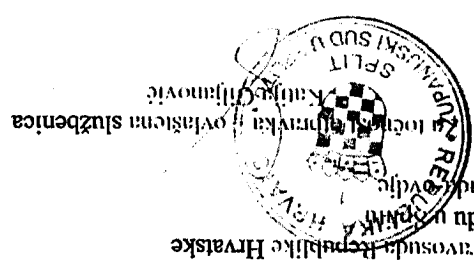
Miro Glavaš, ing.grad., iz Splita, A.B.Šimića 29, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjeren u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti. Imenovan je položio prisegu 25. veljače 2019.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA:1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Zagrebu
4. web.stranice sudskog ovlaštenja



2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

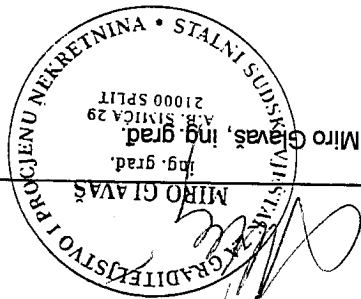
Split, dana 10. svibnja 2019. godine

Sukladno članku 9. Zakona o procjeni vrijednosti (NN 78/15) nekretnina izdaje se ova

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Kojom ja MIRO GLAVAŠ ing. grad. iz Splita, A.B. Šimica 29, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina potvrđujem i izjavljujem da sam nepristran i neovisan, kao ovlašteno stručno lice, u izradi ovog mišljenja i procjembenog elaborata.

Sudski vještak:



Miro Glavaš, ing. grad.
A.B. Šimica 29
21000 SPLIT

3. MIŠLJENJE

1. ZADATAK

Dostavljena mi je procjena vrijednosti nekretnina k.o. Veliko Trgovišće, zk.č.br. 2428/1, 2429/1, 2429/2, izrađena od strane Erste nekretnine, broj predmeta: 2-18-6-3307 od 21. svibnja 2018. godine. Postavljen mi je zadatak verifikacije procjene, kao i utvrđenja je li sadašnja vrijednost nekretnina sukladna vrijednostima iz dostavljene procjene.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnina iskazane su u kunama i eurima prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke utvrđene na dan vrednovanja.

Podaci o nekretninama preuzeti su iz dostupnih katastarskih i zemljišnoknjižnih evidencija, kao i iz nalaza i mišljenja Erste nekretnine.

Zadatak je izvršen u skladu s pozitivnim zakonskim naputcima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Normativ RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelj troškova građenja (HKA, I/2017)

2. MIŠLJENJE VEZANO UZ PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI IZRAĐENU OD ERSTE NEKRETNOSTI

2.1. SAŽETAK MIŠLJENJA

K.o. Veliko Trgovište, kč.br. 2428/2

Gradovsko zemljište je od strane Erste nekretnine s danom 21. svibnja 2018. godine procijenjeno na vrijednost od 13 EUR/m². Pri procjeni je ispravno izabrana poredbena metoda.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a konstitui se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Mišljenje sam da je procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta od strane Erste nekretnine nešto niža od prosječne tržišne cijene u tom razdoblju, koju se može utvrditi primjenom poredbene metode. Sukladno dalje navedenom smatram da je realnija procjena građevinskog zemljišta na vrijednost od 16 EUR/m².

K.o. Veliko Trgovište, kč.br. 2429/1

Suglasan sam s procjenom vrijednosti poslovne zgrade. Pri procjeni je ispravno izabrana prihodovna metoda. Međutim, kod definiranja vrijednosti nekretnine propušteno je obračunati i vrijednost zemljišta.

Naime, opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevine odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju ukupnu prihodovnu vrijednost nekretnine.

Time, procjenu vrijednosti nekretnine treba uvećati za vrijednost građevinskog zemljišta.

U konkretnoj procjeni je predmetno propušteno učiniti.

K.o. Veliko Trgovište, kč.br. 2429/2

Čestica je trebala biti, a nije dio dostavljene procjene.

Procjena Erste nekretnine je ukupno 6.893.000,00 kuna ili 934.891,00 €, umjesto 7.415.080,00 kuna ili 1.005.663,00 €.

2.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA DAN 21. svibnja 2018. godine

Podaci o poređenim zemljištima

R. br.	k.o.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m ²)	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Nadnevak kupop. ugovora	Namjena	Kat. zemlj.	Cjenovni blok
1.	V Trgov	7.593,00	84,00	28.04.2016.	M1	I.	G P
2.	Mokrice	9.387,00	119,00	25.05.2016.	M1	I.	G P
3.	Gubašev.	6.697,00	366,00	22.01.2015.	M1	I.	GP
4.	V Trgov	1.496,00	51,00	01.04.2015.	M1	I.	GP
5.	Mokrice.	1.507,00	122,00	14.11.2015.	M1	I.	GP
6.	Gubašev.	1.234,00	130,00	28.08.2014..	M1	I.	GP

Indeksi cijena

	1.t.	2.t.	3.t.	4.t.	Novi objekti	Postojeći objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	101,05	99,13	99,86	99,96	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
		99,13	98,67	98,67	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
		99,13	98,67	98,67	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	101,21	100,28	101,31	100,75	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
		95,80	96,67	94,84	101,97	102,30	101,96	101,80	97,74
		95,80	96,67	94,84	101,97	102,30	100,56	101,39	98,26
2017.	100,85	104,55	105,13	108,45	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
		96,71	97,76	98,73	106,17	106,65	106,45	106,58	100,93
		96,71	97,76	98,73	106,17	106,65	106,45	106,58	100,20
		96,71	97,76	98,73	110,46	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	109,44	109,26	112,32	113,54	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
		98,51	100,78	101,49	111,47	114,68	118,96	112,20	100,51
		98,51	100,78	101,49	111,47	114,68	118,96	112,20	98,94
		98,51	100,78	101,49	111,47	114,68	118,96	112,20	102,00

Korekcija cijena sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina :

R. br.	k.o.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m²)	Kupoprodajna cijena kn/m²	Nadnevak kupop. skapanja ugovora	Bazni indeks* na dan kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korek. faktor =(B)/(A)	Medurem. izjednačena cijena kn/m²
6.	Gubašev	1.234,00	130,00	28.08.2014	100,20	98,84	0,99	128,70
5.	Mokrice	1.507,00	122,00	14.11.2015	100,16	98,84	0,99	120,78
2.	Mokrice.	9.387,00	119,00	25.05.2016	100,52	98,84	0,98	116,60

Meduremensko (interemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

R. br.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m²)	Meduremenska izjednačena cijena kn/m²	Poredbene Nekretnine	Procjenjivana nekretnina	Koeficijent za preračunavanje	Meduremenski ! interaktivno izjednačena cijena kn/m²
6.	1.234,00	128,70	1	1	1,0	128,65
5.	1.507,00	120,78	1	1	1,0	120,78
2.	9.387,00	116,60	1	1	1,0	116,60

Statusna obrada i izračun

R. br.	k.o.	k.č.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m²)	Kupop. cijena kn/m²	Meduremenska izjednačena cijena kn/m²	Meduremenski ! interaktivno izjednačena cijena kn/m²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje (apsolut)	Kvadrat (apsolutnih)
6.	Gubašev		1.234,00	130,00	128,65	128,65	-5,17	+6,64	44,09
5.	Mokrice		1.507,00	122,00	120,78	120,78	+1,02	-1,23	1,51
2.	Mokrice		9.387,00	119,00	116,60	116,60	+4,64	-5,41	29,27
Prosjeak:						122,01			

Na dan 21. svibnja 2018. godine tržišna vrijednost građevinskog zemljišta je bila sljedeća:

Tržišna vrijednost zemljišta $T_{vzm.}$ (kn/m²): 122,01 kn/m² ili 16,54 € (1€ = 7,376885 kuna)

2.3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA NA DAN 21. SVIBNJA 2018. GODINE

U odnosu na konkretne nekretnine, iste su na dan 21. svibnja 2018. godine bile sljedeće tržišne vrijednosti:

- Cestica k.č. 2428/2 površine 4.456,00 m²: - Gradevinsko zemljište: 4.456,00 m² x 122,01 kn/m² = 543.676,56 kn ili 73.700,00 €
- Cestica k.č.br. 2429/1 površine 5.383,00 m²: - Poslovna zgrada (sukladno procjeni Erste nekretnine): 6.470.000,00 kn ili 877.495,00 € - Gradevinsko zemljište: 5.383,00 m² x 122,01 kn/m² = 656.779,83 kn ili 89.032,00 €
- Cestica k.č. 2429/2 površine 61,00 m²: - Gradevinsko zemljište: 61,00 m² x 122,01 kn/m² = 7.442,61 kn ili 1.009,00 €

Procjena Erste nekretnine je bila ukupno 6.893.000,00 kuna ili 934.891,00 €, umjesto 7.677.899,00 kuna ili 1.041.236,00 €.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA NA DAN 9. SVIBNJA 2019. GODINE

Podaci o poredbenim zemljištima

R. br.	k.o.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m²)	Kupoprodajna cijena kn/m²	Nadnevak kupop. ugovora	Namjena	Kat. zemlj.	Cjenovni blok
1.	V Trgovš	7.593,00	84,00	28.04.2016.	M1	I.	G P
2.	Mokrice.	9.387,00	119,00	25.05.2016.	M1	I.	G P
3.	Gubašev	6.697,00	366,00	22.01.2015.	M1	I.	GP
4.	V Trgov	1.496,00	51,00	01.04.2015.	M1	I.	GP
5.	Mokrice.	1.507,00	122,00	14.11.2015.	M1	I.	GP
5.	Gubašev.	1.234,00	130,00	28.08.2014.	M1	I.	GP

Indeksi cijena

		Ukupno	Novi objekti	Postojeći objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

Korekcija cijena sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina:

Meduvremensko (interimporalno) izjednačenje

br.	R.	k.o.	Površina k.o. koja je predmet kupnje (m ²)	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Nadnevak kupop. sklapanja ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 09.05.2019. (B)	Korek. faktor =(B)/(A)	Meduvrem. izjednačena cijena kn/m ²
2.	Mokrice.		9.387,00	119,00	25.05.2016	100,52	102,00	1,015	120,78
5.	Mokrice		1.507,00	122,00	14.11.2015	100,16	102,00	1,018	124,20
6.	Gubašev		1.234,00	130,00	28.08.2014	100,20	102,00	1,018	132,34

Prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

br.	R.	Površina k.o. koja je predmet kupnje (m ²)	Meduvremenski izjednačena cijena kn/m ²	Poredbene Nekretnine	Procjenjivana nekretnina	Koeficijent za preračunavanje	Meduvremenski izjednačena cijena kn/m ²
2.		9.387,00	120,78	1	1	1,0	120,78
5.		1.507,00	124,20	1	1	1,0	124,20
6.		1.234,00	132,34	1	1	1,0	132,34

Statistička obrada i izračun

R. br.	k.o.	k.č.	Površina kupnje predmet k.č. koja je (m²)	Kupop. cijena kn/m²	Meduvremenski izjednačena cijena kn/m²	Meduvremenski izjednačena cijena kn/m²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje (apsolut)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2.	Mokrice		9.387,00	119,00	120,78	120,78	+4,13	-4,99	24,90
5.	Mokrice		1.507,00	122,00	124,20	124,20	+1,26	-1,57	2,46
6.	Gubaševo		1.234,00	130,00	132,34	132,34	-4,93	+6,57	43,16
			Prosjeak: 125,77		Standard odstupanj (±):				

Na dan 9. svibnja 2019. godine tržišna vrijednost građevinskog zemljišta je sljedeća:

Tržišna vrijednost zemljišta $T_{vzm.}$ (kn/m²): 125,77 kn/m² ili 17 € (1€ = 7,406470 kuna)

Procjena poslovne zgrade i dalje je sukladna vrijednostima iz procjene Erste nekretnine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA NA DAN 9. SVIBNJA 2019. GODINE

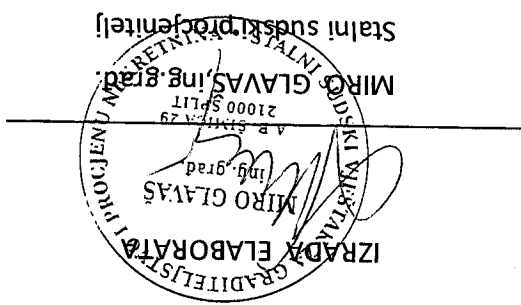
Nekretnine na dan 9. svibnja 2019. godine imaju sljedeće tržišne vrijednosti:

- Čestica k.č. 2428/2 površine 4.456,00 m² - Građevinsko zemljište: 4.456,00 m² x 125,77 kn/m² = 560.431,12 kn ili 75.667,77€
- Čestica k.č.br. 2429/1 površine 5.383,00 m² - Poslovna zgrada (sukladno procjeni Erste nekretnine): 6.470.000,00 kn ili 877.495,00 € - Građevinsko zemljište: 5.383,00 m² x 125,77 kn/m² = 677.019,91 kn ili 91.409,25 €
- Čestica k.č. 2429/2 površine 61,00 m² kn ili € - Građevinsko zemljište: 61,00 m² x 125,77 kn/m² = 7.671,97 kn ili 1.035,84 €

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 7.715.123,00 kn ili 1.045.608,00 €

Napomena: Kod odabira nekretnina za procjenu zemljišta poredbenom metodom nisam koristio koeficijente za: obilježja nekretnine, koeficijent odstupanja, indeks razvijenosti, koje nisam mogao prihvatiti bez terenskog pregleda. Isti mogu dovesti do neznatnog uvećanja procijenjene vrijednosti.

