

Ret 6

Odvjetnik: Milan Veić, Fra Luje Maruna , Split, tel/fax:021/484-245

4 St- 1066/16

Trgovački sud u Splitu

STEČAJNI DUŽNIK: GARDENIJA d.o.o. „u stečaju“ Križina 18/a , OIB: 71335058648
zastupana po stečajnom upravitelju Marko Lonac

RAZLUČNI VJEROVNIK i STEČAJNI VJEROVNIK: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D D** iz Rijeke,
Jadranski Trg 3 a, MB: 3337367 **OIB: 23057039320**, zastupana po
punomoćniku odvjetniku Milanu Veiću iz Splita, Fra Luje Maruna 2

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
26 -04- 2018
Priloženo pošte

Prešeno na poštu osobno-prop. dne. 28
POŠTA 1 R
Svoj potpisati 1/12
Potpisati 1/12

PODNEŠAK RAZLUČNOG i STEČAJNOG VJEROVNIKA

Razlučni i stečajni vjvjerovnik **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D D** iz Rijeke,
Jadranski Trg 3 a, MB: 3337367 **OIB: 23057039320**, u privitku dostavlja procjembene
elaborate za zemljište u K.O. Kaštel Novi i K.O. Blažići, te predlaže da se na temelju njih
uvrđi vrijednost nekretnina.

ODVJETNIK
Milan Veić
Split, Fra Luje Maruna 2
PUNOMOĆNIK
0991/444 02 45

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

2-17-8-4484

IBK

807179

Opis procjenjivane
nekretnine

ZEMLJIŠTE VAN GRANICA
GRAĐEVISKOG PODRUČJA
EVIDENTIRANO NA Z.K.Č. 587/1 , K.O.
KAŠTEL NOVI

Svrha procjene

Izrada procjembenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

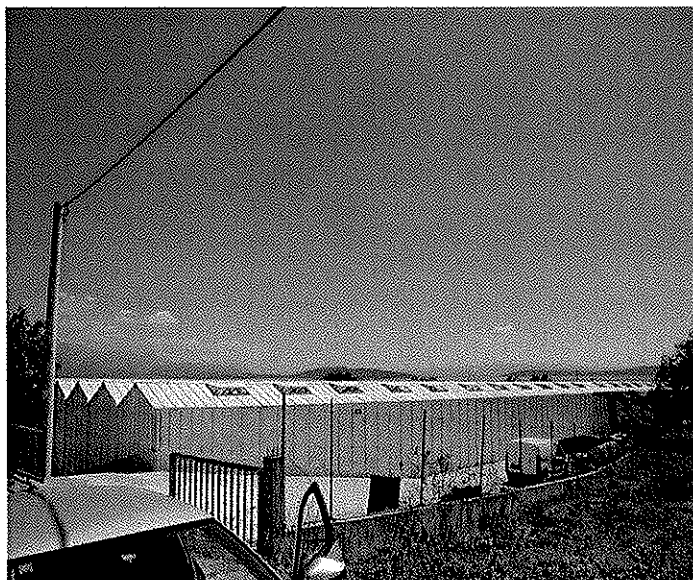
Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

27.02.2018.

Naručitelj

GARDENIJA, POLJOPRIVREDNA
PROIZVODNJA I TRGOVINA, D.O.O.,
KRIŽINE 18 A



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 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.

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 zemljišta zemljište	10
Izračun površina prostora	11
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	12
Obrazloženje za odabir metode	13
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	14
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	16
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

Utvrđuje 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 NEKRETNINA 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.

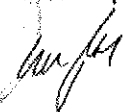
Obrazloženje

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 nekretnina.

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 procjena nekretnina, 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, NN65/2017,
- 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)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/2017)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- 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 energetskom certificiranju 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, NN65/2017),
- 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 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 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

Ukoliko je procjenitelj prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa, (poput prostorno planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

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.

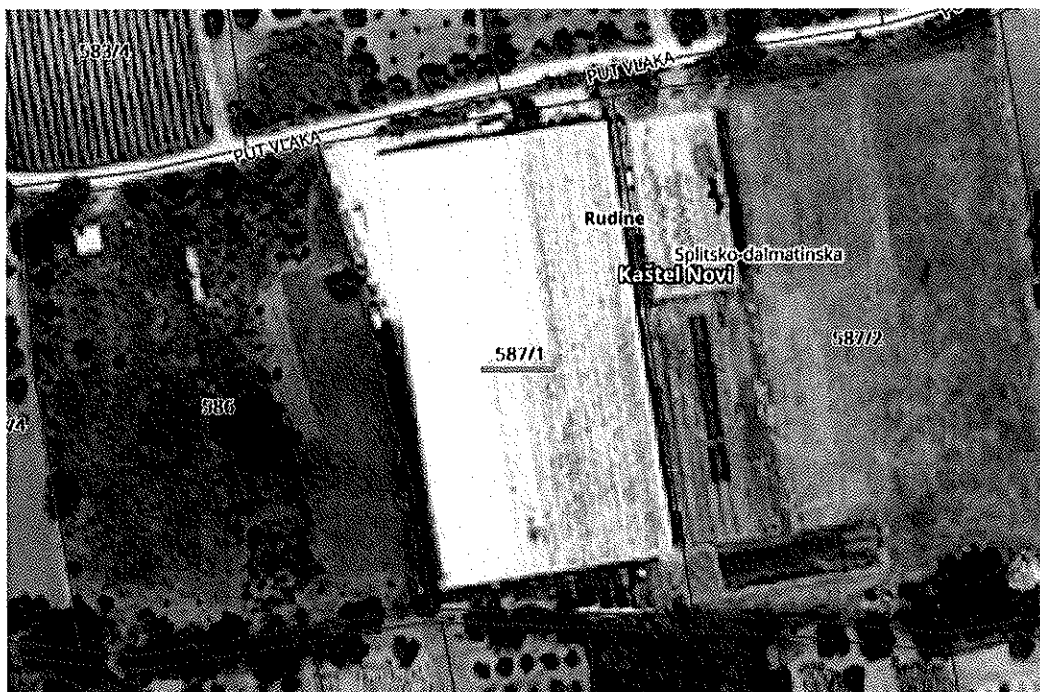
Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine .

Procjenjivana nekretnina

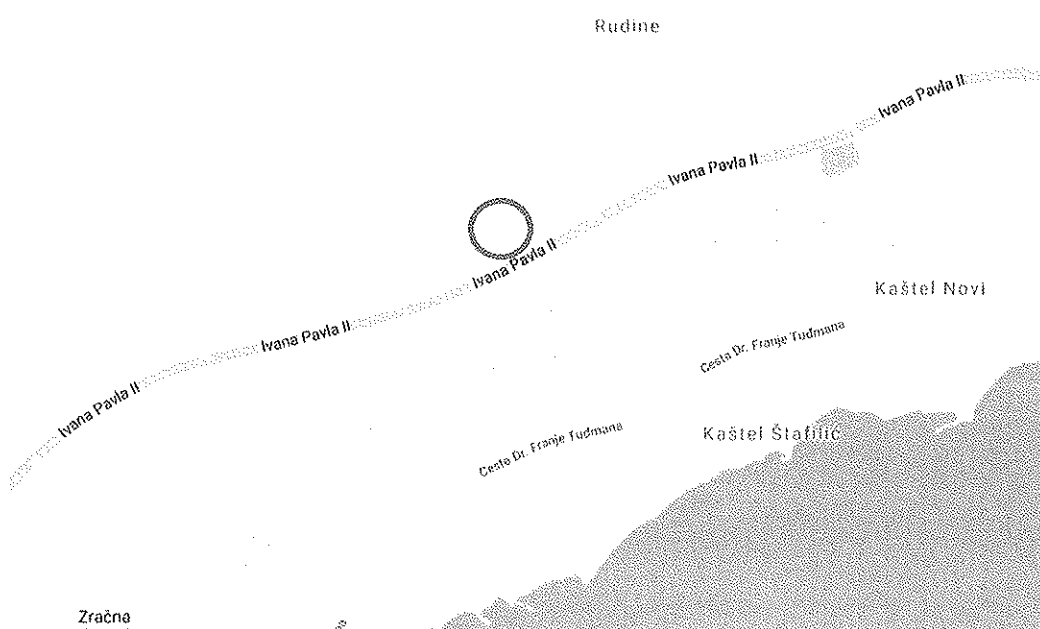
Opis:	ZEMLJIŠTE VAN GRANICA GRAĐEVISKOG PODRUČJA
Ulica i k.br.:	PUT VLAKA BB
Grad/Općina:	KAŠTELA
Četvrt/Naselje:	KAŠTEL NOVI
Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	KAŠTEL NOVI
z.k. uložak:	3060
k.č.br:	587/1
Identifikacija:	ISTOIMENA ČESTICA
Dan vrednovanja:	27.02.2018.
Dan kakvoće:	01.08.2017.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika DKP-a i karte

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



Slika DKP-a i karte

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. 21682654 izrađenog od strane Erste nekretnina d.o.o. 30.09.2015. godine kada je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 86.525 € .

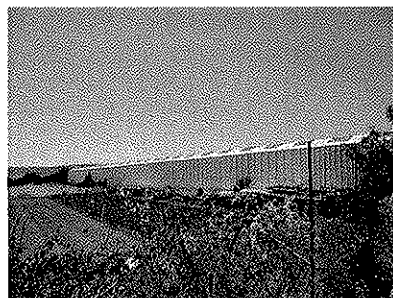
Fotodokumentacija



nekretnina



nekretnina



nekretnina

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je zemljište izvan građevinskog područja to jest "negrađevinsko" zemljište.

Zemljište je površine 5.000 m², pravilnog četvrtastog oblika. Pruža se u pravcu sjever-jug.

Okolni tereni također su u istoj namjeni.

Kolni prilaz je omogućen zemljanom odvojkom sa brze ceste, a koji prolazi uz sjevernu među terena. Veza na brzu cestu je preko čvorišta s nadvožnjakom koje se nalazi oko 250 m' istočnije od terena.

Komunalna infrastruktura je na parceli (struja, voda).

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Prostorno-planski uvjeti su utvrđeni prema PPUG Kaštela dostupnom na službenoj web stranici grada. Zemljište se nalazi van granica građevinskog područja naselja u zoni "osobito vrijednog obradivog tla P1".

NAPOMENE:

- 1) Na parceli je podignut montažni staklenik površine oko 4.000 m². Nije uplanjen ni uknjižen, a kako je riječ o montažnoj metalnoj konstrukciji uklonjiv je. Iz tih razloga nije ni predmet ove procjene.
- 2) Pristupna prometnica nije uplanjena u punome profilu. Uplanjeni koridor prometnice je mjestimično uži od 2 m.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se u Kaštel Novome, na lokaciji Put Vlaka bb.

Smještena je na zapadnom izlazu iz naselja prema Trogiru, oko 150 m „iznad“ brze ceste Split – Kaštela - Trogir.

Prema zapadu je mahom nekultivirano neizgrađeno zemljište, a prema istoku je naselje izgrađeno u glavnini obiteljskim kućama.

- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

Opis promjene

Nije bilo promjene na nekretnini.

Kakvoća zemljišta zemljište

Vrsta zemljišta:	Negrađevinsko
Teren:	Ravno
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Namjena (prema GUP-u):	Negrađevinsko
Formirana zona:	-
Pravac pružanja:	S-J
Kulture / Sorte / Vrsta objekta:	vrijednost privremenih i trajnih nasada nije predmet ovog procjemenog elaborata
Održavanje:	poljoprivredno zemljište s nasadom
Infrastruktura:	poljski neasfaltirani put, dijelom dostupna
Izvedene komunalije:	električna energija, vodovod
Uvjeti izgradnje:	PPUG
Katnost postojećeg objekta:	-
Okoliš:	-
Parkirno mjesto (kom):	-
Opći dojam:	-

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).

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvotka 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

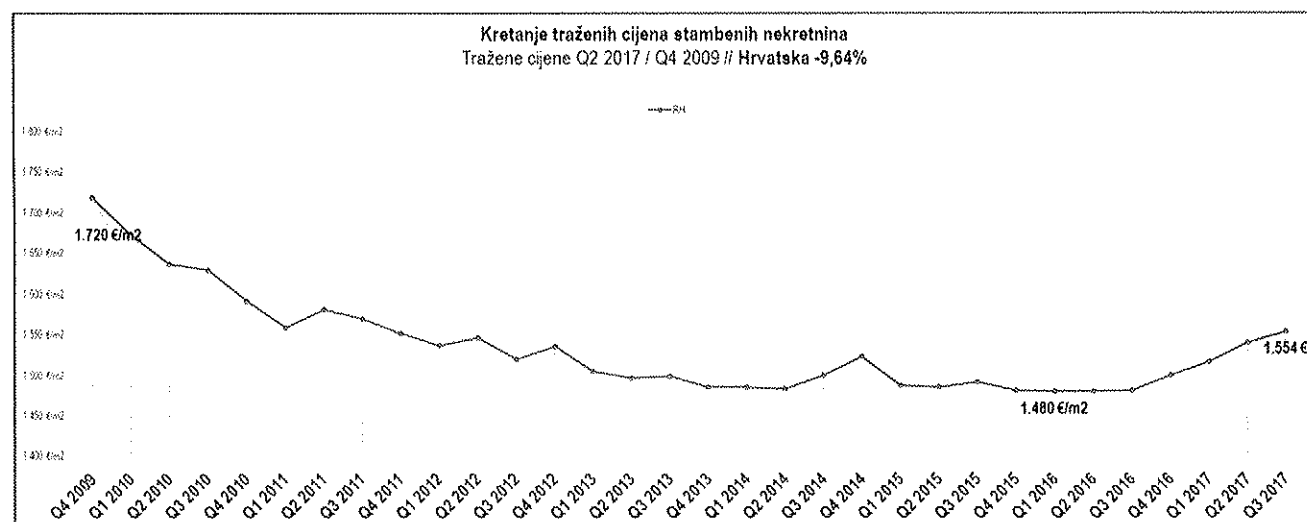
Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnine koje se nastavlja i u 2017. godini.

Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj pale su u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine za 9,6%. 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 više od 20% od početka krize. No, važno je naglasiti da pad cijena nije linearan, dakle nisu sve cijene nekretnina pale više od 20%. 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

U 2015. godini je najizraženija polarizacija tržišta nekretnina od pojave krize. S jedne strane se smanjivala zaliha novoizgrađenih neprodanih stanova koji su duže vrijeme bili na tržištu i upravo se u prodaji tih stanova osjetio najveći pomak u padu traženih cijena nekretnina. S druge strane, broj novih zgrada koje su izašle na tržište je bio znatno niži od godina prije krize. U nedostatku novih proizvoda svaki projekt koji dolazi na tržište imao je prednost u odnosu na zalihe neprodanih stanova.

Novi projekti na tržištu od 2016. godine

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. U 2016. godini dolaze novi projekti na tržište što se reflektira i na traženim cijenama stambenih nekretnine kada dolazi prvo do zaustavljanja pada traženih cijena pa do laganog rasta koji se nastavlja i u 2017. godini.

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, 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.

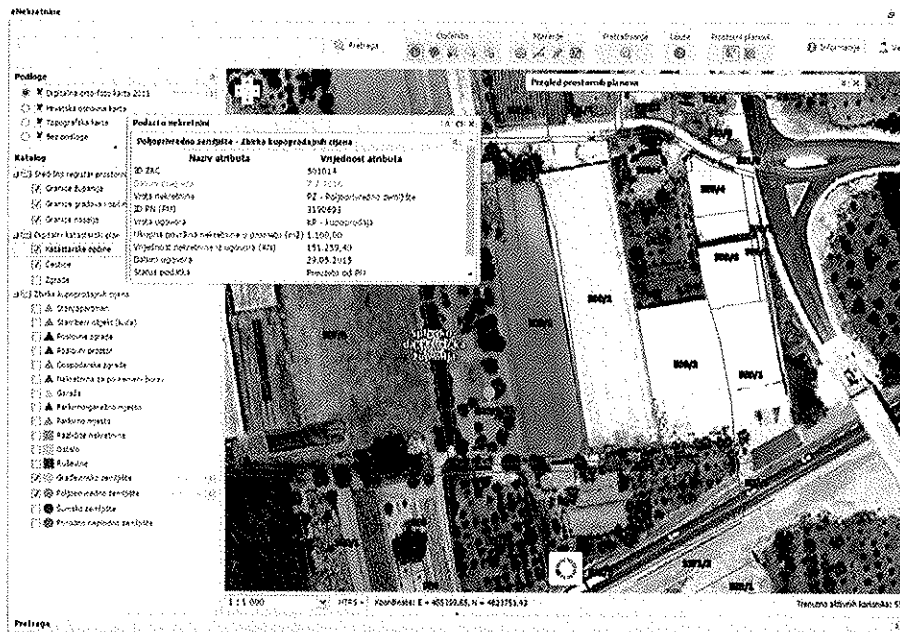
PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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.

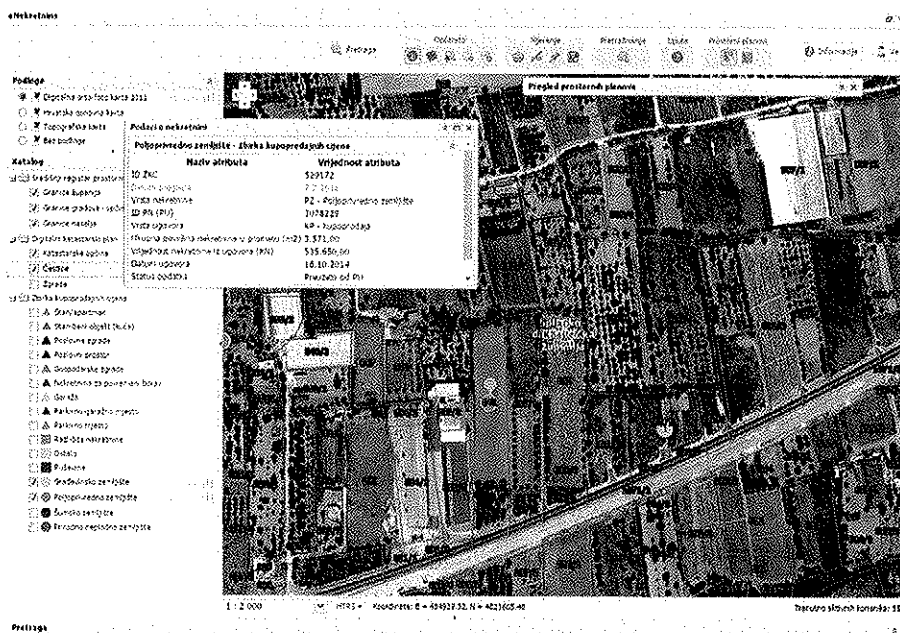
Predmetna nekretnina je zemljište van granica građevinskog područja te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

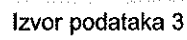
Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mglpu.hr>



Izvor podataka 1



Izvor podataka 2



Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Zemljišna čestica	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
7.7.2016	Kaštela	zk.č.br. 687/1	zemljište izvan građevinske zone	5.000	poljoprivredno zemljište	-	-

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur)	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1	Kaštela	29.5.2015	20.000	1.100	-	-	-
2	Kaštela	16.10.2014	70.026	3.571	-	-	-
3	Kaštela	26.2.2017	39.971	3.091	-	-	-

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)
1	Kaštela	29.5.2015	18	98,47	105,46	1,07	19
2	Kaštela	16.10.2014	20	102,80		1,03	20
3	Kaštela	26.2.2017	13	102,25		1,03	13

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)
1	Kaštela	1.100	19	-	-	1,00	19
2	Kaštela	3.571	20	-		1,00	20
3	Kaštela	3.091	13	-		1,00	13

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Daljnja obilježja nekretnine					kpo Ukupni koeficijent obilježja
	Kaštela	Mikrolokacija	Oblik parcele i konfiguracija terena	Prostorno-planski uvjeti	Infrastruktura, pristup	Veličina parcele	
1	Kaštela	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,95	0,94
2	Kaštela	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,98	0,97
3	Kaštela	⇒ 1,00	↑ 1,10	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,98	1,06

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Kaštela	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Kaštela	19	0,94	18	0,00%	0,00	0,00
2	Kaštela	20	0,97	19	6,57%	1,20	1,43
3	Kaštela	13	1,06	14	22,28%	4,06	16,48

suma 32 17,92

medijan 18 5,97

standardno odstupanje 2,44 13,41%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 4,89

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Kaštela	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m ²)
1	Kaštela	18	0,00%	zadovoljava!	33%	6	17
2	Kaštela	19	6,57%		33%	6	
3	Kaštela	14	22,28%		34%	5	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
17	1	0	0	0	0	0	17

1,00

 Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : 17 eur/m²
 128 kn/m²
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 86.188 eur

srednji tečaj NBH: 7,441216 kn/eur

641.344 kn

zaokruženo: 640.000 kn

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2a, zastupano po ROBERTU POKROVCU, članu uprave i TANJI VULETIĆ UZELAC, prokuristu, **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 procjene ovog procjembenog elaborata.

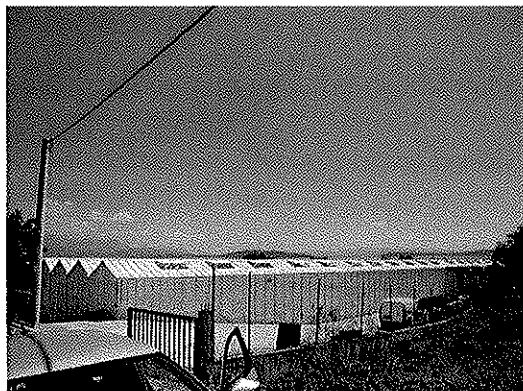


Robert Pokrovac
član uprave



Tanja Vuletić Uzelac
prokurist

Zaključak



BROJ PREDMETA	2-17-8-4484
IBK	807179
DAN OČEVIDA	01.08.2017.
DAN VREDNOVANJA	27.02.2018.
DAN KAKVOĆE	01.08.2017.
SURADNICI	Vedran Mandić
OVJERA	Petar Isaković, dipl.oec. voditelj službe procjena <i>Petar Isaković</i>
PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. <i>3/2 ZAGREB 2001</i>
VERZIJA	2-17-8-4484_20180227154818

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KAŠTELA
NASELJE	KAŠTEL NOVI	ADRESA	PUT VLAKA BB
ŠIFRA LOKACIJE	170800		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	ZEMLJIŠTE VAN GRANICA GRAĐEVISKOG PODRUČJA		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	5.000,00 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	KAŠTEL LUKŠIĆ	KATASTARSKA OPĆINA	KAŠTEL NOVI
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	3060	ČESTICA	587/1
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	ISTOIMENA ČESTICA
VLASNIK	GARDENIJA D.O.O.	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS		ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

640.000 kn
86.188 €

Tečaj: 7,441215 (srednji tečaj HNB, 27.02.2018.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	GARDENIJA, POLJOPRIVREDNA PROIZVODNJA I TRGOVINA, D.O.O.	ADRESA	, KRIŽINE 18 A
DATUM NARUDŽBE	24.07.2017.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja 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 Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Prilozi

- Izvod iz PPUG Kaštela
- Izvod iz PPUG Kaštela
- Izvadak iz zemljišne knjige

Izvod iz PPUG Kaštela





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 23.07.2017. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313483, KAŠTEL NOVI

Broj ZK uložka: 3060

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21324/2017

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	587/1	ORANICA			5000	
		UKUPNO:			5000	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 GARDENIJA D.O.O. SPLIT		
1.2	Zaprimljeno 12.06.2017.g. pod brojem Z-21324/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA 08.06.2017	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlj. 27.srpnja 2004. Z-1521/04 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina ovjerenog pred javnim bilježnikom Joškom Donikom Stanojević K. Stari, Sv.OV-2585/04 te ugovora o okvirnom zaduženju i osiguranju hipotekom na nekretnini br.2585/04 br. ES 641/04 solemiziranog pred javnim bilježnikom Bradarić Ivan, Split, br.OU-177/04 od 26.07.2004. uknjižuje se pravo zaloge na teret 1-og zk.tijela u iznosu EUR 200.000,00 (dvjestotisućaeur) uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije , ugovorna i zatezna kamata, te provizije i naknade te sve ostale troškove, sve u korist ERSTE I STEIERMARKISCHE BANK D. D. RIJEKA	200.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.07.2017.

Kontakt



Erste nekeřnine d.o.o.
 Ivana Lućića 2a - 10000 Zagreb
 MB: 2068249
 OIB: 12103019543

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

www.erstenekeřnine.hr
erstenekeřnine@erstenekeřnine.hr

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 2-17-3-4482

IBK 1399462

Opis procjenjivane
nekretnine POSLOVNI PROSTOR NA ADRESI
MARINIĆI 21A, VIŠKOVO, RIJEKA

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

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 21.02.2018.

Naručitelj GARDENIJA, POLJOPRIVREDNA
PROIZVODNJA I TRGOVINA, D.O.O.,
KRIŽINE 18 A



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 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.

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
Provjera pravnog statusa	10
Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni prostor	11
Izračun površina prostora	12
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	13
Obrazloženje za odabir metode	14
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	15
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	16
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	19
Zaključak	20
Prilozi	21

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PRIEDSJEDNIK 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

Utvrđuje 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 NEKRETNINA** 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 nekretnina.

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 procjena nekretnina, 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.

PRIEDSJEDNIK 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, NN65/2017,
- 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)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/2017)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- 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 energetskom certificiranju 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, NN65/2017),
- 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

Ukoliko je procjenitelj prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa, (poput prostorno planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

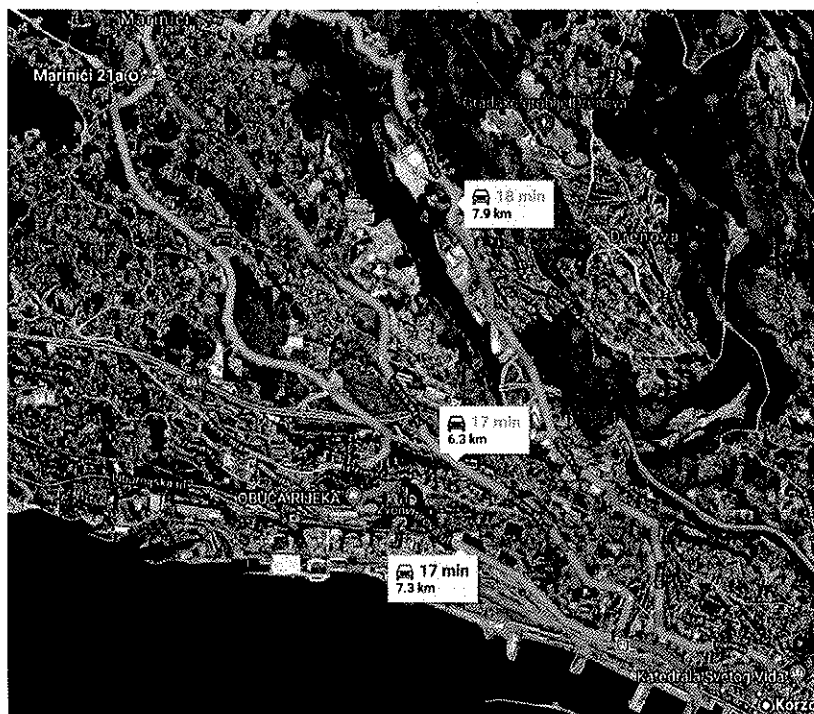
Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine .

Procjenjivana nekretnina

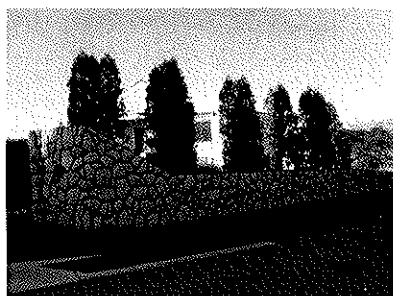
Opis:	POSLOVNI PROSTOR
Ulica i k.br.:	MARINIĆI 21A
Grad/Općina:	RIJEKA
Četvrt/Naselje:	VIŠKOVO
Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	BLAŽIĆI
z.k. uložak:	1439
Poduložak:	2
k.č.br:	162/7;165/8
Identifikacija:	K.Č.2223/3 K.O.MARINIĆI - NESLUŽBENA IDENTIFIKACIJA INTERNET PREGLEDNIKA
Dan vrednovanja:	21.02.2018.
Dan kakvoće:	14.02.2018.



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. 31634273 izrađenog od strane Erste nekretnina d.o.o. 02.12.2014. godine kada je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 142.276 €.

Fotodokumentacija



pročelja i okoliš



pročelja i okoliš



pročelja i okoliš



pročelja i okoliš



pročelja i okoliš



pročelja i okoliš



pročelja i okoliš



pristupna prometnica

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovni prostor u suterenu i prizemlju na adresi Marinići 21A, Marinići (općina Viškovo). Poslovni prostor se sastoji od dva prostora za trgovinu, skladišta, rashladne komore, dva ureda, čajne kuhinje, unutarnjeg stubišta, tri hodnika, dva sanitarna čvora, Garderobe, lođe i otvorene terase iznad skladišta, ukupne površine 241 m². Objekt je izgrađen 1997.godine sukladno građevinskoj dozvoli. Nekretnina je izgrađena na k.č.br. 162/4 i 165/8 k.o. Blažići (Katastarski k.č.br. 2223/2 k.o. Marinići).

Prilikom obilaska terena nije bio omogućen ulazak u nekretninu, tehnički podaci su preuzeti iz prethodne procjene. Pretpostavka elaborata je da se unutrašnjost objekta nije bitnije promijenila u odnosu na procjenu iz 2014.god. kada je zadnji put objekt sniman iznutra.

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće
- objekt je dio stambeno – poslovne zgrade
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- Marinići su naselje koje spadaju pod općinu Viškovo, od centra Viškova udaljeni cca 2.0km južno, a od centra Rijeke cca 6,5km sjeverozapadno
- okolni objekti su slične tipologije, katnosti, različite namjene - obiteljske kuće i stambene zgrade
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao dobru
- u neposrednoj blizini nisu glavni gradski javni i društveni sadržaji, izuzev autopraone, kafića, autobusne stanice, dućana, dječje igraonice, pekare, kozmetičkih salona, kioska...
- parkiranje vozila moguće je u garaži i na vanjskom parkirnom mjestu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena
- prilikom obilaska terena nije bio omogućen ulazak u nekretninu, tehnički podaci su preuzeti iz prethodne procjene
- pretpostavka elaborata je da se unutrašnjost objekta nije bitnije promijenila u odnosu na procjenu iz 2014.god. kada je zadnji put objekt sniman iznutra

Opis promjene

Nije bilo promjene na nekretnini.

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

Legalnost preuzeta iz prethodnih elaborata.

Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni prostor

Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	nije utvrđeno
Međukatna konstrukcija:	nije utvrđeno
Krovna konstrukcija:	nije utvrđeno;nije utvrđeno;crijep
Pročelje:	nije utvrđeno
Pregrade:	nije utvrđeno
Obrada zidova:	nije utvrđeno
Podne obloge:	nije utvrđeno
Obrada stropova	nije utvrđeno
Unutarnja stolarija:	nije utvrđeno
Vanjska stolarija:	nije utvrđeno
Izvedene instalacije:	nije utvrđeno
Grijanje:	nije utvrđeno
Godina izgradnje:	1997
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	suteren + prizemlje / S+Pr+1
Dizalo:	-
Okoliš:	uređen, ograđen
Orijentacija:	nije utvrđeno
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	nije utvrđeno

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).

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
poslovni prostor	241,00	1,00	241,00	
UKUPNO:	241,00		241,00	
KORISNA VRIJEDNOST UKUPNO:	241,00		241,00	
NKP IZVATKA:				

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

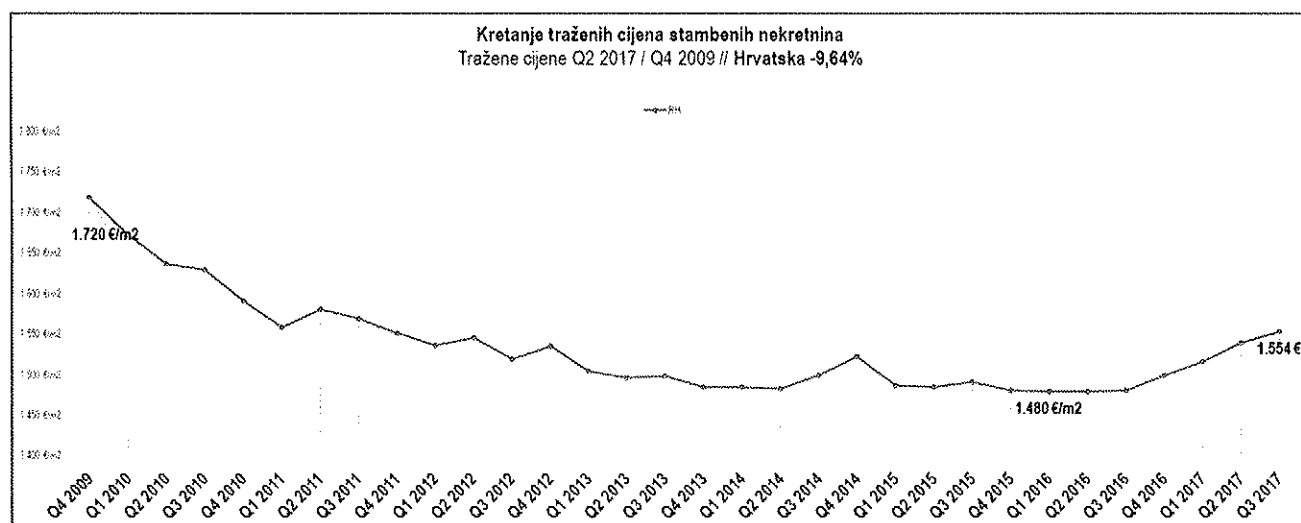
Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnine koje se nastavlja i u 2017. godini.

Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj pale su u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine za 9,6%. 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 više od 20% od početka krize. No, važno je naglasiti da pad cijena nije linearan, dakle nisu sve cijene nekretnina pale više od 20%. 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

U 2015. godini je najizraženija polarizacija tržišta nekretnina od pojave krize. S jedne strane se smanjivala zaliha novoizgrađenih neprodanih stanova koji su duže vrijeme bili na tržištu i upravo se u prodaji tih stanova osjetio najveći pomak u padu traženih cijena nekretnina. S druge strane, broj novih zgrada koje su izašle na tržište je bio znatno niži od godina prije krize. U nedostatku novih proizvoda svaki projekt koji dolazi na tržište imao je prednost u odnosu na zalihe neprodanih stanova.

Novi projekti na tržištu od 2016. godine

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. U 2016. godini dolaze novi projekti na tržište što se reflektira i na traženim cijenama stambenih nekretnine kada dolazi prvo do zaustavljanja pada traženih cijena pa do laganog rasta koji se nastavlja i u 2017. godini.

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, 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 najamna nekretnina, svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Interna baza podataka Erste Nekretnine d.o.o.

Opis podatka o prometu nekretnine	Ugovorena mjesečna cijena zakupa i/ili najma - EUR/m ²	Dan sklapanja ugovora (isprave) - d.m.g.	Katastarska čestica - k.č.br.	Katastarska općina - k.o.	Vrsta nekretnine	Površina nekretnine - m ²
ZAKUP	4,67	01.02.2016.	1574/62	Kukuljanovo	POSLOVNI PROSTOR	7.593,50
ZAKUP	3,85	14.12.2015.	878,879/1,880/1	Drenova	pp+skladište	208,00
ZAKUP	3,00	15.07.2014.	1887	Matulji	skladište	300,00

Izvor podataka

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m2)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
21.02.2018.	Kukuljanovo, Kastav	Viškovo	Marinčić 21A	241,00	suteran+prizemlje	pp	nepoznato

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m2)	Površina poslovnog prostora (m2)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1	Kukuljanovo	vij/2016	4,67	7.593,50	-	pp+skladište	dobro
2	Drenova	pro/2015	3,85	208,00	-	pp+skladište	prosječno
3	Matuši	srp/2014	3,00	300,00	-	skladište	prosječno

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m2)
1	Kukuljanovo	vij/2016	4,67	101,77	105,46	1,04	4,84
2	Drenova	pro/2015	3,85	100,51		1,05	4,04
3	Matuši	srp/2014	3,00	102,69		1,03	3,08

INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m2)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m2)
1	Kukuljanovo	vij/2016	4,84	108,73	112,858	1,04	5,02
2	Drenova	pro/2015	4,04	108,308		1,04	4,21
3	Matuši	srp/2014	3,08	108,471		1,04	3,21

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup, ...)	Vrsta zgrade (stara, moderna, ...)	Opće stanje	Tipični otkl i zonirana površina	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
1	Kukuljanovo	↓ 0,90	⇒ 1,00	↓ 0,90	↓ 0,95	↑ 1,30	1,00
2	Drenova	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,95	0,95
3	Matuši	↑ 1,05	⇒ 1,00	↑ 1,05	↑ 1,05	↑ 1,05	1,22

