

Sanitetska kuća Apollonia, d.o.o., u stečaju, Split  
OIB 76744843934

VTS

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT

Priloženo  
25 -08- 2017

Priloženo za poštu: dat. dne 20. 8. 2017.  
Priloženo: R  
Priloženo: S  
Priloženo: POTPIS

Trgovački sud u Splitu

Na broj 11 St-1878/2016

U privitku se dostavlja procjena nekretnine u Zagrebu, Primorska ul 5 i 7, kč 3591, ZU 22924, KO Grad Zagreb, 3 etaža – poslovni prostor lokal C u elaboratu bojan ljubičasto, prizemlje i podrum ukupne korisne površine 273,61 m<sup>2</sup>, u vlasništvu stečajnog dužnika (procjena je pribavljena od Erste&Steiermarkische banke) na kojoj postoji razlučno pravo (te se nekretnina prodaje sukladno čl 267 Stečajnog zakona).

Predlaže se prodaja iste nekretnine, temeljem priložene ili eventualno druge procjene nekretnine ovisno o odluci skupštine vjerovnika (na izvještajnom ročištu 20. srpnja 2017, vjerovnik Assista, d.o.o., i Nada Jurinčić protivili su se korištenju procjene Erste nekretnina).

Procjena je od 24.5.2016. na iznos od 2.380.000 Kn.

U privitku: Procjena nekretnine u Zagrebu.

Stečajni upravitelj  
mr. sc. Draško Lambaša

SANITETSKA KUĆA  
APOLLONIA  
d.o.o., U STEČAJU  
SPLIT

**Broj predmeta** 3-16-3-1982

**IBK:** 1980571

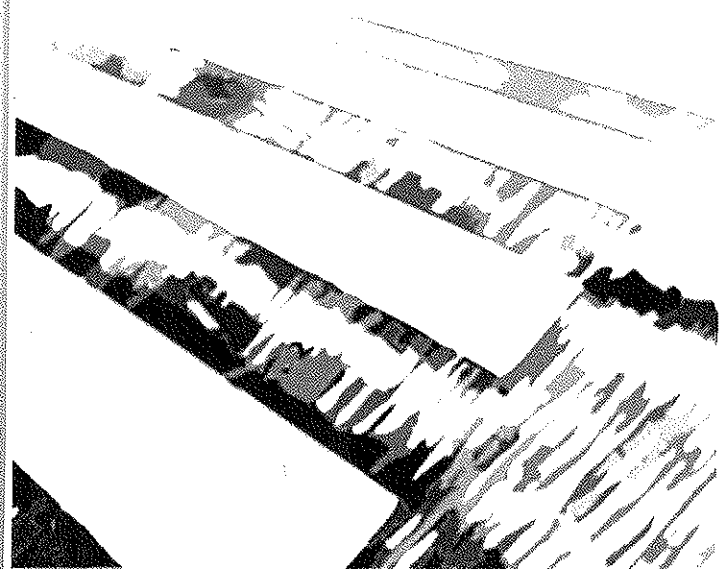
**Opis  
procjenjivane  
nekretnine** poslovni prostor na adresi Zagreb,  
Centar, Primorska 5 i 7

**Svrha  
procjene** Izrada elaborata mišljenja tržišne  
vrijednosti procjenjivane nekretnine za  
potrebe financijskog poslovanja

**Procjenitelj** Erste nekretnine d.o.o.

**Dan vrednovanja** 24.5.2016.

**Naručitelj** ESB d.d. WO za SANITETSKA KUĆA  
APOLLONIA D.O.O.



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 osvajač "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 profitnih 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 sestrinskim tvrtkama 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 financijskih potreba na jednom mjestu.

**Erste - jedno ime za sve financijske usluge.**

<b>Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.</b>	<b>3</b>
<b>Popis propisa, stručne i znanstvene literature</b>	<b>4</b>
<b>Opće i posebne pretpostavke</b>	<b>5</b>
<b>Zadatak</b>	<b>7</b>
Procjenjivana nekretnina	7
Prikaz položaja nekretnine na karti	8
<b>Rezultati očevida</b>	<b>9</b>
Fotodokumentacija	9
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	9
<b>Kakvoća procjenjivane nekretnine</b>	<b>10</b>
Izračun površina i volumena prostora	11
Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	12
<b>Obrazloženje za odabir metode</b>	<b>13</b>
<b>Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti</b>	<b>14</b>
<b>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom</b>	<b>15</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti</b>	<b>17</b>
<b>Zaključak</b>	<b>18</b>
<b>Prilozi</b>	<b>19</b>



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Ulg. Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-910/15  
Zagreb, 20. kolovoza 2015. god.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNOSTI d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3 i 4 Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

**RJEŠENJE**

Utvrdjuje se da pravna osoba ERSTE NEKRETNOSTI d.o.o. iz Zagreba, Ivana Lucića 2a, OIB: 12103019543 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u ERSTE NEKRETNOSTI d.o.o.

