

Članica Erste&Stelermärklische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

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

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 3-20-4-0130

IBK |2712947|2712967|

Opis procjenjivane nekretnine POSLOVNI OBJEKT NA ADRESI SUPILOVA 339, DELNICE, DELNICE

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

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 17.02.2020.

Naručitelj SETING - INŽENJERING D.O.O., DELNICE, FRANA SUPILA 339



PROCJEMBENI
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. 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 Bank 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. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 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.


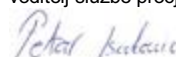

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje Erste nekretnina d.o.o.	4
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	8
Opće i posebne pretpostavke	9
Zadatak	10
Procjenjivana nekretnina	10
Prikaz položaja nekretnine na karti	11
Rezultati očevida	12
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	13
Provjera pravnog statusa	14
Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni objekt	15
Izračun površina prostora	16
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	17
Obrazloženje za odabir metode	21
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	22
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	25
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	28
Prilozi	29

Sažetak

BROJ PREDMETA	3-20-4-0130	SURADNIK / IZRADIO	Lip projekt d.o.o. (11116)
IBK	[2712947 2712967]		KONTROLA
DAN OČEVIDA	-		
DAN VREDNOVANJA	17.02.2020.	Petar Isaković voditelj službe procjena	
DAN KAKVOĆE	-		
METODA IZRAČUNA	Prihodovna metoda	PROCJENITELJ	
VERZIJA	3-20-4-0130_20200217091423		

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	DELNICE
ASELJE	DELNICE	ADRESA	SUPILOVA 339
ŠIFRA LOKACIJE	080201		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNI OBJEKT		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	124,48 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	DELNICE	KATASTARSKA OPĆINA	DELNICE II
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	1672	ČESTICA	12062/5
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	
VLASNIK	SETTING - INŽENJERING D.O.O., DELNICE, SUPILOVA 339	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	Legalna nekretnina	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

307.000 kn
41.272 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,451012 (srednji tečaj HNB, 17.02.2020.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	SETTING - INŽENJERING D.O.O.	ADRESA	DELNICE, FRANA SUPILA 339
DATUM NARUDŽBE	08.01.2020.	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.

Rješenje Erste nekretnina d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 952/2019
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

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 ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a 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 navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja; Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju 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.



O tome obavijest:

1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-952/2019
Zagreb, 23. rujna 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, postupajući po zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja za pravne osobe, temeljem članka 100. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), donosi:

R J E Š E N J E
o izmjeni i dopuni rješenja

I. Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-952/2019 od 19. kolovoza 2019. izmjenjuje se i dopunjuje na način da se na kraju drugog odlomka obrazloženja rješenja dodaju imena stalnih sudskih vještaka ovlaštenih za obavljanje poslova vještačenja u Erste Nekretnine d.o.o., i to:

Jasmina Benčić – imenovana rješenjem Županijskog suda u Rijeci,
Dolores Krasulja – imenovana rješenjem Županijskog suda u Rijeci.

II. Ostali dijelovi rješenja ostaju nepromijenjeni.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-952/2019 od 19. kolovoza 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 10. i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 82/15, 23/16 i 61/19), pravnoj osobi Erste Nekretnine d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine.

Podneskom od 20. rujna 2019. Erste Nekretnine d.o.o. podnijela je zahtjev za dopunu navedenog rješenja, na način da se kao sudski vještaci ovlaštene za obavljanje poslova vještačenja u Erste Nekretnine d.o.o. dodaju stalni sudski vještaci Jasmina Benčić i Dolores Krasulja. Zahtjevu su priložena rješenja Županijskog suda u Rijeci o imenovanju Jasmine Benčić i Dolores Krasulja stalnim sudskim vještacima za graditeljstvo i procjenu nekretnina te potvrda Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da su navedene osobe zaposlene u Erste Nekretnine d.o.o.

Slijedom iznijetog, na temelju čl. 100. st. Zakona o općem upravnom postupku, riješeno je kao u izreci.


PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i 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, 129/00, 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 (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- 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, 83/15, 42/19),
- 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, 100/18, 67/19),
- podatak o prosječnim troškovima gradnje kubnog metra etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 87/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- 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 sljedeće 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, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očividom na terenu obavljen 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 njegova provođenja 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 NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, 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 kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja 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 NN 153/13, 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,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju 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.

Ako je procjenitelju, 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 ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

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

Zadatak

Zahhtjevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	POSLOVNI OBJEKT
Ulica i k.br.:	SUPILOVA 339
Grad/Općina:	DELNICE
Četvrt/Naselje:	DELNICE
Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	DELNICE II
Z.k. uložak:	1672
K.č.br:	12062/5
Identifikacija:	
Dan vrednovanja:	17.02.2020.
Dan kakvoće:	-

Prikaz položaja nekretnine na karti



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



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

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je bez očevida, a na temelju prikupljenih podataka i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 2-19-4-0066, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 8.1.2019. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 42.784 eura .

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi prizemna poslovna zgrada izgrađena na k.č. 12062/5, k.o. Delnice II površine 1.016 m². Objekt je izgrađen 1980.g., a korisne je površine NKP=124,48m².

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je nepoznato
- objekt je poslovni, slobodnostojeći
- podaci o energetskim 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 stambeni i poslovni
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao osrednju
- svi glavni javni i društveni sadržaji su na udaljenosti od cca. 1 km
- parkiranje vozila moguće je na parceli
- 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

Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

Za nekretninu je izdana Građevinska dozvola BROJ: UP/I-03-141/1979 od 29.03.1979.

Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni objekt

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	montažna
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	drvena;dvostrešno krovište;lim
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	drveni
Obrada zidova:	žbukani, bojani, keramičke pločice
Podne obloge:	keramika, PVC antistatički pod
Obrada stropova	ožbukano i obojano
Unutarnja stolarija:	drvena puna
Vanjska stolarija:	drvena
Izvedene instalacije:	telekom, električna energija, klimatizacija, vodovod
Grijanje:	centralno na lako loživo ulje
Godina izgradnje:	1980
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	- / Pr
Dizalo:	-
Okoliš:	-
Orijentacija:	četiri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	prosječno

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 i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
ulaz	1,67	1,00	1,67	
predprostor	7,58	1,00	7,58	
predprostor	7,44	1,00	7,44	
spremište	2,90	1,00	2,90	
predprostor	2,58	1,00	2,58	
wc	2,15	1,00	2,15	
ured	12,03	1,00	12,03	
ured	28,72	1,00	28,72	
ured	11,72	1,00	11,72	
ured	9,75	1,00	9,75	
ured	26,54	1,00	26,54	
ured	11,40	1,00	11,40	
SVEUKUPNO:	124,48		124,48	2,72
KORISNA VRIJEDNOST UKUPNO:			124,48	

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

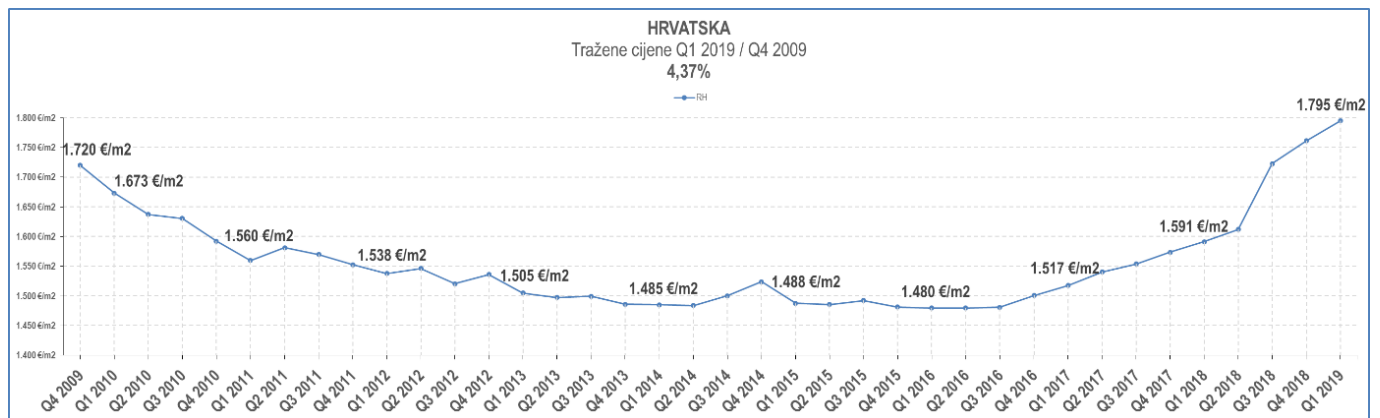
Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu, što je vidljivo već 2016. godine kad dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina, koje se nastavlja u 2017. i u 2018. godini. Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj dosegle su razinu istih vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine.

