

Članica Erste & Steiermarkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb
Tel: 072 2950
Fax: 072 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 2-16-4-1171

IBK 2234707, 2234716

Opis procenjivane nekretnine Poslovna zgrada –
na adresi Delnice, Supilova 339

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

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 21.03.2016.

Naručitelj SETING – INŽENJERING d.o.o., Delnice



**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.....	7
Procjenjivana nekretnina	7
Prikaz položaja nekretnine na karti	8
Rezultati očevida	9
Fotodokumentacija	9
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	10
Obilježja okolnih nekretnina i lokacije	10
Kakvoća procjenjivane nekretnine.....	11
Izračun površina i volumena prostora	12
Prikaz općih vrijednosti odnosa 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
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 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 procijeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- ▶ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- ▶ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- ▶ Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- ▶ Zakon o gradnji NN153/13,
- ▶ Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- ▶ Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- ▶ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- ▶ Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- ▶ Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- ▶ Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- ▶ Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13),
- ▶ Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- ▶ Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- ▶ Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- ▶ Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- ▶ European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- ▶ Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- ▶ Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- ▶ Norma HRN ISO 9836:2011.,
- ▶ Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- ▶ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- ▶ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)

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.

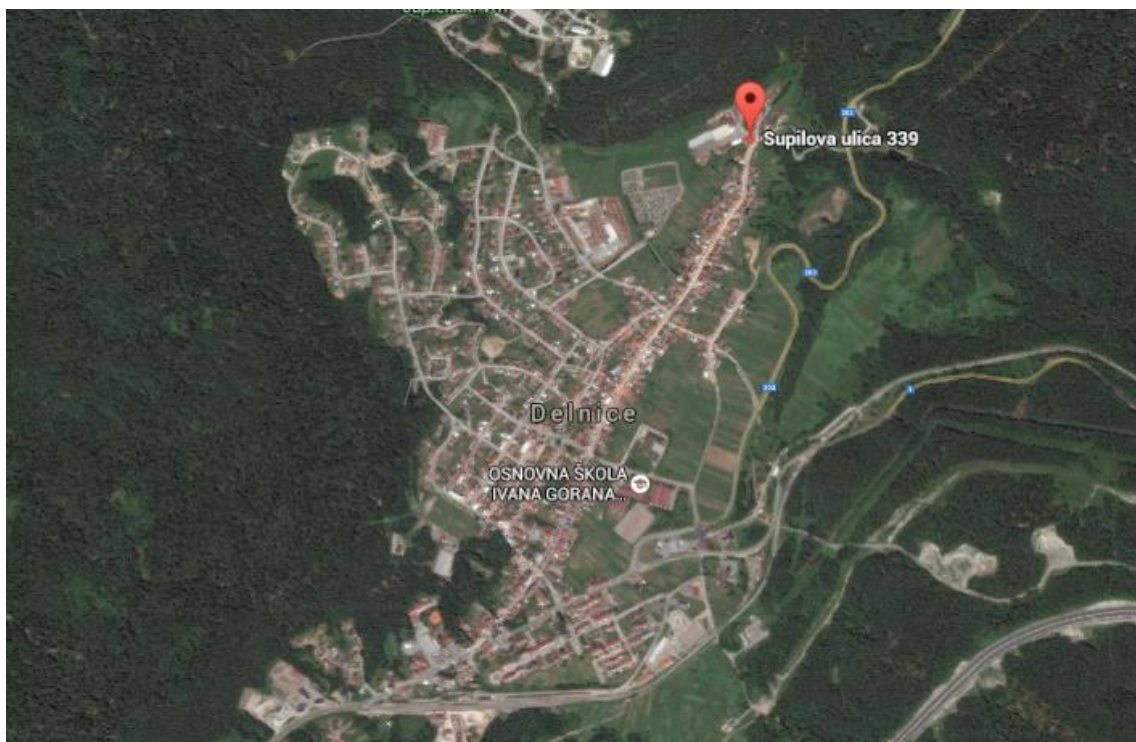
Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	Poslovna zgrada
Ulica i k.br.:	Supilova 339
Četvrt/Općina:	Delnice
Grad/Naselje:	Delnice
Županija:	Primorsko-goranska
Kat. općina:	Delnice II
z.k. uložak:	1502
Poduložak:	-
k.č.br.:	12062/6
Identifikacija:	12062/6 
Dan vrednovanja:	21.03.2016.
Dan kakvoće:	18.03.2016.

Prikaz položaja nekretnine na karti



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



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

Rezultati očevida

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine, prikupljenih podataka od strane naručitelja i prethodnog mišljenja izrađenog od strane Erste nekretnine d.o.o., broj 3-15-4-2983, od 26.06.2015. godine kada je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 131.100 €.

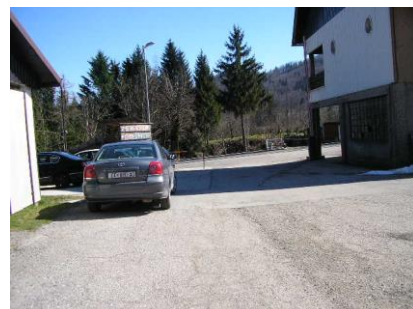
Fotodokumentacija



Fotografija 1 – pogled na objekt



Fotografija 2 – pogled na objekt



Fotografija 3 – pristup



Fotografija 4 – ured



Fotografija 5 – hodnik



Fotografija 6 – wc



Fotografija 7 – ured



Fotografija 8 – ured



Fotografi- 9 – kuhinja

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

U odnosu na prethodno mišljenje od 26.06.2015. godine nije došlo do bitnijih promjena na nekretnini.

Nekretnina je u naravi uredska poslovna zgrada katnosti S+P+I izgrađena na k.č. 12062/6, k.o. Delnice II površine 416 m². Objekt je izgrađen cca. 1900, obnavljan 1956. i tokom godina.g., a korisne je površine NKP=319,27 m².

- ▶ objekt je zadovoljavajuće održavan
- ▶ objekt je poslovni, slobodnostojeći
- ▶ podaci o energetske karakteristikama nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- ▶ nekretnina se nalazi u Delnicama, u sjeveroistočnom dijelu grada na udaljenosti cca. 1 km od centra grada i cca. 4 km od čvora „Lučice“ priključak na autoput Rijeka – Zagreb
- ▶ okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- ▶ predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao srednju
- ▶ svi glavni javni i društveni sadržaji su na udaljenosti od cca. 1 km
- ▶ parkiranje vozila moguće je na javnim površinama
- ▶ pristup do nekretnine je asfaltiranom prometnicom
- ▶ 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

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

Za nekretninu je izdano Uvjerenje KLASA: 935-08714-02/00008, UR. BROJ: 541-17-05/3-14-2 u Delnicama 16.01.2014.

Kakvoća procjenjivane nekretnine

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	Dijelom od kamena, dijelom od opeke
Krovnna konstrukcija:	Kosa drvena pokrivena limom
Pročelje:	Ožbukano, obojano, dijelom obloženo kamenom
Pregrade:	Od opeke
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, dijelom obloženi pločicama, dijelom lamperijom
Podne obloge:	Dio PVC obloga, dio ker. pločice, dio parket
Stropovi:	ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	Drvena dvostruka, jednostruko ostakljena
Izvedene instalacije:	električne energije, kanalizacije, vodovoda, telefona
Grijanje:	Centralno na lož ulje
Godina izgradnje:	Cca. 1900.
Godina adaptacije:	1956.
Kat/Katnost:	S+P+I
Dizalo:	ne
Okoliš:	-
Orijentacija:	Z-I-S-J
Parkirno mjesto:	-
Pripadci:	-
Opći dojam:	osrednji
Razno:	-