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Kukuškanovo, Kastav	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m ²)	Ukupni koeficijent preračunavanja (ko)	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od medijane (%)	Apsolutno odstupanje od medijane (eur/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutni)
1	Kukuškanovo	5,02	1,00	5,03	25,66%	1,03	1,05
2	Drenova	4,21	0,95	4,00	0,00%	0,00	0,00
3	Mazulji	3,21	1,22	3,90	2,56%	0,10	0,01

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Kukuškanovo, Kastav	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od medijane (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učesće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost najma (eur/m ²)
1	Kukuškanovo	5,03	25,66%	zadovoljava!	33%	1,67	4,31
2	Drenova	4,00	0,00%		33%	1,33	
3	Mazulji	3,90	2,56%		33%	1,30	

Kontrola B 100%

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m ²)					Ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarijeost	domštenost		
4,31	0	0	0	0	0	0	4,31

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

Tržišna vrijednost najma (eur/m ²)
4,31

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina pos. prostora (m ²)	Tržišna vrijednost najma (eur/m ²)	Najamnine (eur)	
		mjesečna	godišnja
241,00	4,31	1038	12.455

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretnom (eur)		Čisti godišnji prihod nekretnine (eur)
Troškovi upravljanja (% prihoda)	Troškovi održavanja (eur/m ²)	Rizik gubitka najamnina (% prihoda)	Pogonski troškovi (eur/m ²)			
1,0%	1,0	6,0%	0,5	1.233	9,9%	11.221

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2.018	g
Godina izgradnje / prosječna starost		1.997	g
Starost zgrade G		21	god
OVK		80	god
Relativna starost Rs=G/OVK		0,26	26%
Faktor korištenja FK		2,0	
OOVK	66%	53	> 50 godina
Stopa kapitalizacije	8,0%		
Multiplikator	12,29		

Matrica	
A	2
B	2
C	1

TRŽIŠN AVRIJEDNSOT NEKRETNINE - PRIVREMENA
137.857 eur

 poredbeni pokazatelj 572,02 eur/m²
PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinčna vrijednost (eur/m ²)	Opis odstupanja (eur/m ²)					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dotršenost		
572	0	0	0	0	0	572	137.857

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
137.857 eur

EUR 7.434.484 kn

1.024.893 kn

zaokruženo

1.020.000 kn
NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2a, zastupano po ROBERTU POKROVCU, članu uprave i TANJI VULETIĆ UZELAC, prokuristu, **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 procjene ovog procjembenog elaborata.



Robert Pokrovac
član uprave



Tanja Vuletić Uzelac
prokurist

Zaključak



BROJ PREDMETA	2-17-3-4482
IBK	1399462
DAN OČEVIDA	14.02.2018.
DAN VREDNOVANJA	21.02.2018.
DAN KAKVOĆE	14.02.2018.
SURADNICI	Iva Krajnović
OVJERA	Petar Isaković, dipl.oec. voditelj službe procjena
PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 3/2 ZAGREB
VERZIJA	2-17-3-4482_20180221133143

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	RIJEKA
NASELJE	VIŠKOVO	ADRESA	MARINIĆI 21A
ŠIFRA LOKACIJE	083500		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNI PROSTOR		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	241,00 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	RIJEKA	KATASTARSKA OPĆINA	BLAŽIĆI
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	1439	ČESTICA	1627/165/8
PODULOŽAK	2	IDENTIFIKACIJA	K.Č.2223/3 K.O.MARINIĆI - NESLUŽBENA IDENTIFIKACIJA INTERNET PREGLEDNIKA
VLASNIK	GARDENIJA D.D, KRIŽINE 18A, SPLIT	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	Legalna nekretnina	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.020.000 kn

137.857 €

Tečaj: 7,434484 (srednji tečaj HNB, 21.02.2018.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	GARDENIJA, POLJOPRIVREDNA PROIZVODNJA I TRGOVINA, D.O.O.	ADRESA	, KRIŽINE 18 A
DATUM NARUDŽBE	24.07.2017.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja 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 Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Prilozi

- Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 23.07.2017. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

Broj ZK uložka: 1439

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23685/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	162/4	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA			212	
2.	165/8	DVORIŠTE			989	
		UKUPNO:			1201	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
1. Poslovni prostor označava br 1 koji se nalazi u suterenu i prizemlju te se sastoji od 2 trgovine (prodni dio) skladišta, rashladne komore, 2 ureda, čajne kuhinje, unutarnjeg stubišta, 3 hodnika, dva sanitarna čvora, garderobe, lođe i otvorene terase u ukupnoj površini od 240,77 m2.		PODULOŽAK 20 ISTE K. O.
GARDENIJA D. D., SPLIT, KRIŽINE 18 A		
2.1	Zaprimljeno 12.06.2017.g. pod brojem Z-23685/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSL. BR. 4.ST-1066/2016 08.06.2017, na nekretninama Gardenija d.o.o upisanim u A.	zabilježba stečaja na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
1.1	Primljeno, 08. srpnja 2004. Z - 9021/04 Na temelju Anexa br. 1 od 07. srpnja 2004 br. N - 82/01 uknjižuje se pravo zaloge na posebni dio zgrade u A u iznosu od 445.000,00 EUR-a uz odgovarajuće kamate, troškove i naknade sukladno ugovoru, za korist: sporedni ul. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA	445.000,00 EUR	SPOREDNI UL. PODULOŽAK 20 ISTE K. O. PODULOŽAK 20 ISTE K. O.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.07.2017.

Kontakt



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

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

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr