

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

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

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 2-18-9-3338

IBK 3193841

Opis procjenjivane
nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
EVIDENTIRANO NA Z.K.Č. 4267/5;
4267/6 , K.O. KARLOVAC II

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

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 30.04.2018.

Naručitelj RENATO P.P. D.O.O. ZA TRANSPORT,
TRGOVINU I USLUGE, ZAGREB,
ZELENI TRG 2



PROCJEMBENI
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste & Steiermärkische banke. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste & Steiermärkische banka kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas, Erste & Steiermärkische Bank d.d. posluje putem 134 poslovnice, uključivo 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatske mreže od oko 625 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

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

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.	3
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	4
Opće i posebne pretpostavke	5
Zadatak	6
Procjenjivana nekretnina	6
Prikaz položaja nekretnine na karti	7
Rezultati očevida	9
Fotodokumentacija	9
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	10
Kakvoća zemljišta građevinsko zemljište	11
Izračun površina prostora	12
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	13
Obrazloženje za odabir metode	14
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	15
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	16
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	18
Zaključak	19
Prilozi	20

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.



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

Broj: 4 Su-910/15
Zagreb, 20. kolovoza 2015. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Ivana Lučića 2a, OIB: 12103019543 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Obrazloženje

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

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Erste Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlene stalne sudake 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, NN65/2017,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/2017)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, NN65/2017),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevitom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

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

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Ukoliko je 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 isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

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

Zadatak

Zahhtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine .

Procjenjivana nekretnina

Opis:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ulica i k.br.:	MREŽNIČKA OBALA
Grad/Općina:	KARLOVAC
Četvrt/Naselje:	KARLOVAC
Županija:	KARLOVAČKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	KARLOVAC II
z.k. uložak:	1390
k.č.br:	4267/5; 4267/6
Identifikacija:	K.O. KARLOVAC II K.Č. 4267/5; 4267/6
Dan vrednovanja:	30.04.2018.
Dan kakvoće:	26.04.2018.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika Karte

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

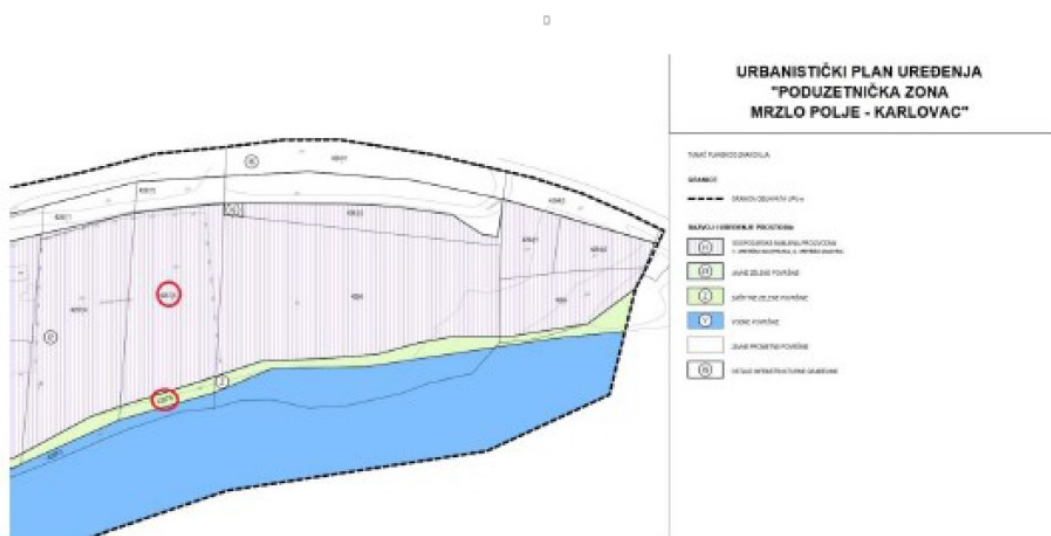


Katastar 1

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



Katastar 2



<http://www.karlovac.hr/UserDocImages/URBANIZAM/UPU%20Mrzlo%20Polje%20-%201%20Koristenje%20i%20namjena%20povrsina.pdf>

Urbanistički plan uređenja

Rezultati očevida

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 31795819 izrađenog od strane Erste nekretnina d.o.o. 16.11.2017. godine kada je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 17.450 € .

Fotodokumentacija



Slika 1



Slika 2



Slika 3



Slika 4



Slika 5

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište z.k.ul. 1390, z.k.o. Karlovac II koje se sastoji od sljedećih katastarskih čestica, ukupne površine zemljišta 3325,00 m².

- k.č.br. 4267/5, upisana u z.k.ul.br. 1390, površine od 3.073,00 m²
- k.č.br. 4267/6, upisana u z.k.ul.br. 1390, površine od 252,00 m².

Same čestice koje se procjenjuju nemaju neposredan pristup na javno prometnu površinu. Prilaz do lokacije u naravi je neasfaltirana ulica Mrežnička obala između željezničke pruge i rijeke Mrežnice, posredno preko k.č.br. 5267/2 k.o. Karlovac II do čestice puta na k.č.br. 4268/1, k.o. Karlovac II.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične građevinske namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- glavni gradski javni i društveni sadržaji su udaljeni
- pristup nekretnini nije osiguran
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- nema

Kakvoća zemljišta građevinsko zemljište

Vrsta zemljišta:	Građevinsko
Teren:	Ravno
Navodnjavanje:	Nema
Odvodnjavanje:	Nema
Namjena (prema GUP-u):	Građevinsko
Formirana zona:	Da
Pravac pružanja:	SI-JZ
Kulture / Sorte / Vrsta objekta:	vrijednost privremenih i trajnih nasada nije predmet ovog procjembenog elaborata
Održavanje:	održavano građevinsko zemljište
Infrastruktura:	poljski neasfaltirani put, blizina željeznice
Izvedene komunalije:	-
Uvjeti izgradnje:	prema UP-u
Katnost postojećeg objekta:	-
Okoliš:	održavan
Parkirno mjesto (kom):	-
Opći dojam:	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 građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

ZEMLIŠTE	POVRŠINA (m ²)
k.č. 4267/5 k.o. Karlovac II	3.073,00
k.č. 4267/6 k.o. Karlovac II	252,00
POVRŠINA SVEUKUPNO:	3.325,00

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

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Općenito o tržištu nekretnina

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

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

Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj pale su u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine za 9,6%. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da su na razini Hrvatske realizirane cijene pale u prosjeku više od 20% od početka krize. No, važno je naglasiti da pad cijena nije linearan, dakle nisu sve cijene nekretnina pale više od 20%. Naime, vrijednost nekih stanova od početka krize pala je tek neznatno, dok se vrijednost određene skupine proizvoda znatnije spustila, čak i do 50%.

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

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Polarizacija tržišta stambenih nekretnina u 2015. godini

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

Novi projekti na tržištu od 2016. godine

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

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Interna baza podataka Erste Nekretnine d.o.o.

općina	naselje	ID nekretnine	kat.općina	k.č.br.	datum ugovora	cijena kn	površina m ²
Duga Resa		3202157	MREŽNIČKO MREŽNO POLJE	2106	23.6.2015	71.560,72	1.161,70
Karlovac		3346068	KARLOVAC 1	1165	31.3.2016	148.600,00	1.436,00
Barlović		3032638	BELAJ	832/43	8.7.2014	131.720,00	9.660,00

Izvor podataka

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM								
OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta	
30.04.2018.	Gornja Švarča	k.č. 4267/5 i 4267/6	građevinsko	3.325	I1	1	II	
OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta	
1	Duga Resa	lip.15	8,1	1.162	I1	1,00	I	
2	Karlovac	ožu.16	13,0	1.436	I/K	2,00	I	
3	Barilović	srp.14	4,9	3.560	I1	1,20	I	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevnik sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)	
1	Duga Resa	lip.15	8,1	99,84	110,46	1,11	9,0	
2	Karlovac	ožu.16	13,0	100,43		1,10	14,3	
3	Barilović	srp.14	4,9	102,29		1,08	5,3	
INDEKS RAZVIJENOSTI								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m2)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti	
1	Duga Resa	lip/2015	9,0	102,24	105,57	1,03	9,3	
2	Karlovac	ožu/2016	14,3	105,57		1,00	14,3	
3	Barilović	srp/2014	5,3	98,07		1,08	5,7	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	
1	Duga Resa	1.162	9,3	1,00	1,00	1,00	9,3	
2	Karlovac	1.436	14,3	2,00		0,69	9,9	
3	Barilović	3.560	5,7	1,20		0,91	5,2	
Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Daljnja obilježja nekretnine					kpo	
	Gornja Švarča	Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja	
1	Duga Resa	↓ 0,90	↑ 1,05	↓ 0,95	⇒ 1,00	↓ 0,85	0,76	
2	Karlovac	↓ 0,80	↑ 1,05	↓ 0,95	⇒ 1,00	↓ 0,85	0,68	
3	Barilović	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↑ 1,05	⇒ 1,00	1,05	
STATISTIČKA OBRADA								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	
1	Duga Resa	9	0,76	7,1	10,36%	0,66	0,44	
2	Karlovac	10	0,68	6,7	4,59%	0,29	0,09	
3	Barilović	5	1,05	5,4	14,94%	0,96	0,91	
			suma	19			1,44	
			prosjeck	6			0,36	
			standardno odstupanje	0,60	9,37%			
			pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja				1,20	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m ²)
	Gornja Švarča						
1	Duga Resa	7,1	10,36%	zadovoljava!	33%	2	6,4
2	Karlovac	6,7	4,59%		33%	2	
3	Barilović	5,4	14,94%		33%	2	
PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Aronđacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Kategorija zemljišta	
6,4	1	0	0	0	0	0,2	5,1
							0,80
Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :						5,1	eur/m²
Vrijednost :						17.019	eur
Vrijednost :						126.250	kn
Vrijednost (zaokruženo) :						126.000	kn