Izračun površina i volumena prostora

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

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
SUTEREN				
spremište	81,83	0,50	40,92	
SVEUKUPNO:	81,83		40,92	2,50
PRIZEMLJE				
stubište	9,30	1,00	9,30	
hodnik	26,98	1,00	26,98	
wc	7,23	1,00	7,23	
ured	14,24	1,00	14,24	
ured	13,43	1,00	13,43	
ured	9,56	1,00	9,56	
ured	9,56	1,00	9,56	
ured	10,54	1,00	10,54	
ured	19,02	1,00	19,02	
ured	19,02	1,00	19,02	
ured	10,46	1,00	10,46	
ured	11,16	1,00	11,16	
ured	16,71	1,00	16,71	
ured	9,83	1,00	9,83	
SVEUKUPNO:	187,04		187,04	4,00
I KAT				
stubište	8,30	1,00	8,30	
hodnik	2,30	1,00	2,30	
ured	25,20	1,00	25,20	
ured	6,66	1,00	6,66	
soba	10,80	1,00	10,80	
soba	16,47	1,00	16,47	
kuhinja	13,35	1,00	13,35	
wc	6,67	1,00	6,67	
terasa	6,27	0,25	1,57	
SVEUKUPNO:	96,02		91,31	2,80
KORISNA VRIJEDNOST UKUPNO:			319,27	

NAPOMENA: Do razlike u površini korištenoj prilikom izrade procjene 2015. i površini korištenoj prilikom izrade ove procjene došlo je zbog upotreba različitih obračunskih koeficijenata. Za potrebe procjene koristili su se koeficijenti propisani **Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina** (Narodne novine broj [78/2015](#))

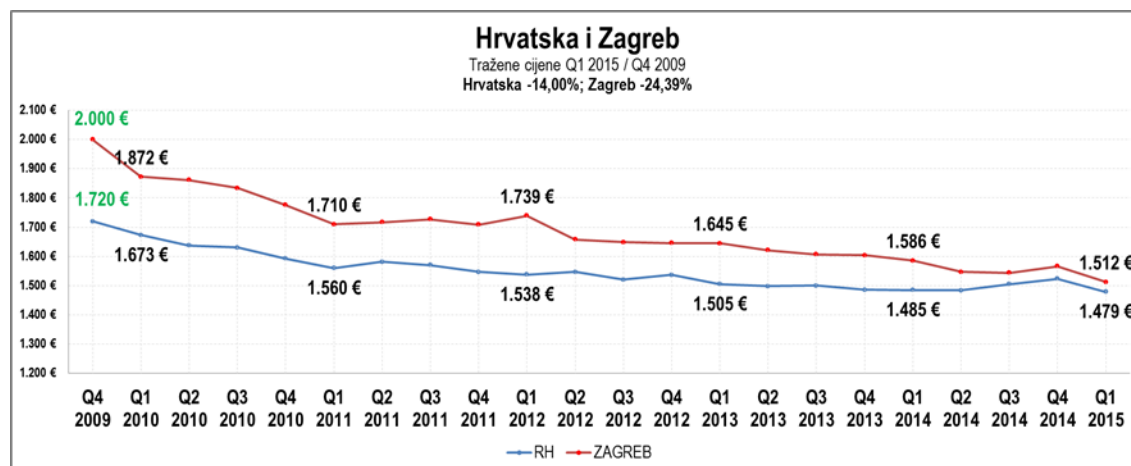
Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

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

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

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

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Polarizacija tržišta stambenih nekretnina u 2015. Godini

Danas je najizraženija polarizacija tržišta nekretnina do sada. S jedne strane imamo sve manju zalihu neprodanih stanova koji su već duže vrijeme na tržištu i upravo se u prodaji tih stanova osjeti najveći pomak u padu traženih cijena nekretnina. S druge strane, broj novih zgrada koje su izašle na tržište u potekle dvije godine je znatno niži od godina prije krize i ne vidimo skorou 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, 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 – poslovna zgrada svrha koje je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA**.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

- ▶ Ugovor o zakupu dijela nekretnine upisane u zk.ul. 2632, k.o.Kukuljanovo iz Baze podataka ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
- ▶ Ugovor o zakupu dijela nekretnine upisane u zk.ul. 2632, k.o.Kukuljanovo iz Baze podataka ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
- ▶ Ugovor o zakupu dijela nekretnine upisane u zk.ul. 2632, k.o.Kukuljanovo iz Baze podataka ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