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 sad nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u Republici Hrvatskoj te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast, dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. Ipak bismo istaknuli da kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018.

Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

3. Tržište stambenih nekretnina u 2019. godini

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske

tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište poslovnih nekretnina u 2019.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova.

Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju.

Ujedno je primjećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta.

U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je 2016. ostvareno ukupno 77.918.855 noćenja, 2017. godine je ostvareno ukupno 86.200.261 noćenje, a u 2018. je ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, što je porast ostvarenog ukupnog broja noćenja od 10,6% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 4,0% u ukupno ostvarenom broju noćenja u 2018. u odnosu na 2017. godinu.

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj u istom razdoblju je došlo i do porasta broja ostvarenih dolazaka, koji se povećao s ukupno 15.463.160 u 2016. na 17.430.580 u 2017. i na 18.666.580 u 2018. što predstavlja porast ukupnog broja dolazaka od 12,72% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 7,09% u 2018. u odnosu na 2017.

5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2018. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.266.785 smještajnih jedinica. U strukturi smještajnog kapaciteta najveći udio imaju privatne sobe, kojih je 2018. bilo ukupno 800.108, što je 63,2% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju smještajnih jedinica su kampovi i kampirališta s ukupno 235.745 smještajnih jedinica, što je 18,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i aparthoteli s ukupno 130.026 smještajnih jedinica, što je 10,3% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, stanje na 31.8.2018., u 2018. je u Republici Hrvatskoj bio ukupno 731 hotel, od čega je 41 hotel kategoriziran kao hotel s pet zvjezdica što predstavlja udio od 5,6%, 314 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 43,0%, 320 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli s tri zvjezdice, što predstavlja udio od 43,8% i 56 hotela je kategorizirano kao hotel s dvije zvjezdice, što predstavlja udio od 7,7%.

Od ukupno 128.536 smještajnih jedinica u 2018., stanje na 31.8.2018., 12.099 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s pet zvjezdica, 61.833 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s četiri zvjezdice, 44.722 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s tri zvjezdice i 9.882 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.8.2018.

	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	INDEKS 2018./17.	2017.	2018.
Hoteli i aparthoteli	132.576	130.026	98,1	11,0	10,3
Turistička naselja	26.289	26.032	99,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	11.854	11.503	97,0	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	241.819	235.745	97,5	20,0	18,6
Privatne sobe	741.509	800.108	107,9	61,4	63,2
Lječilišta	2.011	1.796	89,3	0,2	0,1
Odmarališta	1.968	1.978	100,5	0,2	0,2
Hosteli	16.398	17.420	106,2	1,4	1,4
Ostalo	28.566	40.098	140,4	2,4	3,2
Nekategorizirani objekti	4.437	1.561	35,2	0,4	0,1
UKUPNO	1.207.427	1.266.785	104,9	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.8.2018.

	2017.	2018.	2017. u %	2018. u %	INDEKS 2018./17.
Hoteli ukupno	131.152	128.536	100	100	98,0
*****	12.722	12.099	10	9	95,1
****	61.415	61.833	47	48	100,7
***	43.550	44.722	33	35	102,7
**	13.465	9.882	10	8	73,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2018. bilo ukupno 142 luke nautičkog turizma. Od toga je 25 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 39 luka nautičkog turizma bilo je u Zadarskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Šibensko-kninskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 12 luka nautičkog turizma bilo je u Istarskoj županiji i 8 luka nautičkog turizma bilo je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 142 luke nautičkog turizma ukupno je bilo 62 sidrišta, 6 privežišta, 14 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 14 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 22 marine kategorizirane i označene sidrima i 2 nerazvrstane luke nautičkog turizma.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	2017.	2018.
UKUPNO	17.067	17.274	100,0	100,0
do 6 m	656	597	3,8	3,5
6 - 8 m	1.224	1.247	7,2	7,2
8 - 10 m	2.756	2.736	16,1	15,8
10 - 12 m	4.283	4.434	25,1	25,7
12 - 15 m	4.773	4.862	28,0	28,1
15 - 20 m	2.650	2.699	15,5	15,6
preko 20 m	725	699	4,2	4,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a 2018. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma iznosila je 4.075.400 četvornih metara. Kapacitet luka nautičkog turizma bio je 17.274 vezova. Od ukupnog kapaciteta 597 vezova je za plovila do 6 metara duljine, 1247 vezova je za plovila od 6,01 do 8 metara duljine, 2736 vezova je za plovila od 8,01 do 10 metara duljine, 4434 vezova je za plovila od 10,01 do 12 metara, 4862 vezova je za plovila od 12,01 do 15 metara duljine, 2699 vezova je za plovila od 15,01 do 20 metara duljine i 699 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Pozitivni trendovi u potrošnji na malo glavni su razlog potražnje, koja je pozitivno utjecala na stanje na tržištu nekretnina namijenjenih za poslovne djelatnosti prodaje. Promet od trgovine na malo u 2018. je porastao za 3,9% u odnosu na isti promet tijekom 2017. godine. Nastavak pozitivnih trendova u trgovini na malo glavni je pokretač tržišta nekretnina namijenjenih prodaji. Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina namijenjenih prodaji najvidljiviji su u Zagrebu i uz obalu u Splitu, Zadru, Rijeci i Dubrovniku.

Zakup za prvoklasne prodajne prostore na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu je na razini od 60 € po četvornom metru mjesečno, dok je prosječni zakup u prvoklasnom trgovačkom centru na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu otprilike 20 € po četvornom metru mjesečno.

Pozitivni trendovi u zapošljavanju utjecali su i na potražnju za uredskim prostorima. Zakup uredskih prostora klase A u

Zagrebu je otprilike od 12 € do 14 € po četvornom metru mjesečno, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od 8 € do 10 € po metru četvornom mjesečno.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu je od 4.5 € do 5 € po metru četvornom mjesečno.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se 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 čija je svrha 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 poslovna nekretnina svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

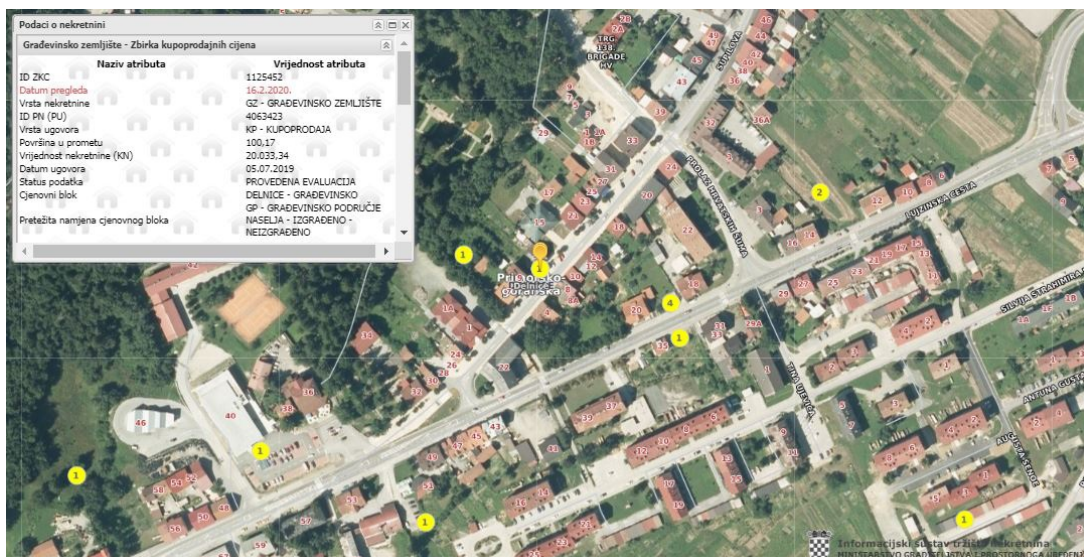
Podaci iz aplikacije eNekretnine dostupne na www.ispu.mgipu.hr



