

Ana Markač

287-794/16

Pošiljatelj: IVA.PETANJEK <iva.petanjek@gmail.com>
Poslano: 6. studenog 2019. 9:22
Primatelj: Ana Markač
Predmet: Procjena ERSTE GORTAN
Privici: Procjena_ERSTE_-_Poslovni_prostor_zk.ul.13010,_pod_3.pdf

Poštovana,

U prilogu Vam dostavljam traženu procjenu.

Lp,

Iva Petanjek

TRGOVAČKI SUD U ZADRU E-MAIL

Primljeno neposredno-preko pošte (obično-preporučeno)

06.11.2019. god. u primjeraka sa

..... rubrika.

Pismeno stiglo u s preloženim omotom.

Predano na poštovanje 20.... god.

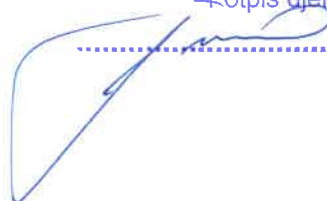
Plaćeno prist.

Nedostaje pr.

Primljene vrijednosti (n. nac, pristojbe i sl.)

.....

-Potpis djelatnika:



28-794/16

ERSTE
Nekretnine

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta

2-17-3-1390

IBK

1624819

Opis procjenjivane
nekretnine

POSLOVNI PROSTOR NA ADRESI
ANDRIJE HEBRANGA 3, VIŠNJIK, ZADAR

Svrha procjene

Izrada procjembenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

30.03.2017.

Naručitelj

GORTAN-ZADAR D.O.O. ZA POSLOVE U
GRAĐEVINARSTVU, ZADAR, ANDRIJE
HEBRANGA 3



PROCJEMBENI
ELABORAT

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 poslovnica, uključivo 14 komercijalnih centara, 6 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.

Sadržaj

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.	3
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	4
Opće i posebne pretpostavke	5
Zadatak	6
Procjenjivana nekretnina	6
Prikaz položaja nekretnine na karti	7
Rezultati očevida	8
Fotodokumentacija	8
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	9
Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni prostor	10
Izračun površina prostora	11
Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	12
Obrazloženje za odabir metode	13
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	14
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	15
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	18
Zaključak	19
Prilozi	20

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg 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 NEKRETNINE 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),

riješio je

Utvrdjuje se da pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Ivana Lučića 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 NEKRETNINE d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Erste Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 29. srpnja 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Erste Nekretnine 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 nekretnosti, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



Popis propisa, stručne i znanstvene literature

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, NN20/17,
- 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 energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 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)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

Opće i posebne pretpostavke

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
- 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.

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine .

Procjenjivana nekretnina

Opis:	POSLOVNI PROSTOR
Ulica i k.br.:	ANDRIJE HEBRANGA 3
Grad/Općina:	ZADAR
Četvrt/Naselje:	VIŠNJIK
Županija:	ZADARSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	ZADAR
z.k. uložak:	13010
Poduložak:	3
k.č.br:	3723/2
Identifikacija:	3273/2
Dan vrednovanja:	30.03.2017.
Dan kakvoće:	29.03.2017.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika Karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika Karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu>

Rezultati očevida

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem vanjskog očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 31631867 izrađenog od strane Erste nekretnina d.o.o. 13.05.2016. godine kada je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 368.951 €.

Fotodokumentacija



Slika 1



Slika 2



Slika 3



Slika 4



Slika 5



Slika 6



Slika 7



Slika 8



Slika 9



Slika 10



Slika 11



Slika 12

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

procjebni elaborat ►

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u Zadru, na lokaciji Andrije Heranga 3.

Predmet ove procjene je dvoetažni poslovni prostor.

Uknjižen je kao suteran i polukat (u naravi prizemlje sa galerijom).

Veza među etažama je unutarnjim stepeništem.

Očevid nije bio omogućen.

Pretpostavljam nepromijenjeno fizičko stanje iz vremena prve procjene, a bilo je riječ o uredskom prostoru

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

Riječ je o lokaciji lokalno zvanoj „Pet nebodera“, ispod TC Kaufland, na Višnjiku.

Od centra grada lokacija je udaljena 400-tinjak metara.

Zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor izgrađena je u slobodnostojećem tipu gradnje, kao neboder, pretežno stambene namjene.