**Obrazloženje**

Pravna osoba Erste Nekećtne d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dan 29. srpnja 2015. g. zahtjev za uvršćavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekećtne.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Erste Nekećtne d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlene stalne sudske vještace iz područja graditeljstva i procjene nekećtne, koji su osigurni od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je rješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, umy spec. crtn

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

- ▶ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina 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 nekretnine (NN 105/15)-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 nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- ▶ Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- ▶ 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 doprinosa ( 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 energetsom 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 normativi i propisi u RH,
- ▶ Norma HRN ISO 9836:2011.,
- ▶ Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- ▶ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- ▶ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne 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 predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno 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 služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) 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 koristiti 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,
- ▶ iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- ▶ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- ▶ poredbene 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

## Procjembeni elaborat

- ▶ prilikom očevida 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 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.

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja tržišne vrijednosti nekretnine.

### Procjenjivana nekretnina

<b>Opis:</b>	poslovni prostor
<b>Ulica i k.br.:</b>	Primorska 5 i 7
<b>Mjesto/Četvrt:</b>	Centar
<b>Općina/Grad:</b>	Donji grad
<b>Županija:</b>	Grad Zagreb
<b>Kat. općina:</b>	Grad Zagreb
<b>z.k. uložak:</b>	22924
<b>Poduložak:</b>	3
<b>k.č.br.:</b>	3591
<b>Identifikacija:</b>	3855/2 k.o. Črnomerec
<b>Dan vrednovanja:</b>	24.5.2016.
<b>Dan kakvoće:</b>	-



## Prikaz položaja nekretnine na karti



Map data 2016 Google

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: kartaIzvor: <http://www.katastar.hr/dgu/>

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem prethodnog mišljenja izrađenog od strane Erste nekretnine d.o.o., broj 3-15-3-2945, od 25.6.2015. godine kada je vrijednosti procjenjivane nekretnine iznosio 329.800,00 €.

U odnosu na procjenu vrijednosti nekretnine od 25.6.2015. godine uz pretpostavku da nije bilo izmjene na predmetnoj nekretnini, dajemo sljedeće mišljenje na sadašnju vrijednost nekretnina bazirano na podacima Erste nekretnina d.o.o. o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

### Fotodokumentacija

Nije obavljen ogled nekretnine, već se podrazumijeva da nije bilo promjena na nekretnini od zadnjeg ogleda, te se isto tretira kao mjerodavno stanje nekretnine.

### Stvano stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovni prostor, ukupne neto korisne površine 273,61 m<sup>2</sup>.

- ▶ objekt je ugrađen
- ▶ podaci o energetske karakteristikama nekretnine nisu poznati

### Oblježja okolnih nekretnina i lokacije

- ▶ okolni objekti su slične tipologije i katnosti
- ▶ onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- ▶ zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

### Druge odlučne činjenice

- ▶ nema

### Provjera pravnog statusa

legalna nekretnina.

-

Legalnost preuzeta iz prethodnih Elaborata.

Temelji:	-
Nosiva konstrukcija:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	-
Pročelje:	-
Pregrade:	-
Obrada zidova:	-
Podne obloge:	-
Stropovi:	-
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	-
Izvedene instalacije:	-
Grijanje:	-
Godina izgradnje:	1966
Godina adaptacije:	2010
Kat/Katnost:	Po+Pr/Po+Pr+4+PtK
Dizalo:	-
Okoliš:	-
Orijentacija:	-
Parkirno mjesto:	-
Pripadci:	-
Opći dojam:	odlično
Razno:	-

### Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/2014). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
poslovni prostor	273,61	1,00	273,61	
<b>UKUPNO:</b>	<b>273,61</b>		<b>273,61</b>	
<b>KORISNA VRIJEDNOST UKUPNO:</b>	<b>273,61</b>		<b>273,61</b>	
<b>NKP IZVATKA:</b>				

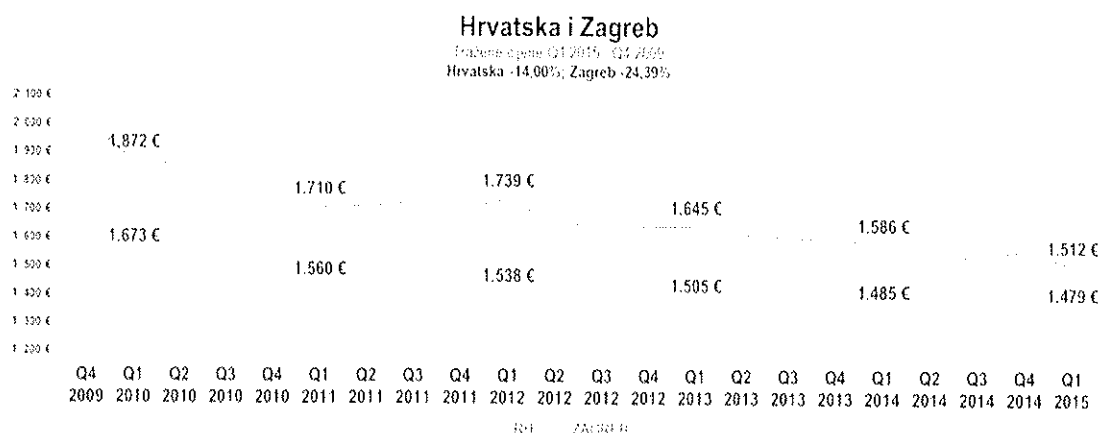
## Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

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 proizvoda 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 zaliha 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 nekretnina 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 osjeti najveći pomak u padu traženih cijena nekretnina. S druge strane, broj novih zgrada koje su izašle na tržište u potekle dvije godine je znatno niži od godina prije krize i ne vidimo skoriju promjenu tog trenda. U nedostatku novih proizvoda svaki projekt koji dolazi na tržište i ma prednost u odnosu na zalihe neprodanih stanova.

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

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA** - 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, poluugrađene 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.

Predmetna nekretnina je poslovni prostor te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana poredbena metoda.

Doprinosi na općinu

općina	naselje	ID nekretnine	kat.općina	k.č.br.	datum ugovora	cijena kn	površina m <sup>2</sup>
Zagreb	Zagreb	2788809	Črnomerec	3236	19.12.2012	1.203.965,44	115,93
Zagreb	Zagreb	2782895	Črnomerec	3459	27.2.2013	504.608,18	66,54
Zagreb	Zagreb	3060118	Trnje	809	21.7.2014	2.289.453,30	216,15

## OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok:	Lokacija	Ulica	Površina nekretnine (m <sup>2</sup> )	Položaj nekretnine prostora	Namjena	Opće stanje
24.5.2016	Donji grad	Centar	Primorska 5 i 7	273,61	Po+Pr/Po+Pr+ 4+Ptk	poslovna	odlično

## OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur)	Površina (m <sup>2</sup> )	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Položaj p.p.	Opće stanje
	Donji grad						
1	Zagreb	pro.12	160.000	115,93	1.380	-	-
2	Zagreb	vlj.13	66.550	66,54	1.000	-	-
3	Zagreb	srp.14	300.745	216,15	1.391	-	-

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
	Donji grad						
1	Zagreb	pro.12	1.380	95,36		0,92	1.268
2	Zagreb	vlj.13	1.000	93,58	87,64	0,94	937
3	Zagreb	srp.14	1.391	90,90		0,96	1.341

## INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m <sup>2</sup> )
	Donji grad					
1	Zagreb	1.268	139,82		1,00	1.268
2	Zagreb	937	139,82	139,82	1,00	937
3	Zagreb	1.341	139,82		1,00	1.341

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Mikrolokacija (prometna pov. atraktivnost lokacije,...)	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje (energ. svojstva, ugradeni materijali,...)	Tlocrtni oblik i zonirana površina	Ukupni koeficijent proračunavanja (kp)
	Donji grad						
1	Zagreb	↑ 1,10	1,00	1,00	1,00	↓ 0,90	0,99
2	Zagreb	↑ 1,10	1,00	1,00	1,00	↓ 0,80	0,88
3	Zagreb	↑ 1,10	1,00	1,00	1,00	↓ 0,95	1,05



Priloga: Izjava o vrijednosti

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Donji grad	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m2)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Zagreb	1.268	0,99	1.256	8,20%	95,12	9.047,37
2	Zagreb	937	0,88	824	28,98%	336,34	113.127,46
3	Zagreb	1.341	1,05	1.402	20,78%	241,23	58.190,27
prosjeck				1.161			

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 490,39

## IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Donji grad	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m2)
1	Zagreb	1.256	8,20%		33%	419	
2	Zagreb	824	28,98%	zadovoljava!	33%	275	1.161
3	Zagreb	1.402	20,78%		33%	467	

## PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m2)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.161	0	0	0	0	0	0	1161

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Površina nekretnosti (m2)	Korigirana jed. cijena (eur/m2)	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
273,61	1161	317.555	7,484814	2.376.836	2.380.000

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

317.555 eur

ukupna korina površina: 273,61 m2  
poredbeni pokazatelj: 1.161 eur/m2 nkp

2.376.836 kn

zaokruženo: 2.380.000 kn

## PRAVA I TERETI

Vrsta prava i tereta (eur)					ukupna prava i tereti (eur)	ukupna prava i tereti (kn)	"čista" vrijednost nekretnosti (kn)
pravo gradnje	pravo služnosti	pravo korištenja	ograničenja gradnje	obaveza iz ugovora o najmu			
0	0	0	0	0	0	0	2.380.000

## IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom **ERSTE NEKRETNOSTI d.o.o.** (OIB: 12103010541, Zagreb, Ivana Lučića 2/a) zastupamo po  
STANJE 3111, pri čemu izjavljamo **ROBERTU POGRČUČU**, člana uprave, **pravna osoba koja ispunjava  
uvjete za sudska vještačenja o svojstvu Procjenitelja** (ukladno, čl. 9., st. 13. Zakona o procjeni  
vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015 i dalje, Zakon o temeljnoj Rješenju Županijskog suda u Zagrebu,  
br. 454/910/15 od 2018.2015), sukladno čl. 9., st. 12. Zakona, izjavljuj, da je ovaj procjenbeni  
elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjene nekretnosti, utrošen stručno, temeljeno i  
nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi  
dovodile u pitanje nepristranost ili moguću sukob interesa, a većano uz procjenu vrijednosti  
nekretnosti koja je predmet ovog procjenbenog elaborata.

u Zagrebu, 09. srpnja 2015.

\_\_\_\_\_  
Ivana Jelenc  
predsjednica uprave

\_\_\_\_\_  
ROBERT POGRČUČ  
član uprave

\_\_\_\_\_  
Robert Pogreč  
član uprave



BROJ PREDMETA: 3-16-3-1982

IBK: 1980571

DAN OČEVIDA: -

DAN VREDNOVANJA: 24.5.2016.

DAN KAKVOĆE: -

SURADNIK: Jadran Novak

OVJERA: Petar Isaković, dipl.oec.  
voditelj službe procjena

PROCJENITELJ: Erste nekretnine d.o.o.

ERSTE NEKRETNOSTI d.o.o.  
30000 Zagreb, HrvatskaŽUPANIJA: Grad Zagreb  
MJESTO/ČETVRT: Centar  
ŠIFRA LOKACIJE: 210401GRAD/OPĆINA: Donji grad  
ADRESA: Primorska 5 i 7

PREDMET PROCJENE:	poslovni prostor	UKUPNA POVRŠINA:	273,61 m <sup>2</sup>
PRIPADCI:	-	KATASTARSKA OPĆINA:	Grad Zagreb
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL:	Zagreb	ČESTICA:	3591
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK:	22924	IDENTIFIKACIJA:	3855/2 k.o. Črnomerec
PODULOŽAK:	3	SUVLASNIČKI UDJEL:	vidljivo iz vlasničkog lista
VLASNIK:	vidljivo iz vlasničkog lista	ZABILJEŽBE I TERETI:	Ima
PRAVNI STATUS:	legalna nekretnina		

2.380.000 kn = 317.555 €
--------------------------

NARUČITELJ: ESB d.d. WO za  
SANITETSKA KUĆA  
APOLLONIA D.O.O.

ADRESA: Zagreb

DATUM NARUDŽBE: -

DAN ISPORUKE: 24.5.2016.

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručioca te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.

Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručilac bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

- ▶ Prilog 1 – Zemljišno knjižni izvadak
- ▶ Prilog 2 – Posjedovni list

## Prilog 1 – Zemljišno knjižni izvatak

22

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 23.05.2016.

Verifikacija ZK uložak

Katastarska općina: GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 22924

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27621/2013  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

## A

Posjedovnica  
PRVI OČELOJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3591	KUĆA POPISNI BROJ 16603 U PRIMORSKOJ ULICI KBR. 3, 5, 7 I DVORIŠTE		250.3	900	
		UKUPNO:		250.3	900	

## B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. ETAŽA 0/0		
1.	Poslovni prostor lokal C u elaboratu bojan ljubičasto, prizemlje i podrum ukupne korisne površine 273,61 čm, Primorska ulica br. 5 i 7 SANITETSKA KUĆA APOLLONIA D.O.O., ULICA FRA BONE RAZMILOVIĆA BR. 8, SPLIT	

## Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1.	Nelazetnine u A I (jedan) uložene su kao: <b>DRUŠTVENO VLASNIŠTVO</b>	
1.2.	Uloženo je pravo konštema za konst: <b>STAMBENA ZADRUGA ČRNOMEREC, PRIMORSKA BR. 7/V, ZAGREB</b>	

## C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<b>NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 3.</b> Priznato: 03. veljače 2009. Z-5794/09 Z-16511/09 Temeljem ugovora o obvrznom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 20/09-1 od 13.01.2009. godine te na temelju dodatka br. 1 ugovoru o iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 20/09-1 od 06. ožujka 2009. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1604/09 uložene se založno pravo u iznosu od 200.000,00 EUR u funkciji protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju banke uvećano za ugovorene kamate, kamate konštema i garancije, ugovorene kamate za zalašćenje u plaćanju, odnosno založne i zatezne kamate uložile budu više, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za konst: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.O., JADRANSKI TRG BR. 3/A, RIJEKA</b>	200.000,00 EUR	
2.1	<b>NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 3.</b> Zaprimljeno: 19.01.2011. broj Z-2609/11 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnovanem založno pravo na nelazetnina od 14. siječnja 2011. godine uložene se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.073.578,81 FN uvećano za kamate, naknade i troškove te ostalim uvjetima iz Sporazuma, za konst: <b>ASSISTA D.O.O., SPLIT, VELEBITSKA 110, OIB: 52 709213972</b>	3.073.578,81 FN	

Za posrednika: ...

<b>3.1 NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 3.</b>	4.291.847,17 KN
Zaprimljeno 16.05.2013. broj Z-24150/13 Temeljem rješenja Ovr-886/2013 od 08.05.2013. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 4.291.847,17 kn sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena do isplate počevši od 05. siječnja 2012. godine do isplate kao i troškove ovog postupka za korist:.	
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
<b>3.2 NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 3.</b>	ZABILJEŽBA
Zaprimljeno 16.05.2013. broj Z-24150/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine.	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.05.2016.

## Prilog 2 – Posjedovni list

## DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA

Odjel / ispostava GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA  
katastarska općina Črnomerec / MBH 335266

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

## Posjedovni list broj 2518

Stanje podataka na dan 20.05.2016

## Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
101	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Štefana Radica 1	

## Podaci o katastarskim česticama

ZOR	NO	Broj katastar čestice	Broj DI kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trg i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade / kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		3844	28	PRILAZ GJURE DEŽELIĆA	DVORIŠTE	129		
		3844	28	PRILAZ GJURE DEŽELIĆA	KUĆA, Zagreb, Prilaz Gjüre Deželica 58	257		
		3846	28	PRILAZ GJURE DEŽELIĆA	STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Prilaz Gjüre Deželica 60	186		
		3846	28	PRILAZ GJURE DEŽELIĆA	DVORIŠTE	8		
		3847	28	PRILAZ GJURE DEŽELIĆA	KUĆA BR. 6011, Zagreb, Prilaz Gjüre Deželica 6011	142		
		3848	28	PRILAZ GJURE DEŽELIĆA	DVORIŠNA ZGRADA	25		
		3848	28	PRILAZ GJURE DEŽELIĆA	DVORIŠNA ZGRADA	38		
		3848	28	PRILAZ GJURE DEŽELIĆA	STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Prilaz Gjüre Deželica 6012	91		
		3851	28	ULICA	ZORABENO DVMUŠTE	25		
		3851	28	ULICA	DVORIŠTE	273		
		3851	28	ULICA	ZGRADA MAŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica 91	116		
		3851	28	ULICA	ZORABENO DVMUŠTE	8		
		3851	28	ULICA	POMOŠNA ZGRADA	76		
		3853	28	PRIMORSKA	DVORIŠTE	20		
		3853	28	PRIMORSKA	ZGRADA MAŠOVITE UPORABE, Zagreb, Primorska 1	128		
		3855/1	28	PRIMORSKA ULICA	DVORIŠTE	232		
		3855/1	28	PRIMORSKA ULICA	KUĆA, Zagreb, Primorska 511	258		
		3855/1	28	PRIMORSKA ULICA	ZGRADA	88		
		3855/2	28	PRIMORSKA	KUĆA BR. 15111, Zagreb, Primorska 15111	650		
		3855/2	28	PRIMORSKA	DVORIŠTE	94		

## Napomene

1) je oznaka katastarske čestice koje se vode kao zgrade

2) je oznaka koja dolazi iz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

ERSTE  
Nekretnine

Erste nekretnine d.o.o.  
Ivana Lučka Za - 10000 Zagreb  
MB: 2068249  
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstebank.com](mailto:erstenekretnine@erstebank.com)