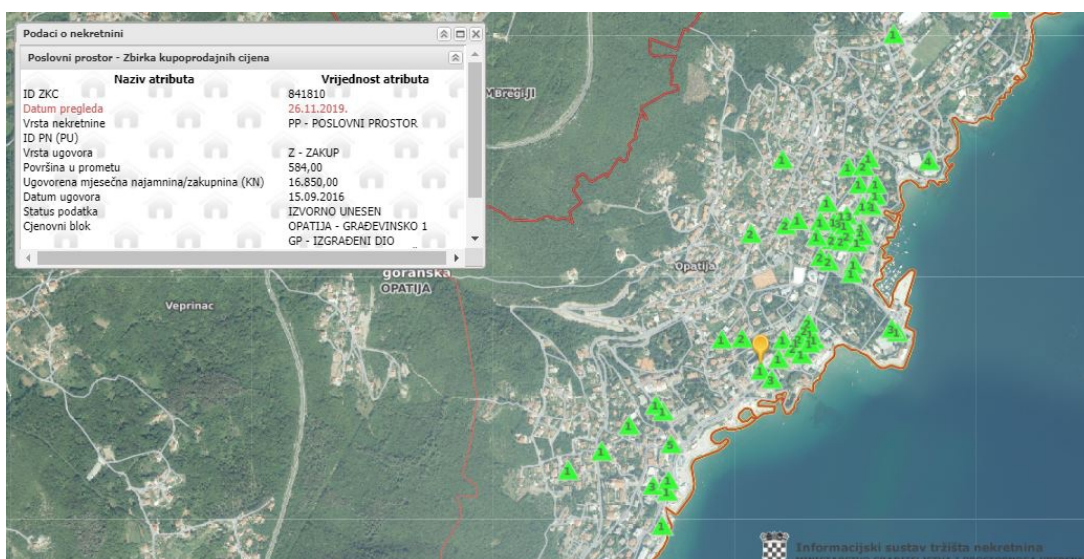
Izvor podataka 1



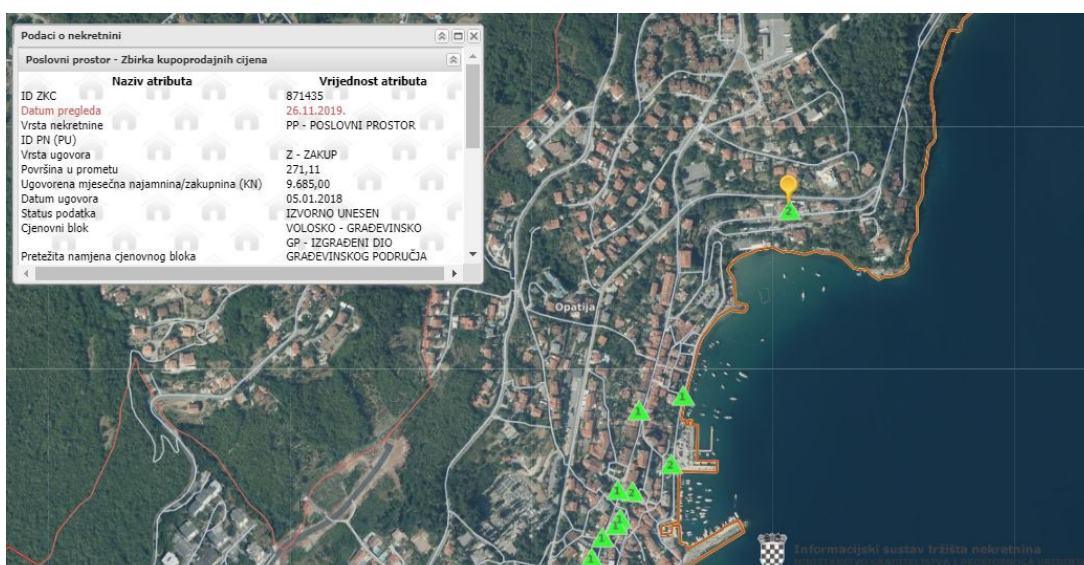
Izvor podataka 2



Izvor podataka 3



Izvor podataka 1



Izvor podataka 2

Podaci o nekretnini	
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	967017
Datum pregleda	26.11.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	189,00
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	4.954,10
Datum ugovora	06.04.2018
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	OREHOVICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASR1 1A - STAMBENA NAMJENA

Izvor podataka 3

Izračun tržišne vrijednosti nekećtine prihodovnom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKEĆTINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
17-02-20	Delnice-gradjevinsko	Delnice	k.č.br. 12082/5, k.o. Delnice	1.016,00	gradjevinsko	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKEĆTINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	07-11-19	Delnice-gradjevinsko	Delnice	18,49	436,00	gradjevinsko	---	1.
2	16-10-19	Delnice-gradjevinsko	Delnice	29,59	1.352,00	gradjevinsko	---	1.
3	05-07-19	Delnice-gradjevinsko	Delnice	27,06	100,17	gradjevinsko	---	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekećtina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekećtina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekećtine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekećtine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	18,49	Delnice	104,355	Delnice	104,36	1,000	18,49
2	29,59	Delnice	104,355			1,000	29,59
3	27,06	Delnice	104,355			1,000	27,06

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekećtine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	18,49	Jadran	07-11-19	118,05	118,05	1,000	18,49
2	29,59		16-10-19	118,05		1,000	29,59
3	27,06		05-07-19	118,05		1,000	27,06

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekećtine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.	Kategorija zemljišta poredbenih nekećtina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	18,49	1.	100%	1.	100%	1,000	18,49
2	29,59			1.	100%	1,000	29,59
3	27,06			1.	100%	1,000	27,06

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekećtine u odnosu na poredbene nekećtine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	18,49	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
2	29,59	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
3	27,06	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekećtine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekećtine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekećtina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	gradjevinsko	Ne	---	---	1,00	1,00	18,49
2	1,00				---	1,00	1,00	29,59
3	1,00				---	1,00	1,00	27,06

STATISTIČKA OBRADA				
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
1	18,49	-26%	6,55	Zadovoljava
2	29,59	18%	4,54	Zadovoljava
3	27,06	8%	2,02	Zadovoljava
	25,05	prosjeak	8,22	pravilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKEĆTINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
25,05	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	25,05
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.č.br. 12082/5, k.o. Delnice	25,05	1.016,00	25.448	189.614
Ukupno			25.448	189.614
Zaokruženo				189.000

srednji težaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,451012 kn/€

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
17-02-20	Delnice- građevinsko	Delnice	k.đ.br. 12062/5, k.o. Delnice	124,48	prizemlje	poslovna	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	15-09-16	Opatija GP	Opatija	3,86	584,00	-	poslovna	prosječno
2	05-01-18	Volosko GP	Opatija	4,80	271,11	-	poslovna	prosječno
3	06-04-18	Orehovica	Rijeka	3,53	189,00	-	poslovna	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	3,86	Opatija	111,572	Delnice	104,36	0,935	3,61
2	4,80	Opatija	111,572			0,935	4,49
3	3,53	Rijeka	108,308			0,964	3,40

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	3,61	Jadran	15-09-16	101,80	118,05	1,160	4,18
2	4,49		05-01-18	110,54		1,068	4,79
3	3,40		06-04-18	109,33		1,080	3,67

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine						Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo			
1	4,18	↓ 0,80 - lošije	↔ 1,00 - isto	↓ 0,95 - lošije	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	0,78	3,18	
2	4,79	↓ 0,80 - lošije	↔ 1,00 - isto	↓ 0,95 - lošije	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	0,78	3,64	
3	3,67	↓ 0,80 - lošije	↔ 1,00 - isto	↓ 0,95 - lošije	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	0,78	2,79	

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	3,18	-1%	0,03	Zadovoljava			
2	3,64	14%	0,44	Zadovoljava			
3	2,79	-13%	0,41	Zadovoljava			
	3,20	prosjeak	0,60	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	3,20 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNO STAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
Poslovni objekt - prizemlje	3,20	124,48	398,90	4.786,80
Ukupno prihod od najma		124,48	398,90	4.786,80

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m ²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m ²)	(€)	(%)	
				2,00%	7,00	

IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA				
Površina zemljišta (m ²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m ²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Diskontirana vrijednost zemljišta (€)
1.016,00	25,05	25.448,11	8,25%	1.212,34

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
17.2.2020	1980	40	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	60	66,67%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	64,00%	38,4	8,25%	11,54

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	41.272,19 €
poredbeni pokazatelj:	331,56 €/m ²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
331,56	➔ 0	➔ 0	➔ 0	➔ 0	➔ 0	331,56	41.272,19

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni objekt - prizemlje	331,56	124,48	41.272	307.520
Ukupno			41.272	307.520
Zaokruženo				307.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,451012 kn/€				

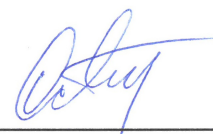
NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

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 DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s 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.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 002



Dražen Octenjak
predsjednik uprave



Robert Pokrovac
član uprave

Prilozi

- ZK izvadak
- Posjedovni list
- Katastarski plan



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE
Stanje na dan: 16.02.2020. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304549, DELNICE II

Broj ZK uložka: 1672

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49414/2018

Aktivne plombe: Z-2778/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	12062/5	MONTAŽNI POSLOVNI PROSTOR U SUPILOVOJ ULICI			1016	
		UKUPNO:			1016	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 SETING - INŽENJERING D.O.O., DELNICE, SUPILOVA 339		
2.1	Zaprimljeno 06.06.2013. broj Z-1077/13 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.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlj: 20. listopada 2003. g. br. 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 uknjižuje se zajedničko pravo zaloge tj. simultana hipoteka na kč. br. 12062/5 u A I (sporedna hipoteka) za glavnice 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 izvansudske prirode, a sve radi osiguranja i tražbine predlagatelja tj: - za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D. D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	99.444,11 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U Z.K. UL. BR. 1502 NA KČ.BR. 12062/6
2.			
2.2	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL.BR. 1502 K.O. DELNICE II		
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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. uknjižuje se pravo zalogu na kč. br. 12062/6 u A u iznosu od EUR-a 160.000,00 u kunskoj protuvrijednosti, s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	160.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
4.2	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL.BR. 1502 K.O. DELNICE II		
5.			
5.1	Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8068/2017 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava ODO-a broj O-DO-137/17-VII od 17.02.2017.zaprimljenog kod Općinskog suda u Rijeci, posl. broj OVR-2202/17, a u smislu čl. 84.a Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se da je pokrenut postupak ovrhovoditelja Republike Hrvatske zastupane po ODO u Rijeci radi uknjižbe založnog prava.		ZABILJEŽBA
6.			
6.1	Zaprimljeno 14.06.2017.g. pod brojem Z-24131/2017 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 84.a Zakona o zemljišnim knjigama (N.N.91/96, 68/98,137/99, 114/01,100/04,107/07,152/08, 126/10,143/12, 55/13, 60/13) i preslike prijedloga za osiguranje zabilježuje se pokretanje postupka u ovosudnom predmetu broj Ovr- 3827/17, radi prisilnog zasnivanja založnog prava na nekretninama upisanim u A.		ZABILJEŽBA POKRETANJA POSTUPKA
6.2	Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-43779/2018 Prvenstveni red upisa: Z-24131/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSLOVNI BROJ OVR-3827/2017 26.10.2018, na mjesto i redom prvenstva upisa Z.24131/2017 uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 333.673,81 kn sa zakonskim zateznom kamatom i troškovima, te prema uvjetima iz Rješenja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	333.673,81 KN	na 6.1
6.3	Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-43779/2018 ZABILJEŽBA, zabilježuje se da je glavni zk.ul. 1502 k.o. Delnice II, a sporedni zk.ul. 1672 i 1725 k.o. Delnice II.		ZABILJEŽBA na 6.2
6.4	Zaprimljeno 17.12.2018.g. pod brojem Z-49414/2018 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Temeljem čl.127 st. 1 ZZK-a zabilježuje se prigovor SETING - INŽENJERING, d.o.o. u stečaju, OIB: 30302546951, iz ŠMOGORSKA CESTA 43, 51211 MATULJI, HRVATSKA, izjavljen na ovosudno rješenje Z. 43779/18 od 16.11.2018. god.		ZABILJEŽBA PRIGOVORA na 6.2, 6.3
7.			
7.1	Zaprimljeno 12.06.2017.g. pod brojem Z-23617/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, NAREDBA OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-3827/2017 09.06.2017, zabilježba plombe		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.02.2020.



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

Stanje na dan: 16.02.2020. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DELNICE (Mbr. 304549)

Posjedovni list: 2694

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SETING - INŽENJERING D.O.O., SUPILOVA 339, DELNICE, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		12062/5	SUPILOVA ULICA	1016	11		
			IND.ZG. I DV	1016			
		12062/6	SUPILOVA ULICA	434	11		
			IND.ZG. I DV	434			
		12062/7	SUPILOVA ULICA	2934	11		
			IND.ZG. I DV	2934			
		12062/13	SUPILOVA ULICA	8565	11		
			IND.ZG. I DV	8565			
Ukupna površina katastarskih čestica				12949			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

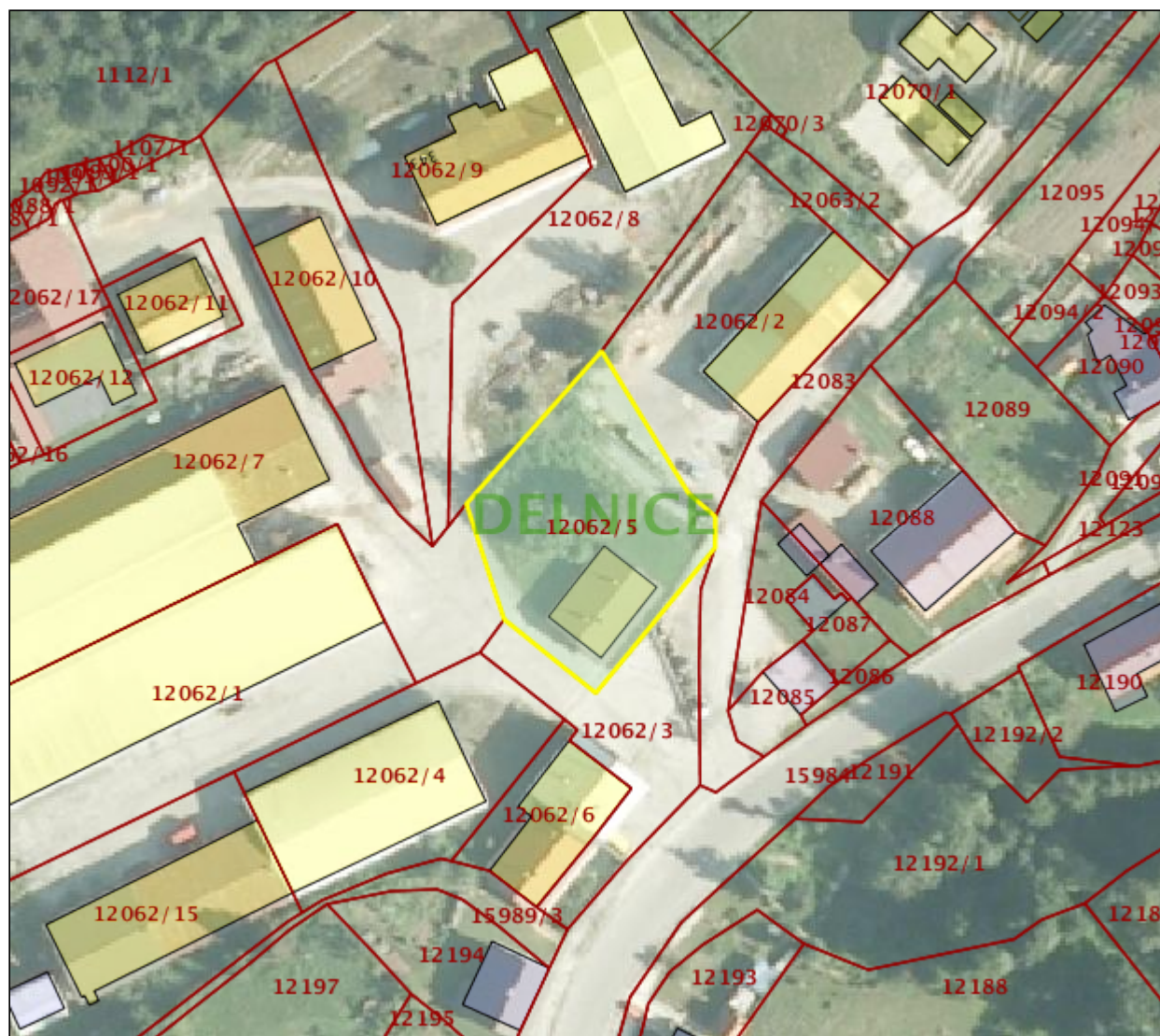
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DELNICE, 304549
k.č. br.: 12062/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.02.2020

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