Smještena je kao 2. u nizu gledano od juga

- eec nije poznat

- riječ je o zapravo stambenom neboderu

- lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu

- buka i zagađenje su u okvirima očekivanog obzirom na intezitet kolnog prometa

- parkirališnog prometa nedostaje

Druge odlučne činjenice

- očevid nije bio omogućen

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni prostor

Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	AB monolitna
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovna konstrukcija:	armiranobetonska; ravno krovšte; nije utvrđeno
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	-
Obrada zidova:	-
Podne obloge:	-
Obrada stropova	-
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	-
Izvedene instalacije:	nije utvrđeno
Grijanje:	nije utvrđeno
Godina izgradnje:	1973
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	prizemlje s galerijom / pr+15
Dizalo:	da
Okoliš:	-
Orijentacija:	-
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	uređeno i održavano

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). 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).

dimenzije su preuzete iz NK izvatka

POSLOVNI PROSTOR	opis prostorije	korisna ("podna") površina (m ²)	koeficijent	vrijednost korisne površine (m ²)
posebni dio				
ETAŽA SUTERENA				
	ured 1	16,16	1,00	16,16
	ured 2	15,43	1,00	15,43
	ured 3	15,46	1,00	15,46
	ured 4	15,46	1,00	15,46
	ured 5	26,56	1,00	26,56
	ured 6	16,73	1,00	16,73
	sofa za sastanke	29,12	1,00	29,12
	arhiva	5,44	1,00	5,44
	stubište i hodnik	29,26	1,00	29,26
	hodnik	16,10	1,00	16,10
	predprostor	12,60	1,00	12,60
	wc 1	3,62	1,00	3,62
	wc 2	2,40	1,00	2,40
	ukupno	204,56		204,56
ETAŽA POLUKATA (galerije)				
	ured 1	16,41	1,00	16,41
	ured 2	15,43	1,00	15,43
	ured 3	15,43	1,00	15,43
	ured 4	15,43	1,00	15,43
	ured 5	14,81	1,00	14,81
	ured 6	12,06	1,00	12,06
	ured 7	11,28	1,00	11,28
	ured 8	14,46	1,00	14,46
	ured 9	19,68	1,00	19,68
	arhiva	5,66	1,00	5,66
	čajna kuhinja	5,44	1,00	5,44
	stubište i hodnik	24,13	1,00	24,13
	hodnik	13,66	1,00	13,66
	wc 1	2,40	1,00	2,40
	wc 2	1,16	1,00	1,16
	pomoćni prostor	12,46	1,00	12,46
	ukupno	202,03		202,03
	sveukupno	406,59		406,59

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

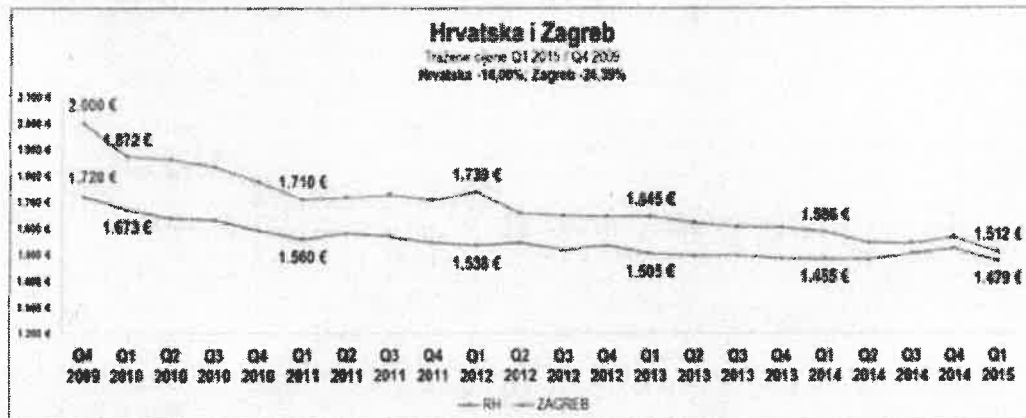
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

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 skoro promjenu 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 zaliha će s vremenom biti sve manje što će biti novonastali moment koji će dalje kreirati odnose na tržištu.