□

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

IZRAČUN TRŽIŠNOG NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
21.3.2016	Delnice	Delnice	Supilova 339	319,27	S+P+1	radionica	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
	Delnice						
1	Kukuljanovo	stu/2012	5,00	308,10	prizemlje	radionice	dobro
2	Kukuljanovo	lis/2014	8,00	479,64	I kat	uredski prostor	dobro
3	Kukuljanovo	stu/2013	8,00	93,90	II kat	uredski prostor	dobro

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)
	Delnice						
1	Kukuljanovo	stu/2012	5,00	95,1	90,89	0,96	4,78
2	Kukuljanovo	lis/2014	8,00	91,15		1,00	7,98
3	Kukuljanovo	stu/2013	8,00	95,34		0,95	7,63

INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Delnice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m ²)
	Delnice						
1	Kukuljanovo	stu/2012	4,78	120,68	102,75	0,85	4,07
2	Kukuljanovo	lis/2014	7,98	120,68		0,85	6,79
3	Kukuljanovo	stu/2013	7,63	120,68		0,85	6,49

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Delnice	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površina	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
1	Kukuljanovo	↓ 0,90	→ 1,00	↓ 0,90	↓ 0,95	→ 1,00	0,77
2	Kukuljanovo	↓ 0,90	→ 1,00	↓ 0,90	↓ 0,80	↑ 1,05	0,68
3	Kukuljanovo	↓ 0,90	→ 1,00	↓ 0,90	↓ 0,80	↓ 0,90	0,58

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m ²)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana (eur/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	Delnice						
1	Kukuljanovo	4,07	0,77	3,13	17,33%	0,66	0,43
2	Kukuljanovo	6,79	0,68	4,62	22,03%	0,83	0,70
3	Kukuljanovo	6,49	0,58	3,79	0,00%	0,00	0,00

suma 11,54

1,13

medijan 3,79

0,38

standardno odstupanje 0,61 16,18%

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

1,23

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Delnice	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od medijana (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost najma (eur/m ²)
1	Kukuljanovo	3,13	17,33%	zadovoljava!	1/3	1,04	3,85
2	Kukuljanovo	4,62	22,03%		1/3	1,54	
3	Kukuljanovo	3,79	0,00%		1/3	1,26	

kontrola 100%

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m ²)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
3,85	0	0	0	0	0	0	3,85

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

 Tržišna vrijednost najma (eur/m²)

3,8

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina posl. prostora (m2)	Tržišna vrijednost najma (eur/m2)	Najamnina (eur)		namjena prostora
		mjesečna	godišnja	
278,35	3,85	1070,65	12847,79	uredski prostor
40,92	1,92	78,69	944,24	spremište
319,27		1.149,34	13.792,03	

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom (eur)		Čisti godišnji prihod (eur)
Troškovi upravljanja (% prihoda)	Troškovi održavanja (eur/m2)	Rizik gubitka najamnine (% prihoda)	Pogonski troškovi (eur/m2)			
2,0%	2,0	8,0%	2,0	2.656	19%	11.136

BP (m2)	Jedinična cijena gradnje (eur/m2)	Vrijednost građevine (eur)	Ukupni trošak gradnje (eur)	Vrijednost zemljišta (kao % učešća u gradnji)	Kamatna stopa na nekretnine	Diskontirana vrijednost zemljišta (eur)
136,93	500	68.465	85.581	15%	8,5%	460

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2.016	g.
Godina izgradnje / prosječna starost		1.950	g.
Starost zgrade G		66	god
OVK		80	god
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,83	83%
Faktor korištenja FK		2,0	
OOVK	51%	41	god
Stopa kapitalizacije	8,5%		
Multiplikator	11,34		

Matrica	
A	2
B	2
C	2

Kapitalizirani čisti godišnji prihod **126.312 eur**
Diskontirana vrijednost zemljišta **460 eur**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA **126.773 eur**
 poredbeni pokazatelj 397,07 eur/m2

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična vrijednost (eur/m2)	Opis odstupanja (eur/m2)					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
397	0	0	0	0	0	397	126.773

TRŽIŠNA VRIJEDNOST **126.773 eur**

957.351 kn

Izračun bez PDV-a

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 **ILIJANI 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.
302 ZAGREB



Robert Pokrovac
član uprave

Zaključak


BROJ PREDMETA: 2-16-4-1171

IBK: 2234707, 2234716

DAN OČEVIDA: 18. ožujak 2016.