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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



Robert Pokrovac
član uprave



Tanja Vuletić Uzelac
prokurist

Zaključak



BROJ PREDMETA	2-18-9-3338
IBK	3193841
DAN OČEVIDA	26.04.2018.
DAN VREDNOVANJA	30.04.2018.
DAN KAKVOĆE	26.04.2018.
SURADNICI	MP Peritissima j.d.o.o.
OVJERA	Petar Isaković , dipl.oec. voditelj službe procjena <i>Petar Isaković</i>
PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 302 ZAGREB 2001
VERZIJA	2-18-9-3338_20180904171222

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	KARLOVAČKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KARLOVAC
NASELJE	KARLOVAC	ADRESA	MREŽNIČKA OBALA
ŠIFRA LOKACIJE	040102		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	3.325,00 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	KARLOVAC	KATASTARSKA OPĆINA	KARLOVAC II
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	1390	ČESTICA	4267/5; 4267/6
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	K.O. KARLOVAC II K.Č. 4267/5; 4267/6
VLASNIK	RENATO P.P. D.O.O. ZA TRANSPORT, TRGOVINU I USLUGE, ZELENİ TRG 2, ZAGREB	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS		ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

126.000 kn
17.019 €

Tečaj: 7.418356 (srednji tečaj HNB, 30.04.2018.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	RENATO P.P. D.O.O. ZA TRANSPORT, TRGOVINU I USLUGE	ADRESA	ZAGREB, ZELENİ TRG 2
DATUM NARUĐŽBE	20.04.2018.	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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 19.04.2018. 23:23

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 1390

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10028/2017
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	4267/5	137	GORNJA ŠVARČA ORANICA	3073 3073	
2.	4267/6	137	GORNJA ŠVARČA PAŠNJAK	252 252	
		UKUPNO:		3325	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
RENATO P.P. D.O.O. ZA TRANSPORT, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97414306170, ZELENI TRG 2, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 09.10.2014. broj Z-4811/14 Na temelju rješenja Fina, Regionalni centar Zagreb od 06. listopada 2014.g. Klasa: UP-I/110/07/14-01/7133 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom RENATO P.P. d.o.o. za transport, trgovinu i usluge, Zagreb, Zeleni trg 2 u A.	
1.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-10028/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-1510/17 26.09.2017, Na temelju ovos. rješenja br. OVR-1510/17 od 26. rujna 2017. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297 st. 2 OZ-a) uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provest i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298 st.1 OZ-a)	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Primljeno 18. studenog 2010. Z-6439/10 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES-344/10-1 od 10. studenog 2010. solemniziranog po javnom bilježniku Blanki Žaja iz Karlovca br. Ov-9204/2010 na nekretnini u A, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od EUR 3.000.000,00 (slovima: tri milijuna eura) u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A	3.000.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u zk. ul. 6399 k.o. Karlovac II, a sporedne hipoteke određene se u zk. ul. 7613 etaža 8, zk. ul. 405, 1390, 6263 k.o. Karlovac II, zk. ul. 1888 k. o. Velika Švarča, zk. ul. 4563 k.o. Karlovac II te kod Općinskog suda u Šibeniku zk. ul. 3939 k.o. Murter Betina etaže 1,2,3,4,5,6,7,8 i 9.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-10028/2017	68.035,00 KN	
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-1510/17 26.09.2017, Na temelju ovog rješenja br. OVR-1510/17 od 26. rujna 2017. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, a radi osiguranja ukupne novčane tražbine u iznosu od 68.035,00 KN zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao i radi troškova ovog postupka osiguranja nastalih u iznosu od 1.030,00 KN (koji se odnose na plaćenu sudsku pristojbu na prijedlog i rješenje o osiguranju), sa zakonskim kamatama tekućim na trošak po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena od dana donošenja ovog rješenja do isplate za korist:</p> <p>GRAD KARLOVAC, OIB: 25654647153, IVANA BANJAVČIĆA 9, 47000 KARLOVAC</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.04.2018.

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