Obrazloženje za odabir metode

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, poluizgrađenih 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, poluizgrađene 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 (najamna nekretnina). (gospodarska i druge nekretnine) svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNE NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

IZRAČUN TRŽIŠNOG NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

su utvrđena prilikom očevida na nekretnini

Dan vrednovanja	Osnovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
30.3.2017	Zagreb	Zadar	A.Hebranga 3	406,36	su/galerija	n/a	n/a

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

su utvrđena iz dostupnih podataka o ugovorima o najmu

Redni broj transakcije	Osnovni blok	Datum sklopanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
	Zagreb						
1.	Savska 107	tra/2013	6,13	40,30	n/a	ugostiteljska	prosječno
2.	Savska 146	lis/2014	11,23	57,00	n/a	trgovina	prosječno
3.	Roosveltov trg	rup/2014	8,96	40,00	voćarna	voćarna	prosječno

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

preračunava razlike u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu tijekom vremena

Redni broj transakcije	Osnovni blok	Datum sklopanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklopanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)
	Zagreb						
1.	Savska 107	tra/2013	6,13	96,21	93,06	0,97	5,98
2.	Savska 146	lis/2014	11,23	93,96		0,99	11,12
3.	Roosveltov trg	rup/2014	8,96	93,87		1,00	8,96

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

odgovara na pitanje: koliko bi vrijedila poredbena nekretnost da ima svojstva procjenjivane nekretnine?

Redni broj transakcije	Osnovni blok	Koeficijenti za preračunavanje						
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup, ...)	Vrsta zgrade (stara, moderna, ...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zornana površina	Ukupni koeficijent preračunavanja	
	Zagreb							
1.	Savska 107	↑ 1,10	↓ 0,90	⇒ 1,00	↑ 1,10	↓ 0,80	0,87	
2.	Savska 146	⇒ 1,00	↓ 0,90	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,80	0,72	
3.	Roosveltov trg	⇒ 1,00	↓ 0,90	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,80	0,72	

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije	Osnovni blok Zagreb	Međuvremenska izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvartilativno izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana (eur/m ²)	Kratkotrajno odstupanje (apsolutnih)
1.	Savska 107	5,93	0,87	5,16	19,89%	1,28	1,65
2.	Savska 146	11,12	0,72	8,00	24,14%	1,56	2,42
3.	Rooswelter trg	8,96	0,72	6,45	0,00%	0,00	0,00
srednja				10,62			4,97
medijan				6,45			1,36
standardno odstupanje				1,15	18,06%		
pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja						2,38	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Osnovni blok Zagreb	Međuvremenski i interkvartilativno izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Relativno odstupanje od medijana (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učesce u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost najma (eur/m ²)
1.	Savska 107	5,16	19,89%	zadovoljava!	33%	1,72	6,54
2.	Savska 146	8,00	24,14%		33%	2,67	
3.	Rooswelter trg	6,45	0,00%		33%	2,15	
				Kontrola	100%	6,54	

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

uvodi u izračun posebna značajna obilježja nekretnosti

Procjenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m ²)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarijeost	dobriemost		
6,54	0	0	0	0	0	0	6,54

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

			Tržišna vrijednost najma (eur/m ²)			
			6,54			

U primjeni samo kada je predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade > 50 god

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina posl. prostora (m ²)	Tržišna vrijednost najama (eur/m ²)	Najamnine (eur)	
		mjesečne	godišnje
406,36	6,54	2657	31.887

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretnosti		Čisti godišnji prihodi nekretnosti
Troškovi upravljanja (% prihoda)	Troškovi održavanja (eur/m ²)	Rizik gubitka najamnina (% prihoda)	Poponski troškovi (eur/m ²)	(eur)		(eur)
0,5%	0,5	6,0%	0,5	2.479	6%	29.406

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina projekta		2.016	z	Matrica	
Godina ugradnje / po adaptaciji		2.009	z		
Starost zgrade G		7	god		
OVK		50	god		
Relevantna starost R=0-OVK		0,09	9%		
Faktor korištenja FK		2			
OOVK	73%	58	> 50 godina	A	2
Stopa kapitalizacije	5,0%			B	2
Multiplikator	12,56			C	2

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA

363.496 eur

poredbeni pokazatelj 894,47 eur/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična vrijednost	Opis odstupanja (eur/m ²)					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dobroćnost		
894	0	0	0	0	0	894	363.496

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

363.496 eur

zaokruženo

2.694.959 kn

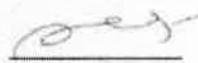
2.690.000 kn

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.**, OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2/a, zastupano po **ILJANI JELEČ**, predsjednici uprave i **ROBERTU POKROVCU**, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja** sukladno, čl. 9., st. (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-910/15 od 20.08.2015., sukladno čl. 9., st. (2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata

U Zagrebu, 08. srpnja 2015.