DAN VREDNOVANJA: 21. ožujka 2016.

DAN KAKVOĆE: 18. ožujka 2016.

SURADNICI: Dolores Krasulja, i.g.

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

PROCJENITELJ: **Erste nekretnine d.o.o.**

 ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
 908243 REB 101

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA: Primorsko-goranska

GRAD/OPĆINA: Delnice

NASELJE: Delnice

ADRESA: Supilova 339

ŠIFRA LOKACIJE: 080201

► Podaci o nekretnini

PREDMET PROCJENE: Poslovna zgrada

ZEMLJIŠTE: 416 m²
UKUPNA POVRŠINA: 319,27 m²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL: Delnice

KATASTARSKA OPĆINA: Delnice

ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK: 1502

ČESTICA: 12062/6

PODULOŽAK: -

IDENTIFIKACIJA: 12062/6

VLASNIK: SETING – INŽENJERING
 d.o.o., Supilova 339

SUVLASNIČKI UDJEL: 1/1

PRAVNI STATUS: Legalna nekretnina

ZABILJEŽBE I TERETI: Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

957.000,00 kn = 126.773 €

Tečaj: 7,551714 kn (srednji tečaj HNB, 21.03.2016.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ: SETING -
 INŽENJERING d.o.o.

ADRESA: Delnice, Supilova 339

DATUM NARUDŽBE: 15.03.2016.

DAN ISPORUKE: 21.03.2016.

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Grupe 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

- ▶ Prilog 1 – Zahtjev za izradu procjembenog elaborata
- ▶ Prilog 2 – Zemljišnoknjižni izvadak
- ▶ Prilog 3 – Kopija katastarskog plana
- ▶ Prilog 4 – Uvjerenje

□

Prilog 1 – Zahtjev za izradu procjembenog elaborata

Member of Erste Bank Group
ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
Ivana Lučića 2
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax: 072 37 2951
www.erstenekretnine.hr
enek-zahjtevi@erstebank.com

ZAHTJEV ZA REVIZIJU PROCJENE NEKRETNINE - FIZIČKE / PRAVNE OSOBE

PROCJENA BR.: <u>2-16-4-1179</u>	PROCJENITELJ: (ISPUNJAVA DJELATNIK ERSTE NEKRETNINA) #N/A
----------------------------------	---

- Ime i prezime naručitelja ili ime društva: Seting-Inženjering d.o.o.
- Adresa naručitelja: 51300 Delnice, Supilova 339
- OIB: 30302546951 Tel: 812472 E-mail: seting@ri.t-com.hr
MB: 03716023
- Kontakt osoba za pregled nekretnine: Nikola Saša Tel/Gsm: 812472
- Savjetnik / Zastupnik: NIKOLINA KRULJAC
E-mail: nkruljac@erstebank.com Pripadnost:

P	SME	2	10	15	101	5
---	-----	---	----	----	-----	---

#N/A
- Adresa predmetne nekretnine: 51300 Delnice, Supilova 339
- Vrsta nekretnine za koju se radi procjena (odaberite iz padajućeg izbornika):
4-poslovni objekti
- ZK općina: Delnice II ZK uložak: 1502
ZK čestica: 12062/6 Poduložak: _____
- Slanje avansnog računa: ☒ Naručitelju ☐ Zastupniku/Savjetniku
- U slučaju više uplaćenog avansa, sredstva vratiti na račun naručitelja: HR4124020061100394159
- Primjerak procjene (dokumentacije) poslati: ☐ Financijskom zastupniku/savjetniku ☒ Naručitelju
- Broj elaborata prethodne procjene: 2-13-4-3788 Procjenitelj: ERSTE Nekretnine
- Datum zadnjeg obilaska nekretnine (procjene ili revizije): 2011.g. #NAME?
- Interni broj(ovi) kolaterala (IBK): 2234707, 2234716
- Da li je bilo promjena na nekretnini: ne
- Napomena: Broj elaborata je prema našem saznanju. Banka je radila novu reviziju kasnije.

Mjesto i datum narudžbe:

15.3.2016

SETING-INŽENJERING d.o.o.
Potpis i ovjera naručitelja
za procjenu i izradu
i izvođenje objekata
Delnice, Ivana Supila 339

Potpis Savjetnika/Zastupnika:

UPDATE MOLIMO IZVRŠITI NA BROJ RAČUNA IBAN: HR3924020061100463550

Naručitelj potpisom ovog zahtjeva neopoziva i bezuvjetno izjavljuje:

- da je upoznat sa sadržajem trenutno važećeg cjenika usluga Erste nekretnine d.o.o., te da ga prihvaća;
- da prihvaća da je uplaćen avans za izradu procjene nepovratan, osim u slučaju naručiteljeva odustanka od zahtjeva za izradu procjene o kojoj je u pisanom obliku obavijestio Erste nekretnine d.o.o. što je ranije moguće, ali ne kasnije od izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine; u slučaju odustanka prije izlaska složenog procjenitelja na teren, Erste nekretnine d.o.o. će naručitelju vratiti uplaćeni avans u cijelosti; u slučaju odustanka nakon izlaska na teren, a prije izrade procjene Erste nekretnine d.o.o. će naručitelju vratiti 50% uplaćenog avansa;
- da je upoznat kako se cijena procjene koja je navedena u konačno ispostavljenom računu može razlikovati od cijene iskazane u avansnom računu (ponudi) te da će razliku, ili platiti u korist, ili naplatiti od Erste nekretnine d.o.o.; u slučaju više uplaćenog iznosa po avansu, Erste nekretnine d.o.o. vraćaju sredstva naručitelju isti ili najkasnije idući radni dan od dana izdavanja konačnog računa;
- da ukoliko procijenjena nekretnina ne zadovoljava kriterije za odobrenje kredita ili naručitelj ne dobije traženi kredit/odustane od realizacije kredita, naručitelj nema pravo na povrat uplaćenog iznosa za procjenu te Erste nekretnine d.o.o. ne snose nikakvu pravnu, financijsku ili drugu odgovornost;
- da u slučaju spora proizilaznog iz i u svezi s ovom procjenom pristaje na mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu;
- da prihvaća da će mu Erste nekretnine d.o.o. uručiti procjenu tek nakon uplate cjelokupnog iznosa temeljem konačno ispostavljenog računa.

Prilog 2 – Zemljišnoknjižni izvadak

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE
Stanje na dan: **09.03.2016.**

Katastarska općina: **DELNICE II** Broj uložka: **1502**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-1190/2013
Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	12062/6	KUĆA U SUPILOVOJ ULICI	416			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. SETING - INŽENJERING D.O.O. DELNICE, SUPILOVA 339		
2.1. Zaprimljeno 06.06.2013. broj Z-1077/13		ZABILJEŽBA
Temeljem rješenja od 03.06.2013. god. izdanog od Fina Regionalni centar Rijeka kl. UP- I/110/07/13-01/3383 ur.br. 04-06-13-3383-20 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.		

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 20. listopada 2003. g. br. Z. 1123/03 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom na nekretninama ES 154/03 od 13. listopada 2003. g. br. OU-1700/2003. uključuje se zajedničko pravo zaloge tj. simultana hipoteka na kč. br. 12062/6 u A I (glavna hipoteka I) za glavnicu od ukupno = 99.444,11 = EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvan sudske prirode, a sve radi osiguranja tražbine predlagatelja tj. - za korist:	99.444,11 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK. UL. BR. 1672 NA KČ. BR. 12062/5
1.	ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D. D. RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A		
4.1.	Zaprimljeno 04.03.2008. broj Z-625/08 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 139/08-1 od 18. veljače 2008.g. uključuje se pravo zaloge na kč. br. 12062/6 u A u iznosu od EUR-a 160.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti, s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist:	160.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA
1.	ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D. D. RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A		
4.2.	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK. UL. BR. 1672 K.O. DELNICE II		

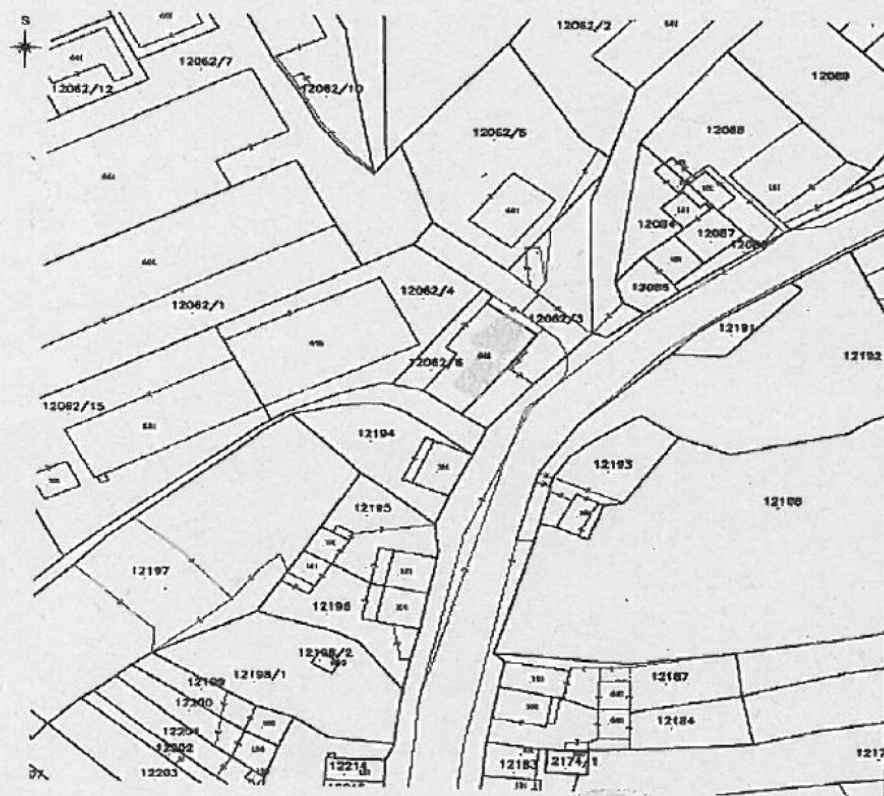
Prilog 3 – Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DELNICE
Delnice, _____ 2014. godine

Katastarska općina _____
Broj lista katastarskog plana _____
Katastarske čestice _____


KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
Mjerilo 1:1000



Izradio:

Odgovorna osoba:
-100-
Marijan Jeletić, dipl. ing. geod.

Prilog 4 – Uvjerenje



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DELNICE

KLASA: 935-08/14-02/00008
URBROJ: 541-17-05/3-14-2
DELNICE, 16.01.2014.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DELNICE povodom zahtjeva SETING - INŽENJERING D.O.O. DELNICE iz DELNICE, SUPILOVA 339, na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnosti ("Narodne novine" br. 16/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

UVJERENJE

Da je na katastarskoj čestici broj 12062/6, katastarska općina DELNICE, evidentirana građevina prije 15. veljače 1968. godine.


Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Upravna pristojba prema tarifnom broju 1-4. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11) u iznosu od 105,00 kn naplaćena je podnositelju zahtjeva i poniknena na podnesku.


Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnosti ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09, 51/13) u iznosu od 35,00 kn naplaćeni u gotovu.

Priloga: 2

Izradio:
stručni referent za geodetske poslove
JANES DAMIR



Voditelj
Marijan Jecetić, dipl. ing. geod.



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@erstebank.com