Split, 09.05.2019.



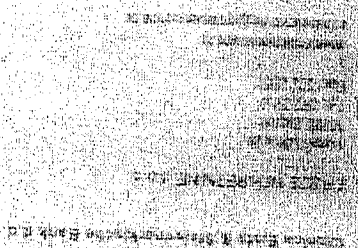
PRILOG 1.

	<table><tr><td colspan="2">Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena</td></tr><tr><td>Naziv atributa</td><td>Vrijednost atributa</td></tr><tr><td>ID ZKC</td><td>929513</td></tr><tr><td>Vrsta nekretnine</td><td>GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE</td></tr><tr><td>ID PN (PU)</td><td>3828385</td></tr><tr><td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr><tr><td>Površina u prometu</td><td>7.593,00</td></tr><tr><td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>640.000,00</td></tr><tr><td>Datum ugovora</td><td>28.04.2016</td></tr><tr><td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr><tr><td>Cjenovni blok</td><td>VELIKO TRGOVIŠĆE - GOSPODARSKO</td></tr><tr><td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA</td></tr></table>	Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	929513	Vrsta nekretnine	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	ID PN (PU)	3828385	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	7.593,00	Vrijednost nekretnine (KN)	640.000,00	Datum ugovora	28.04.2016	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	VELIKO TRGOVIŠĆE - GOSPODARSKO	Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA		
Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena																											
Naziv atributa	Vrijednost atributa																										
ID ZKC	929513																										
Vrsta nekretnine	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE																										
ID PN (PU)	3828385																										
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																										
Površina u prometu	7.593,00																										
Vrijednost nekretnine (KN)	640.000,00																										
Datum ugovora	28.04.2016																										
Status podatka	PREUZETO OD PU																										
Cjenovni blok	VELIKO TRGOVIŠĆE - GOSPODARSKO																										
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA																										
	<table><tr><td colspan="2">Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena</td></tr><tr><td>Naziv atributa</td><td>Vrijednost atributa</td></tr><tr><td>ID ZKC</td><td>609249</td></tr><tr><td>Vrsta nekretnine</td><td>GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE</td></tr><tr><td>ID PN (PU)</td><td>3383193</td></tr><tr><td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr><tr><td>Površina u prometu</td><td>9.387,00</td></tr><tr><td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>1.122.404,85</td></tr><tr><td>Datum ugovora</td><td>25.05.2016</td></tr><tr><td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr><tr><td>Cjenovni blok</td><td>MOKRIČE - GOSPODARSKO 2</td></tr><tr><td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>I-K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA</td></tr></table>	Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	609249	Vrsta nekretnine	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	ID PN (PU)	3383193	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	9.387,00	Vrijednost nekretnine (KN)	1.122.404,85	Datum ugovora	25.05.2016	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	MOKRIČE - GOSPODARSKO 2	Pretežita namjena cjenovnog bloka	I-K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA		
Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena																											
Naziv atributa	Vrijednost atributa																										
ID ZKC	609249																										
Vrsta nekretnine	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE																										
ID PN (PU)	3383193																										
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																										
Površina u prometu	9.387,00																										
Vrijednost nekretnine (KN)	1.122.404,85																										
Datum ugovora	25.05.2016																										
Status podatka	PREUZETO OD PU																										
Cjenovni blok	MOKRIČE - GOSPODARSKO 2																										
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I-K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA																										
	<table><tr><td colspan="2">Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena</td></tr><tr><td>Naziv atributa</td><td>Vrijednost atributa</td></tr><tr><td>ID ZKC</td><td>376643</td></tr><tr><td>Datum pregleda</td><td>1.5.2019.</td></tr><tr><td>Vrsta nekretnine</td><td>GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE</td></tr><tr><td>ID PN (PU)</td><td>3161317</td></tr><tr><td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr><tr><td>Površina u prometu</td><td>1.496,32</td></tr><tr><td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>76.412,93</td></tr><tr><td>Datum ugovora</td><td>01.04.2015</td></tr><tr><td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr><tr><td>Cjenovni blok</td><td>VELIKO TRGOVIŠĆE - GRADEVINSKO</td></tr><tr><td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>GP - GRADEVINSKA PODRUČJA NASELJA</td></tr></table>	Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	376643	Datum pregleda	1.5.2019.	Vrsta nekretnine	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	ID PN (PU)	3161317	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	1.496,32	Vrijednost nekretnine (KN)	76.412,93	Datum ugovora	01.04.2015	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	VELIKO TRGOVIŠĆE - GRADEVINSKO	Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADEVINSKA PODRUČJA NASELJA
Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena																											
Naziv atributa	Vrijednost atributa																										
ID ZKC	376643																										
Datum pregleda	1.5.2019.																										
Vrsta nekretnine	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE																										
ID PN (PU)	3161317																										
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																										
Površina u prometu	1.496,32																										
Vrijednost nekretnine (KN)	76.412,93																										
Datum ugovora	01.04.2015																										
Status podatka	PREUZETO OD PU																										
Cjenovni blok	VELIKO TRGOVIŠĆE - GRADEVINSKO																										
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADEVINSKA PODRUČJA NASELJA																										

Gradjevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	375440
Datum pregleda	30.04.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3131190
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	6.967,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.413.122,76
Datum ugovora	22.01.2015
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GUBAŠEVO - INFRASTRUKTURNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	IS - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Gradjevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	661621
Datum pregleda	1.5.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3512195
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.507,00
Vrijednost nekretnine (KN)	184.607,50
Datum ugovora	14.11.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MOKRICE - GOSPODARSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I-K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA

Gradjevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	375406
Datum pregleda	1.5.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3069314
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.234,00
Vrijednost nekretnine (KN)	161.041,93
Datum ugovora	28.08.2014
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GUBAŠEVO - INFRASTRUKTURNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	IS - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA



Broj predmeta 2-15-6-4891

Opis
procjenjivane
nekretnine

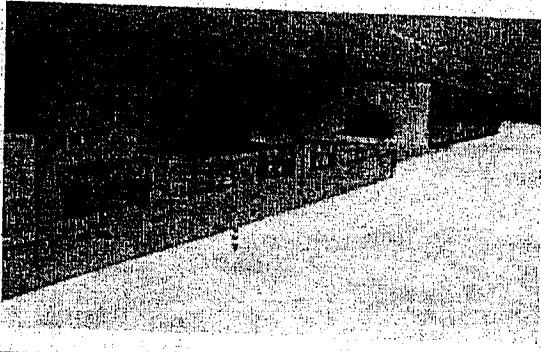
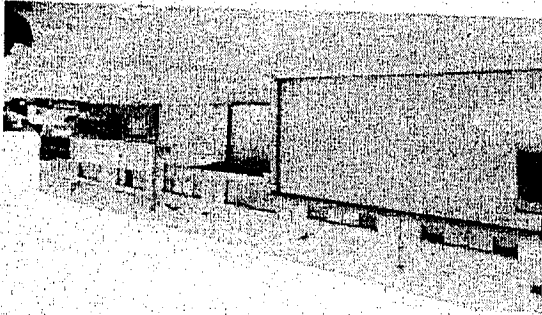
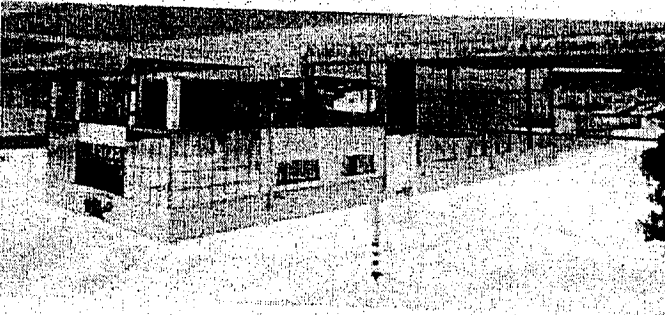
Poslovna zgrada i zemljište na adresi Veliko
Trgovište, Dr. Stanka Pijuhua 15C

Svrha
procjene

Izrada procjemenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj
Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 13.10.2015.



PROCEEDINGS

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste & Steiermärkische banke. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste & Steiermärkische banka kao osnivač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas, Erste&Steiermärkische Bank d.d. posluje putem 134 poslovnice, uključivo 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profilnih centara za korporativne klijente te bankomatske mreže od oko 625 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa šestinskim tvrkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih finansijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve finansijske usluge.

Sadržaj

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.	3
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	4
Opće i posebne pretpostavke	5
Zadatak	7
Procjenjivana nekretnina	7
Prikaz položaja nekretnine na karti	8
Rezultati očevida	10
Fotodokumentacija	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	13
Izračun površina i volumena prostora	15
Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	16
Obrazloženje za odabir metode	17
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	18
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	21
Zaključak	23
Prilozi	24



2-11-68

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnosti koriste se sljedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

- ▶ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- ▶ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- ▶ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 79/14) – u daljnjem tekstu Pravilnik,
- ▶ Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- ▶ Zakon o gradnji NN153/13,
- ▶ 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),
- ▶ Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- ▶ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnosti (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- ▶ Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnost,
- ▶ Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- ▶ Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- ▶ Uredba o visini vodnog doprinosu (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13),
- ▶ Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- ▶ Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- ▶ Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- ▶ Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- ▶ European Valuation Standards (EVS), "blue book", 7. izdanje, 2012. (TEGOVA)
- ▶ Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje IGH,
- ▶ Važeći građevinski normativ i propisi u RH,
- ▶ Norma HRN ISO 9836:2011,
- ▶ Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosu, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- ▶ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13).

Opće i posebne pretpostavke

OPĆA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja. Pri određivanju svake stranke postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjene iznesene u ovom problembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očvida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očvidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez dodatnih strukturnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize za geotekničke studije ili ispitivanja vezana uz iskoristavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti postrojenja, analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije procjenom utvrđena. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

POSREDOVANJE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinu lokaciju. Posredovanje ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno oстане ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj dograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo građenja.

TERMINI oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekor) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se konstituirati u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- izazvana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poređenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, posvećenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poređene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

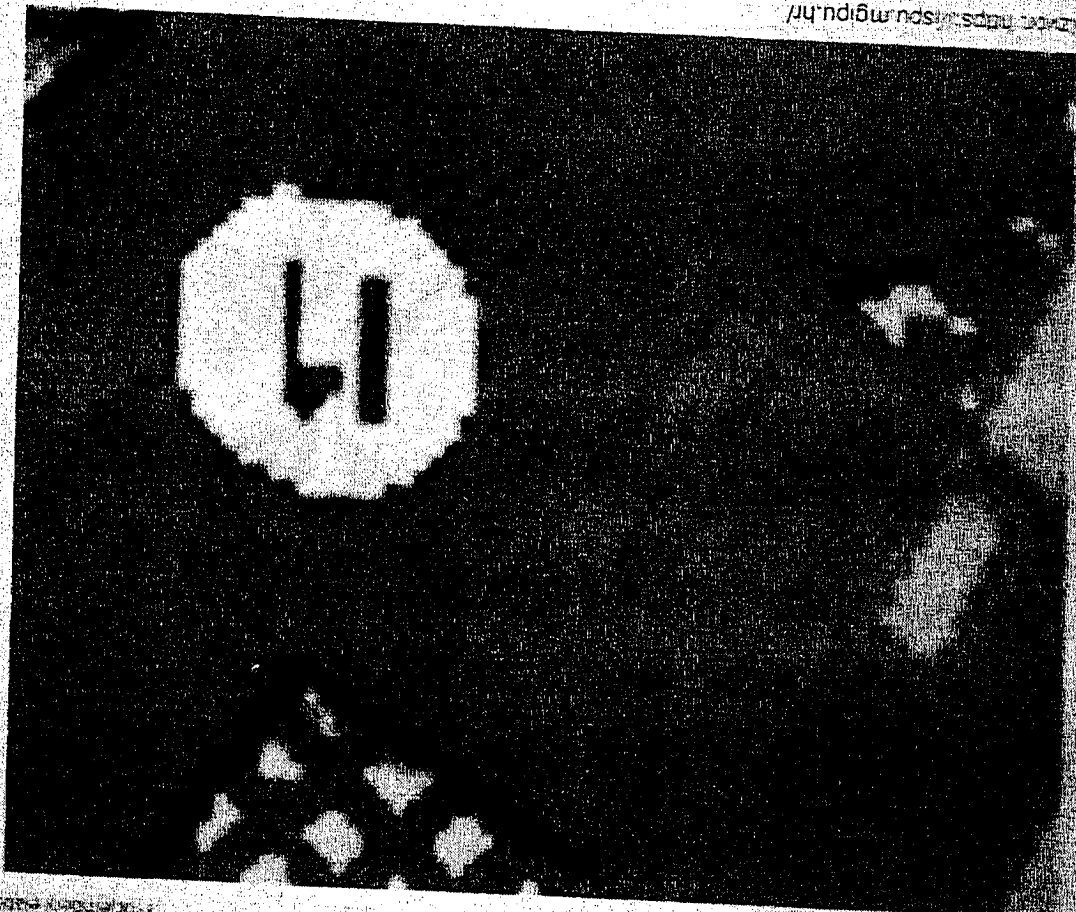
POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz

Projební elaborát ▶

napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.



