

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	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 prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (eur/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Škorpikova sjeva	4,15	0,90	3,75	4,22%	0,15	0,02
2	Škorpikova sjeva	4,69	0,90	4,24	17,89%	0,64	0,41
3	Podsused Kovin	3,13	0,90	2,80	22,11%	0,80	0,63

suma 10,80

1,07

prosjeak 3,60

0,36

standardno odstupanje 0,60

16,60%

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

1,20

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Veliko Trgovišće	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Ubešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost najma (eur/m ²)
1	Škorpikova sjeva	3,75	4,22%	zadovoljava!	33%	1,25	3,60
2	Škorpikova sjeva	4,24	17,89%		33%	1,41	
3	Podsused Kovin	2,80	22,11%		33%	0,93	

kontrola

100%

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m ²)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	koef. korisne površine	dovršenos		
3,60	0	0	0	0	0	0	3,60

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

Tržišna vrijednost najma za uredski dio (eur/m ²)
3,60

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina posl. prostora (m ²)	Tržišna vrijednost najma (eur/m ²)	Najamnina (eur)	
		mjesečna	godišnja
229,69	5,18	1.189	14.271
1.614,49	3,60	5.812	69.747
1.844,18		7.001	84.017

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom (eur)		Čisti godišnji prihod nekretnine (eur)
Troškovi upravljanja (% prihoda)	Troškovi održavanja (eur/m ²)	Rizik gubitka najamnine (% prihoda)	Pogonski troškovi (eur/m ²)			
1,0%	3,0	6,0%	0,5	12.336	15%	71.682

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2018	g.
Godina izgradnje / prosječna starost		2007	g.
Starost zgrade G		11	god
OVK		60	god
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,18	18%
Faktor korištenja FK		1,0	
OOVK	84%	50	> 50 godina
Stopa kapitalizacije	8,0%		
Multiplikator	12,24		

Matrica	
A	1
B	1
C	1

Kapitalizirani čisti godišnji prihod **877.495** **eur**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA
877.495 **eur**

 poredbeni pokazatelj 475,82 eur/m²
PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična vrijednost (eur/m ²)	Opis odstupanja (eur/m ²)					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
476	0	0	0	0	0	476	877.495

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
877.495 **eur**

zaokruženo

6.473.162 kn

6.470.000 **kn**

REKAPITULACIJA		
Građevinsko zemljište (k.č.br. 2428/2)	423.000 kn	57.396 €
Poslovna zgrada (k.č.br. 2429/1)	6.470.000 kn	877.495 €
UKUPNO	6.893.000 kn	934.891 €

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.

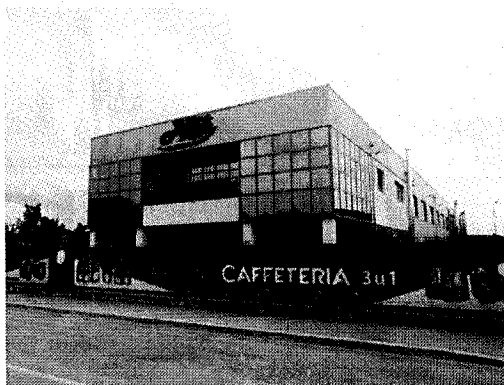


Robert Pokrovac
član uprave



Tanja Vuletić Uzelac
prokurist

Zaključak



BROJ PREDMETA	2-18-6-3307
IBK	2011037; 2011524
DAN OČEVIDA	27.04.2018.
DAN VREDNOVANJA	21.05.2018.
DAN KAKVOĆE	27.04.2018.
SURADNICI	Ritual d.o.o. Dora Mažuran
OVJERA	Petar Isaković, dipl.oec. voditelj službe procjena <i>Petar Isaković</i>
PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. <i>32 ZAGREB</i>
VERZIJA	2-18-6-3307_20180523084658

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	VELIKO TRGOVIŠĆE
NASELJE	VELIKO TRGOVIŠĆE	ADRESA	DR. STANKA PINJUHA 15C
ŠIFRA LOKACIJE	020600		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNI GOSPODARSKI OBJEKT		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	1.844,18 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	ZABOK	KATASTARSKA OPĆINA	VELIKO TRGOVIŠĆE
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	2623; 2627	ČESTICA	2428/2; 2429/1; 2429/2
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	2428/2; 2429/1; 2429/2; K.O. VELIKO TRGOVIŠĆE
VLASNIK	ALBA M.S. D.O.O., VELIKO TRGOVIŠĆE, DR.S.PINJUHA 15/C	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	Legalna nekretnina	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