Ilijana Jeleč
predsjednica uprave

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
10000 ZAGREB


Robert Pokrovac
član uprave

Zaključak



BROJ PREDMETA	2-17-3-1390
IBK	1624819
DAN OČEVIDA	29.03.2017.
DAN VREDNOVANJA	30.03.2017.
DAN KAKVOĆE	29.03.2017.
SURADNICI	Slobodan Bogdanović
OVJERA	Petar Isaković, dipl.oec. voditelj službe procjena <i>Petar Isaković</i>
PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. POSREDOVANJE <i>Petar Isaković</i>

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	ZADARSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	ZADAR
NASELJE	VIŠNJIK	ADRESA	ANDRIJE HEBRANGA 3
ŠIFRA LOKACIJE	130435		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNI PROSTOR		
PRIPADCI	-	UKUPNA POVRŠINA	406.38 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	ZADAR	KATASTARSKA OPĆINA	ZADAR
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	13010	ČESTICA	3723/2
PODULOŽAK	3	IDENTIFIKACIJA	3273/2
VLASNIK	"GORTAN ZADAR" D.O.O.	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	Legalna nekretnina	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

2.690.000 kn

363.496 €

Tečaj: 7,413998 (srednji tečaj HNB, 30.03.2017.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	GORTAN-ZADAR D.O.O. ZA POSLOVE U GRAĐEVINARSTVU	ADRESA	ZADAR, ANDRIJE HEBRANGA 3
DATUM NARUDŽBE	24.03.2017.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnosti izrađen je za potrebe Naručioca te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste Österreichische 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 cjelosti ili djelomično, strogo je zabranjeno bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.
Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizlaze 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.

procjembeni elaborat ►

Prilozi

- Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 23.03.2017. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 13010

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27640/2016
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3723/2	STAMBENO POSLOVNI TORANJ			351	
		UKUPNO:			351	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	KPU - poduložak br. 12427	
2.1	Zaprimljeno 04.02.2008. broj Z-1180/08 KPU - PODULOŽAK BROJ 3527, 4124, 4560, 4766, 5150, 5378, 5737, 5817, 8205, 12427.	
2.2	KPU - PODULOŽAK BROJ 3501.	
2.3	KPU - PODULOŽAK BROJ 2940.	
2.4	KPU - PODULOŽAK BROJ 3232.	
2.5	KPU - PODULOŽAK BROJ 7865.	
2.6	KPU - PODULOŽAK BROJ 5864.	
2.7	KPU - PODULOŽAK BROJ 5916.	
2.8	KPU - PODULOŽAK BROJ 4766.	
2.9	KPU - PODULOŽAK BROJ 7985.	
2.10	KPU - PODULOŽAK BROJ 6126.	
2.11	KPU - PODULOŽAK BROJ 2044.	
2.12	KPU - PODULOŽAK BROJ 6218.	
2.13	KPU - PODULOŽAK BROJ 11288.	
2.14	KPU - PODULOŽAK BROJ 8205.	
2.15	KPU - PODULOŽAK BROJ 8638.	
2.16	KPU - PODULOŽAK BROJ 10706.	
2.17	KPU - PODULOŽAK BROJ 8484.	
2.18	KPU - PODULOŽAK BROJ 2341.	
2.19	KPU - PODULOŽAK BROJ 9715.	
2.20	KPU - PODULOŽAK BROJ 11612.	