with ndigw nspu wnt

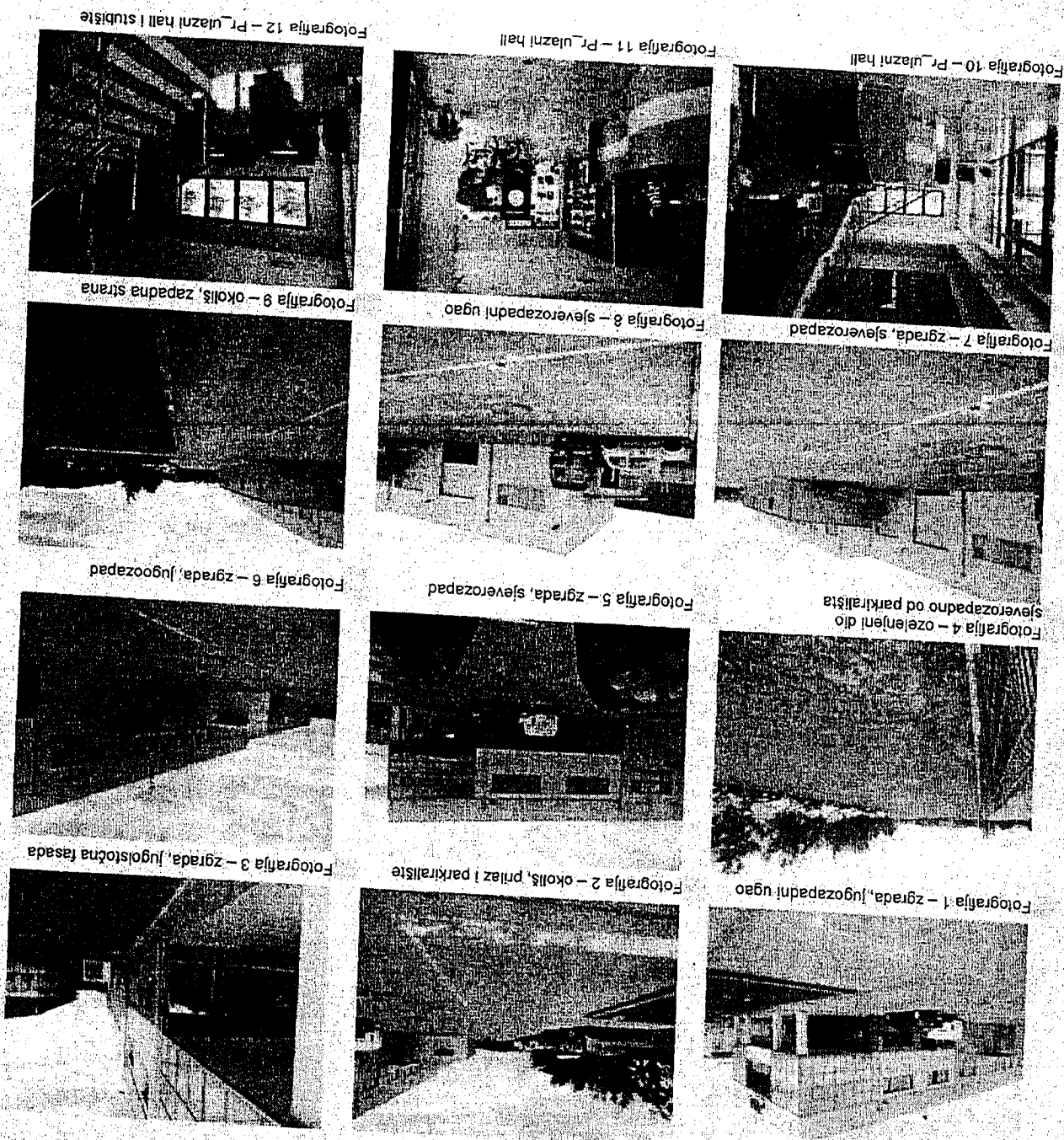
12/10/10 10:10 AM

BOE

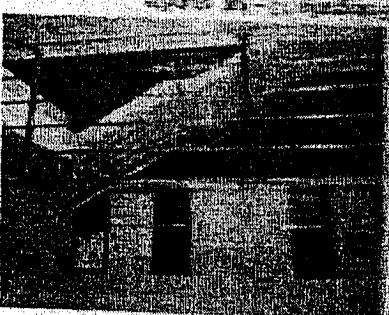
Rezultati o ceda

Utvrdivanje tr zne vrijednosti nekretnosti izvršeno je temeljem o ceda nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja, prethodnog mišljenja na procjenu broj 3-14-6-4085 od 18.4.2014. kada je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 1.272.300,00 € i prethodne revizije izra ene od strane Erste nekretnine d.o.o. broj 2-13-6-2477 od 22.7.2013. godine kada je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 1.376.778,46 €.

Fotodokumentacija



Projebmjeni elaborst



Fotografija 12 - Pr. hodnik



Fotografija 13 - Pr. hodnik



Fotografija 14 - Pr. hodnik



Fotografija 15 - Pr. hodnik



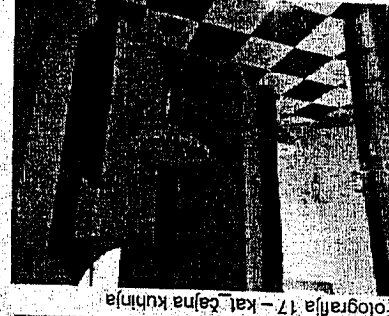
Fotografija 16 - Pr. hodnik



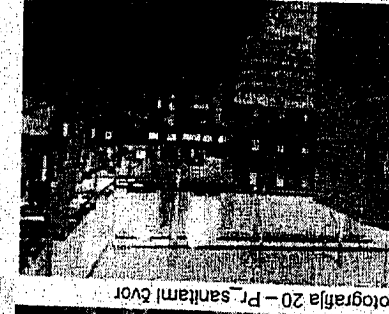
Fotografija 17 - Pr. hodnik



Fotografija 18 - Pr. hodnik



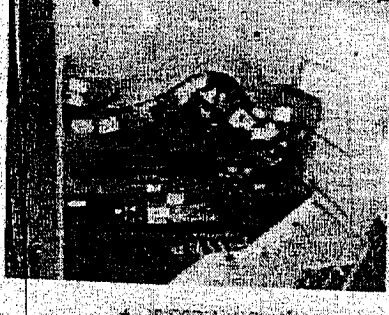
Fotografija 19 - Pr. hodnik



Fotografija 20 - Pr. hodnik



Fotografija 21 - Pr. hodnik



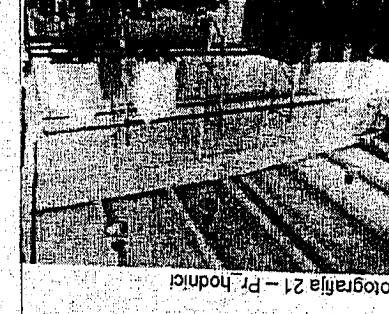
Fotografija 22 - Pr. hodnik



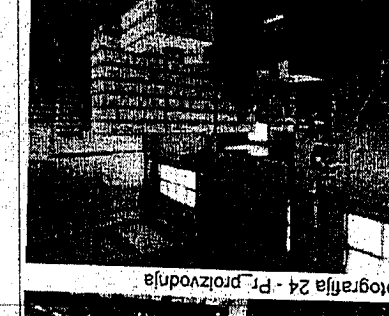
Fotografija 23 - Pr. hodnik



Fotografija 24 - Pr. hodnik



Fotografija 25 - Pr. hodnik



Fotografija 26 - Pr. hodnik

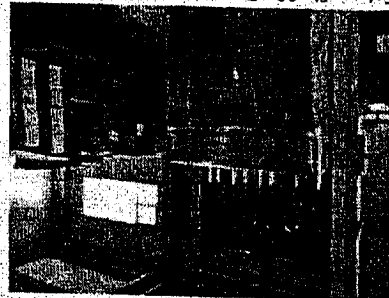
Projektirani elaborat



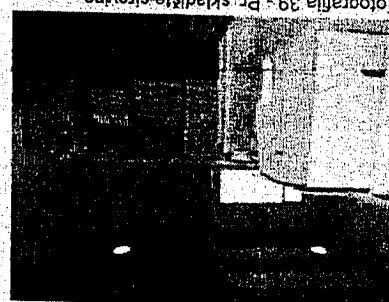
Fotografija 30 - Pr. skladište gotovih proizvoda



Fotografija 31 - Pr. skladište gotovih proizvoda



Fotografija 32 - Pr. proizvodnja



Fotografija 33 - Pr. proizvodnja



Fotografija 29 - Pr. ulaz u skladište gotovih proizvoda



Fotografija 32 - Pr. proizvodnja



Fotografija 35 - Pr. skladište sirovina



Fotografija 38 - Pr. skladište sirovina



Fotografija 28 - Pr. proizvodnja



Fotografija 31 - Pr. skladište gotovih proizvoda



Fotografija 34 - Pr. proizvodnja, miješanje



Fotografija 37 - Pr. skladište sirovina

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Svrsto stanje procjenjivane nekretnine

- Nekretnost je u potpunosti jednodijelna poslovna zgrada koja se sastoji od uredskog (upravnog) i proizvodnog dijela sa ukupnom površinom od 1647,74 m².
- Izdavanje poseda u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnost je zadovoljavajuće
- Nekretnost je u potpunosti slobodnostojeći
- Nekretnost je u potpunosti slobodna od svih opterećenja i ograničenja
- Nekretnost je u potpunosti slobodna od svih opterećenja i ograničenja

Opisje okolišnih nekretnina i lokacije

- Nekretnost je u potpunosti slobodna od svih opterećenja i ograničenja
- Nekretnost je u potpunosti slobodna od svih opterećenja i ograničenja
- Nekretnost je u potpunosti slobodna od svih opterećenja i ograničenja
- Nekretnost je u potpunosti slobodna od svih opterećenja i ograničenja
- Nekretnost je u potpunosti slobodna od svih opterećenja i ograničenja

Druge odlučne činjenice

- Nekretnost je u potpunosti slobodna od svih opterećenja i ograničenja
- Nekretnost je u potpunosti slobodna od svih opterećenja i ograničenja
- Nekretnost je u potpunosti slobodna od svih opterećenja i ograničenja

Provjera pravnog statusa

Kakvoća procjenjivane nekretnine

Procjembeni elaborat

Temelji:	armiranobetonske temeljne stope
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska skeletna od predgotovljenih AB elemenata; skladište gotovih proizvoda čelična skeletna
Medukratna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
Krova konstrukcija:	dvostrušni u blagom padu, na predgotovljenim AB nosačima, pokrov krovnim termopanelima; dogradnje jednostrešni krov, pokrov krovnim termopanelima
Pročelje:	toplinski izolirana, ožbukana i obojena, vijenac obložen limom; hala - obloga fasadnim termopanelima
Pregrade:	zidane opekom, u proizvodnji od termopanela
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, obloga keramičkim pločicama u mokrim čvorovima; u proizvodnji vidljiva površina "sendvič" panela
Podne obloge:	uprava - keramičke pločice u hali, sanitarijama i kuhinji, elison u uredima; hala - epoxy pod u radnom dijelu, industrijski pod (beton) u obradi sirovina; asfalt u skladištu gotovih proizvoda
Stropovi:	uprava - spuštenti strop tipa Armstrong, hala - vidljiv trapezni lim krovnih "sendvič" panela
Unutarnja stolarija:	uprava - drvena, ličena, obostrano šperana; hala - velikformatna klizna metalna vrata
Vanjska stolarija:	Alu ostakljena "izo" staklom, zaštita od insolacije žaluzijama; na hali PVC garažna sekcijaska vrata
Izvedene instalacije:	električne energije, kanalizacije, vodovoda, plina, telefona, klimatizacije i ventilacije, sustava za regulaciju temperature i vlage u skladištu sirovina, videonadzora
Grijanje:	centralno, plinsko
Godina izgradnje:	2007.
Godina adaptacije:	-
Kat/Katnost:	Pt+1
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen, dio je uređen kao asfaltirano parkiralište, prilazi i manipulativni prostor, dok je ostatak ozelejen; parcela ogradena metalnom ogradom na sve 4 strane
Orientacija:	da, uređeno parkiralište na parceli
Pripadci:	
Opći dojam:	vrlo dobro
Razno:	U odnosu na reviziju od 22.7.2013. ozakonjene su rekonstrukcija tj. zatvaranje nadstrešnice (sjeverno) i dogradnje skladišta (sjeverozapadno) te spremišta (sjeveristočno). • Uporabna dozvola, klasa: UP/I-361--04/07-01/15 urbroj: 2140-10-04-03/3-07-17, Zabok, 13.12.2007. • Rješenje o izvedenom stanju, klasa: UP/I-361-03/13-01/23585 urbroj: 2140/01-08/5-15-11, Zabok, 20.4.2015. pravomoćno od 23.6.2015.

667

IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun površina primenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procene vrijednosti zgrada (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

PROSTOR		POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)

PROSTOR					
KORISNA VRIJEDNOST SVEUKUPNO:					
UKUPNO:					
1.400,52					
3,20					
1.647,74					
229,69					
3,67					
25,34					
1,00					
25,30					
1,00					
18,28					
1,00					
27,26					
1,00					
4,57					
1,00					
40,31					
1,00					
25,22					
1,00					
25,23					
1,00					
3,00					
1,00					
13,54					
1,00					
17,97					
1,00					
1.170,83					
3,20					
4,72					
1,00					
6,01					
1,00					
72,17					
1,00					
13,66					
1,00					
6,75					
1,00					
11,44					
1,00					
11,44					
1,00					
553,77					
1,00					
19,42					
1,00					
35,06					
0,50					
70,11					
0,50					
209,16					
0,50					
14,73					
0,50					
139,98					
0,75					
138,60					
0,75					
184,80					
1,00					
10,11					
1,00					
28,40					
1,00					

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvanka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

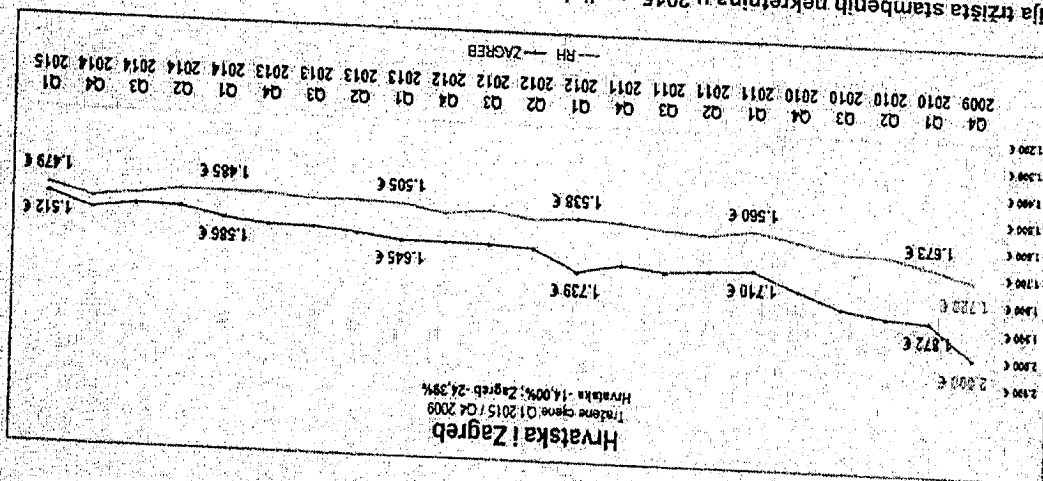
Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

Općenito o tržištu nekretnina - Proteklih nekoliko godina zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj pale su u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine za 14%. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da su na razini Hrvatske realizirane cijene pale u prosjeku oko 25% od početka krize. No, važno je naglasiti da pad cijena nije linearan, dakle nisu sve nekretnine pale 25%. Naime, vrijednost nekih stanova od početka krize pala je tek neznatno, dok se vrijednost određene skupine proizvođača znatnije spustila, čak i do 50%.

Također bismo istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama. Uglavnom je to bilo uvjetovano količinom zalih neprodanih stanova po regijama ulaskom u krizu što je znatno utjecalo na kretanje cijena. Ipak, svima se ukazao isti zajednički problem, a to je pad volumena prodaje te duži period prodaje nekretna po projektima.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Polarizacija tržišta stambenih nekretnina u 2015. godini

Danas je najizraženija polarizacija tržišta nekretnina do sada. S jedne strane imamo sve manju zalihu neprodanih stanova koji su već duže vrijeme na tržištu i upravo se u prodaji tih stanova osjeći najveći pomak u padu traženih cijena nekretnina. S druge strane, broj novih zgrada koje su izašle na tržište u početke dvije godine je znatno niži od godina prije krize i ne vidimo skoku promjene tog trenda. U nedostatku novih proizvoda svaki projekt koji dolazi na tržište ima prednost u odnosu na zalihe neprodanih stanova.

Također je važno naglasiti kako polarizacija tržišta neće trajati dugo i tih zalih će s vremenom biti sve manje što će biti novonastali moment koji će dalje kreirati odnose na tržištu.

RECORDED - 1954

[illegible]

Izračun tržišne vrijednosti nekretnosti prihodovnom metodom

Z.K.č. 2429, k.o. Veliko Trgovište – poslovna zgrada

PROCJENA TRZIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM

IZRAČUN TRZIŠNOG NAJMA

OBLJEZJA PROCUJIVANE NEKRETNOSTI

Dan u rednovanjanja	Cjenovni blok	Veliko Trgovište	Veliko Trgovište	Dr. Stanka	Površina poslovnog prostora (m ²)	1.647,74	Prtz + Kat	mješovita	vrlo dobro
		Lokacija		Ulica					

OBLJEZJA POROBNIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Veliko Trgovište	Datum skapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1	Marija Bistrica	ru/2015	3,75	240,00	450,00	Prtz + Kat	mješovita	prosječno
2	Brezje	lis/2015	3,60	432	1.250,00	Prtz + Kat	mješovita	dobro
3	Brckovljani	vi/2015	4,32	1.250,00		Prtz + Kat	mješovita	vrlo dobro

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Veliko Trgovište	Datum skapanja ugovora	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Bazni indeks na dan skapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan u rednovanjanja	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena najma (eur/m ²)
1	Marija Bistrica	ru/2015	3,75	80,2	80,2	80,2	1,00	3,75
2	Brezje	lis/2015	3,60	80,2	80,2	80,2	1,00	3,60
3	Brckovljani	vi/2015	4,32	78,3	80,2	80,2	1,02	4,42

INTERVALITIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Veliko Trgovište	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zoniрана površina	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
1	Marija Bistrica	1,00	1,00	1,10	1,25	1,00	1,38
2	Brezje	1,00	1,00	1,10	1,15	1,00	1,27
3	Brckovljani	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Veliko Trgovište	Meduvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Meduvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana (eur/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutni)
1	Marija Bistrica	3,75	1,38	5,16	4,55	13,22%	0,60	0,36
2	Brezje	3,60	1,27	4,55	4,42	0,00%	0,00	0,00
3	Brckovljani	4,42	1,00	4,42	4,42	2,84%	0,13	0,02

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

standardno odstupanje 0,36
medijan 4,55
srednja 4,42

0,71

Tržišna vrijednost
najma (eur/m²)
4,71

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

Opis odstupanja (eur/m ²)	gradovinske stote	popravci	zastarjelost	dovršenosť	ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
0	0	0	0	0	0	4,71

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODPSTUPANJA PROCUJBUJIVANE NEKRETNOSTI

Metod: remenski)	Relativno odstupanje od medijana (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m2)	Jedinična vrijednost najma (eur/m2)
5.16	13.22%	zadovoljava!	33%	1.72	4.71
4.55	0.00%		33%	1.52	
1.42	2.84%		33%	1.47	
kontrola					

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Proračun jedinice najma

Pročijenjena vrijednost iskazana je bez PDV-a

Заокружено

8.204.917 kn

00010078

ky.

689,920

TRŽIŠNA VRIEDNOST					
653	stanje održavanja	0	0	0	0
	gradevinske stjele	0	0	0	0
	gradjevinski popravci	0	0	0	0
	zastarjelost	0	0	0	0
	dovršenost	0	0	0	0
Ukupna	podstupnja	653	1.076.689	Tržišna vrijednost	(eur)

PRILAGODA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

porredbeni pokazateij

53,43 eur/m²

101-889-889

KLASIFIKOVANOST: NEKRETNOST - PRIVREMENA

Diskontinuirana vrijednost zemljišta

Kapitalizirani čisti godišnji prihod

Godina procjene		Godina izgradnje / prosječna starost	
Starost zgrade G			
OVK			
Relativna starost R=G/OVK			
Faktor korigiranja FK			
OVK			
Stopa kapitalizacije	79%		
Multiplikator	12,90		

ZRAČUN MULTIPLIKATORA	
g.	2.015
B.	2.007
god	8
god	60
	0,13
	13%
god	2,0
god	47

Matrica	
A	1,5
B	1
C	1

ZRAČUN MULTIPLIKATORA

Troškovi gospodarenja					
Troškovi upravljanja (% prihoda)	1,5%				
Troškovi održavanja (eur/m²)	1,0				
Rizik gubitka najamnine (% prihoda)	4,0%	Pogonski troškovi (eur/m ²)	2,0	(eur)	Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom
				10,067	11%
		Vrijednost zemljišta	26,1	Ukupna vrijednost zemljišta	Kamatna stopa na nekretnine
				144,558	8%
					Diskontirana vrijednost zemljišta (eur)
					4,691

IZRAČUN CISTOG PRIHODA

Površina posl. prostora (m ²)	1.647,74	4,71	najm (eur/m ²)	mjesčna	godišnja
Tražna vrijednost	7764				
Najamnih (eur)	93.164				

IZRAELI UNIFORMS & EQUIPMENT

PROBENSTÄUFE 1: Produkt- / FRHODANA

Progenibentil elaborat

Metoda izišne vrijednosti nekretnine poređenom metodom

Metoda izišne vrijednosti nekretnine poređenom metodom – zemljište u industrijskoj zoni

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREĐENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
2428/2	Građevinsko zemljište	4.359	Namjena	I	I

OBILJEŽJA POREĐENIH NEKRETNOSTI

Datum sklopanja ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
Kol.15	25.00	5.100	I	I	I
Trg.15	29.75	15.000	I	I	I
Trg.15	22.95	7.000	I	I	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Nadnevak sklopanja ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na kupoprodaje dan sklopanja	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
Kol.15	25.00	80.2	80.2	1.00	25.00
Trg.15	29.75	78.3	80.2	1.02	30.47
Trg.15	22.95	80.2	80.2	1.00	22.95

INTERVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Površina m ²	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)	Kis poređenih nekretnina	Kis procijenjene nekretnine	Koeficijent za pretačunavanje	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
5.100	25.00	1	1	1.00	25.00
15.000	30.47	1	1	1.00	30.47
7.000	22.95	1	1	1.00	22.95

Daljnja obilježja nekretnine

Msxrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja	Kpo
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

674

IZRACUN TRŽISNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznos: 26,14 €/m²

srednja cijena MBH: 7.620.604 Kuna

868.334 Kuna

868.000 Kuna

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	1	0	0	0	0	1,00	
26	Arondacijska površina	Ulica/buke	Ulica/zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	26

PRERAČUNAVANJE DALJINI ODSUPANJA I PROJEKTOVANJE NEKRETNOSTI									
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Meduvremenski i potpuno interaktivni izjednačena cijena (eur/m ²)	Odsupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učaste u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivog zemljišta (eur/m ²)	suma	
								zadovoljavaj	100%
1	Veliko Trgovište	25,00	0,00%		33%	8,33			
2	Veliko Trgovište	30,47	21,89%		33%	10,16			
3	Gubašev	22,95	8,20%		33%	7,65			
								26,14	

IZRACUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI									
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Meduvremenski i potpuno interaktivni izjednačena cijena (eur/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Meduvremenski i potpuno interaktivni izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odsupanje od medijane (%)	Apolutno odsupanje od medijane	Kvadrat apsolutnog odsupanja	Pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odsupanja	
								medijan	5,84
1	Veliko Trgovište	25,00	1,00	25,00	0,00%	0,00	0,00	25,00	
2	Veliko Trgovište	30,47	1,00	30,47	21,89%	5,47	29,94	2,92	11,69%
3	Gubašev	22,95	1,00	22,95	8,20%	2,05	4,20	2,92	11,69%
								medijan	5,84
								suma	8,54

Proječni elaborat

Ovaj dokument je procjena nekretnosti izrađen je za potrebe Naručitelja te dnušiva Erste nekretnine d.o.o. ErsteStielemärkische Bank d.d. ne pružima odgovornost za bilo kakve postupke proizlaže iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti.

NARUČITELJ: ALBA M.S. d.o.o. DATUM NARUČBE: 20.08.2015.
ADRESA: Dr. S. Pinjha 15 C, Veliko Trgovište
DAN ISPORUKE:

Točaja: 7,620504 km (srednji tečaj HNB, 13.10.2015.)

9.068.000 kn = 1.190.637 €

IZJAVA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

STATUS: Legalna nekretnina
KLASNIK: ALBA M.S. d.o.o., Veliko Trgovište, Dr. S. Pinjha 15 C
IDENTIFIKACIJA: 2429, 2428/2, Veliko Trgovište
POSREDOVAČ: 2627, 2623
POSREDOVAČ: Poslovna zgrada i zemljište
POSREDOVAČ: KATASTARSKA OPĆINA: Veliko Trgovište
POSREDOVAČ: ČESTICA: 2429, 2428/2
POSREDOVAČ: SUVLASNIČKI UDJEL: 1/1
POSREDOVAČ: ZABILJEŽBE I TERETI: ima

POSREDOVAČ: 020600
POSREDOVAČ: Veliko Trgovište
POSREDOVAČ: KRAJINSKO-ZAGORSKA
POSREDOVAČ: GRAD/OPĆINA: Veliko Trgovište
POSREDOVAČ: ADRESA: Dr. Stanka Pinjha 15 C

POSREDOVAČ: 2011037, 2011524
POSREDOVAČ: 8. rujna 2015.
POSREDOVAČ: 13. listopada 2015.
POSREDOVAČ: 13. listopada 2015.
POSREDOVAČ: SURADNICA: Paulina Lanceroth, d.l.a.
POSREDOVAČ: IZRADA: Darko Sabolović, i.g.
POSREDOVAČ: OJVERA: Petar Isaković, dipl.oec.
POSREDOVAČ: PROCJENITELJ: Erste nekretnine d.o.o.
POSREDOVAČ: ERSTE NEKRETNOSTI d.o.o.