6.893.000 kn

934.891 €

Tečaj: 7.376865 (srednji tečaj HNB, 21.05.2018.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	ALBA M.S. D.O.O. ZA VANJSKU I UNUTARNJU TRGOVINU, PROIZVODNJU I ZASTUPANJE	ADRESA	VELIKO TRGOVIŠĆE (OPĆINA), DR.STANKA PINJUHA 15/C
DATUM NARUDŽBE	18.04.2018.	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 1
- Izvadak iz zemljišne knjige 2
- Izvadak iz zemljišne knjige 3
- Posjedovni list 4
- Posjedovni list 5
- Građevinska dozvola 6
- Građevinska dozvola 7
- Građevinska dozvola 8
- Građevinska dozvola 9
- Ovjerena naslovna strana Glavni projekt
- Uporabna dozvola 11
- Uporabna dozvola 12
- Rješenje o izvedenom stanju 13
- Rješenje o izvedenom stanju 14
- Rješenje o izvedenom stanju 15
- Ovjerena naslovna strana arhitektonski snimak izvedenog stanja
- Ovjerena naslovna strana glavni projekt dogradnja 2016
- Nacrti iz glavnog projekta dogradnja 2016 18
- Nacrti iz glavnog projekta dogradnja 2016 19
- Nacrti iz glavnog projekta dogradnja 2016 20
- Nacrti iz glavnog projekta dogradnja 2016 21
- Nacrti iz glavnog projekta dogradnja 2016 22
- Nacrti iz glavnog projekta dogradnja 2016 23
- Nacrti iz glavnog projekta dogradnja 2016 24

Izvadak iz zemljišne knjige 1



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 17.04.2018. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334537, VELIKO TRGOVIŠĆE

Broj ZK uložka: 2623

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2377/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2428/2	LIVADA			4456	
		UKUPNO:			4456	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ALBA M.S. D.O.O., OIB: 50731192379, VELIKO TRGOVIŠĆE, DR. S. PINJUHA 15/C	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 09.11.2010. broj Z-2694/10 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 331/10-1. od 26. listopada 2010. javnobilježnički solemniziranog uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A i to za iznos od 2.000.000,00 EUR-a u kumskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3-A	2.000.000,00 EUR	
4.2	Zaprimljeno 09.11.2010. broj Z-2694/10 Zabilježuje se da je z.k. uložak 2627 k.o. Veliko Trgovišće glavni uložak, a z.k. uložak 2623 k.o. Veliko Trgovišće sporedni uložak zajedničke hipoteke.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.04.2018.

Izvadak iz zemljišne knjige 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 17.04.2018. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334537, **VELIKO TRGOVIŠĆE**

Broj ZK uložka: 2627

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1652/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2429/1	VELIKO TRGOVIŠĆE, DR. S. PINJUHA GOSPODARSKO DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Veliko Trgovišće, ULICA DR. STANKA PINJUHA 15C			5383 3892 1491	
2.	2429/2	GOSPODARSKO DVORIŠTE, VELIKO TRGOVIŠĆE, DR. S. PINJUHA			61	
		UKUPNO:			5444	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.03.2016.g. pod brojem Z-2377/2016	
4.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST UREDA ZA KATASTAR U ZABOKU 04.03.2016. i čl. 149 st. 1 Zakona o i gradnji (NN 153/13) zabilježbuje se da je poslovna zgrada na na kat. čest. broj 2429 evidentirana u katastru temeljem rješenja o izvedenom stanju Krapinsko-zagorske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zabok br.KL:UP/I-361-03/13-01/23585, Urbr. 2140/01-08/5-15-11 od 20. travnja. 2015.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ALBA M.S. D.O.O, OIB: 50731192379, VELIKO TRGOVIŠĆE, DR. S. PINJUHA 15/C	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 09.11.2010. broj Z-2694/10 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 331/10-1. od 26. listopada 2010. javnobilježnički soleniziranog uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A i to za iznos od 2.000.000,00 EUR-a u kumskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3-A	2.000.000,00 EUR	