POSEBNI IZVADAK

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.21	KPU - PODULOŽAK BROJ 11636.	
2.22	KPU - PODULOŽAK BROJ 10988.	
2.23	KPU - PODULOŽAK BROJ 11038.	
2.24	KPU - PODULOŽAK BROJ 6025.	
2.25	KPU - PODULOŽAK BROJ 11690.	
2.26	KPU - PODULOŽAK BROJ 11153.	
2.27	KPU - PODULOŽAK BROJ 12315.	
2.28	KPU - PODULOŽAK BROJ 2553.	
2.29	KPU - PODULOŽAK BROJ 4844.	
2.30	KPU - PODULOŽAK BROJ 12277.	
2.31	KPU - PODULOŽAK BROJ 3742.	
2.32	KPU - PODULOŽAK BROJ 4382.	
2.33	KPU - PODULOŽAK BROJ 4100.	
2.34	KPU - PODULOŽAK BROJ 3527.	
3.1	KPU - PODULOŽAK BROJ 12665	
4.1	ZABILJEŽBA, KPU - PODULOŽAK BROJ 14321	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
<p>1. Stambeno poslovni toranj - "IV-B" koji se sastoji od poslovnog prostora u suterenu i to ured 1 ,površine 16,16 m2,ured 2 ,površine 15,45 m2,ured 3.površine 15,46 m2,ured 4.površine 15,46 m2,ured 5.površine 26,56 m2,ured 6.površine 16,73 m2,dvorana za sastanke površine 29,12 m2,arhiva površine 5,44 m2,stubište i hodnik površine 29,26 m2,hodnik površine 16,10 m2,predprostor površine 12,60 m2,sanitarni čvor 1.površine 3,62 m2,sanitarni čvor 2.površine 2,40 m2,sve ukupno površine 204,36 m2,i polukata koji se sastoji od ured 1. površine 16,41 m2,ured 2.površine 15,45 m2,ured 3.površine 15,45 m2,ured 4.površine 15,45 m2,ured 5. površine 14,81 m2,ured 6.površine 12,06 m2,ured 7.površine 11,28 m2,ured 8.površine 14,46 m2,ured 9. površine 19,68 m2,arhiva površine 5,66 m2,čajna kuhinja površine 5,44 m2,stubište s hodnikom površine 24,13 m2,hodnik površine 15,68 m2,sanitarni čvor 1.površine 2,40 m2,sanitarni čvor 2.površine 1,18 m2,pomoćni prostor površine 12,48 m2,sve ukupno površine 202,02 m2,ukupne površine za oba poslovna prostora 406,38 m2,sve u elaboratu obojeno crvenom i žutom bojom.</p> <p>GORTAN ZADAR D.O.O., ZADAR</p>		
2.1	Pr.6.sviibnja 2004. Z 2250/99 Zabilježuje se temeljem čl.127 ZZK-a žalba na rješenje Z-2250/99.zahtijev HT Hrvatske telekomunikacije dd.na teret dijela ETAŽE TREĆE.poslovni prostor ured 6,ukupne površine 45,85 m2.	
3.1	Zaprimljeno 02.11.2016.g. pod brojem Z-22617/2016	na 3 (1.1)
Čini se vidljivim zabilježba ovrhe upisana pod C/6.1.		

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 09.04.2010.g. pod brojem RZ-152/2010 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, u pogledu neutvrđenog suvlasničkog udjela nekretnine zk. tijela jedinog čest. br. 3723/2. povezano s pravom vlasništva - Poslovni prostor u suterenu i polukatu oznake "IV-B2".	
2.1	Zaprimljeno 06.12.2012.g. pod brojem Z-14080/2012 ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 200 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) i odredbi Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (NN 121/13), zabilježuje se na čest. broj 3723/2. pokretanje postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 3		600.000,00 EUR	
5.1	Zaprimljeno 13.08.2008. broj Z-7809/08 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 708/08-1, sklopljenog 14.srpnja 2008.g., solemniziranog kod javnog bilježnika Vere Marćina iz Zadra pod Broj: OV-10345/08, dana 12.08. 2008.g., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR 600.000,00 uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, u korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. RIJEKA		
6. Na suvlasnički dio: 3			vezano uz B 3 (1.1)
6.1	Zaprimljeno 02.11.2016.g. pod brojem Z-22617/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR.961/16 19.08.2016, u podul. broj 3. tri, uknjiženog prava vlasništva u korist Gortan-Zadar d.o.o. Zadar za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d.Rijeka. OIB: 23057039320, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.03.2017.

Kontakt



Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lucica 2a - 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

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

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr