

Članica Erste&Stelermärkische 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 3-20-6-0141

IBK |2713022|

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 16.02.2020.

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.

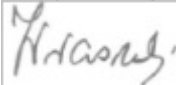


Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

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 poslovna građevina	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

Sařetak

BROJ PREDMETA	3-20-6-0141	SURADNIK / IZRADIO	Lip projekt d.o.o. (11116)
IBK	[2713022]	KONTROLA	Dolores Krasulja voditelj podruĉnog tima Rijeka  Petar Isaković voditelj službe procjena 
DAN OĀEVIDA	-		
DAN VREDNOVANJA	16.02.2020.		
DAN KAKVOĆE	-		
METODA IZRAĀUNA	Prihodovna metoda		
VERZIJA	3-20-6-0141_20200217090006		
		PROCJENITELJ	Erste nekeřtne d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 10000 ZAGREB 001 

► Lokacija nekeřtne

ŹUPANIJA	PRIMORSKO-GORANSKA ŹUPANIJA	GRAD/OPĆINA	DELNICE
NASELJE	DELNICE	ADRESA	SUPILOVA 339
ŠIFRA LOKACIJE	080201		

► Podatci o nekeřtini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNI OBJEKT		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	1.268,14 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŹNI ODJEL	DELNICE	KATASTARSKA OPĆINA	DELNICE II
ZEMLJIŠNO KNJIŹNI ULOŹAK	1725	ĀESTICA	12062/7
PODULOŹAK	-	IDENTIFIKACIJA	
VLASNIK	SETTING - INŹENJERING D.O.O., DELNICE, SUPILOVA 339	SUVLASNIĀKI UDJEL	VLASNIĀKI DIO: 1/1
PRAVNI STATUS	Legalna nekeřtina	ZABILJEŹBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŹIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.480.000 kn

199.467 €

Iskazana trŹiřna vrijednost ne sadri trořkove prodaje i poreza u sluĉaju prijenosa vlasniřtva.

Teĉaj: 7,451012 (srednji teĉaj HNB, 16.02.2020.)

► NarudŹba procjene

NARUĀITELJ	SETTING - INŹENJERING D.O.O.	ADRESA	DELNICE, FRANA SUPILA 339
DATUM NARUDŹBE	08.01.2020.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekeřtina izrađen je za potrebe Naruĉitelja te druřtva Erste nekeřtne d.o.o., Erste&Steiermărkische Bank d.d. te Erste Group i moŹe se koristiti iskljuĉivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnoŹavanje ili koriřtenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomiĉno, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja druřtva Erste nekeřtne d.o.o.

Erste nekeřtne d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizařle iz i u svezi sa miřljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naruĉitelj bio stranka pred bilo kojim nadleŹnim tijelom te ne odgovara za naknade trořkova, Źteta 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),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- 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:	1725
K.č.br.:	12062/7
Identifikacija:	
Dan vrednovanja:	16.02.2020.
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. 2-19-6-0071, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 8.1.2019. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 200.904 eura .

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovna zgrada, tipa hala, proizvodne namjene izgrađena na k.č.br. 12062/7 k.o. Delnice površine 2.934m² katnosti P, funkcionalno i fizički spojena sa halom 1 na k.č. 12062/13.

- održavanje nepoznato
- objekt je poslovni, poluugrađen
- 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 slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao osrednju
- svi glavni javni i društveni sadržaji su na udaljenosti od cca. 1 km
- parkiranje vozila moguće je u dvorištu objekta
- pristup do nekretnine je asfaltiranom prometnicom preko drugih k.č. 12062/3
- 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 izdano Uvjerenje KLASA: 935-08/14-02/00009, UR.BROJ: 541-17-05/03-14-2 od 16.01.2014. kojim se potvrđuje da je nekretnina izgrađena na k.č.br. 12062/7 k.o. Delnice evidentirana prije 15.02.1968.

Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovna građevina

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	blok opeka ojačana AB serklažima
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	čelična;-;sendvič paneli
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	opeka
Obrada zidova:	žbukani, bojani
Podne obloge:	keramika, beton
Obrada stropova	vidljiva konstrukcija pokrova, supušteni strop, žbukano, bojano
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	metalna
Izvedene instalacije:	telekom, električna energija, vodovod, kanalizacija
Grijanje:	infracrvene grijalice na TNP plin
Godina izgradnje:	1968
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	- / -
Dizalo:	ne
Okoliš:	-
Orijentacija:	Z-I
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				
hala	824,00	1,00	824,00	8,50
skladište	112,24	1,00	112,24	3,20
skladište boja	24,58	1,00	24,58	3,20
skladište	105,00	1,00	105,00	3,20
hodnik	45,27	1,00	45,27	3,20
skladište	83,05	1,00	83,05	3,20
ured	38,00	1,00	38,00	3,20
ured	36,00	1,00	36,00	3,20
SVEUKUPNO:	1.268,14		1.268,14	
KORISNA VRIJEDNOST UKUPNO:			1.268,14	

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

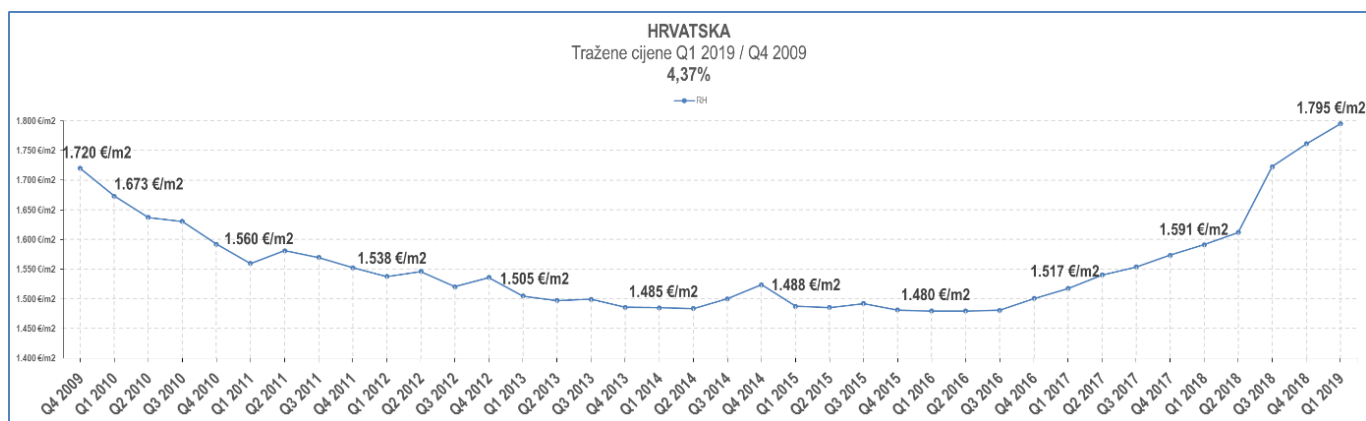
Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

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.

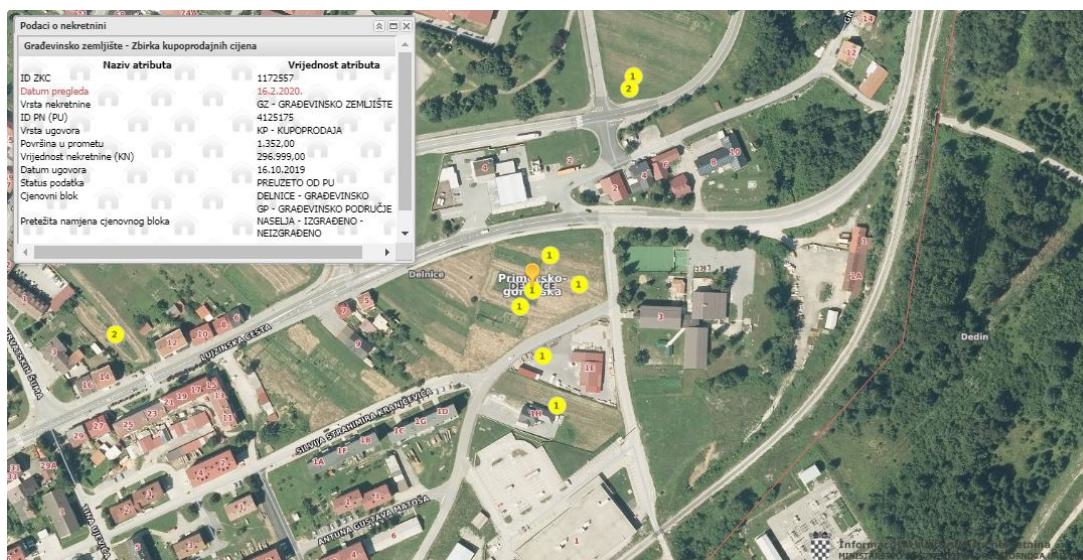
Predmetna nekretnina je poslovna nekretnina svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

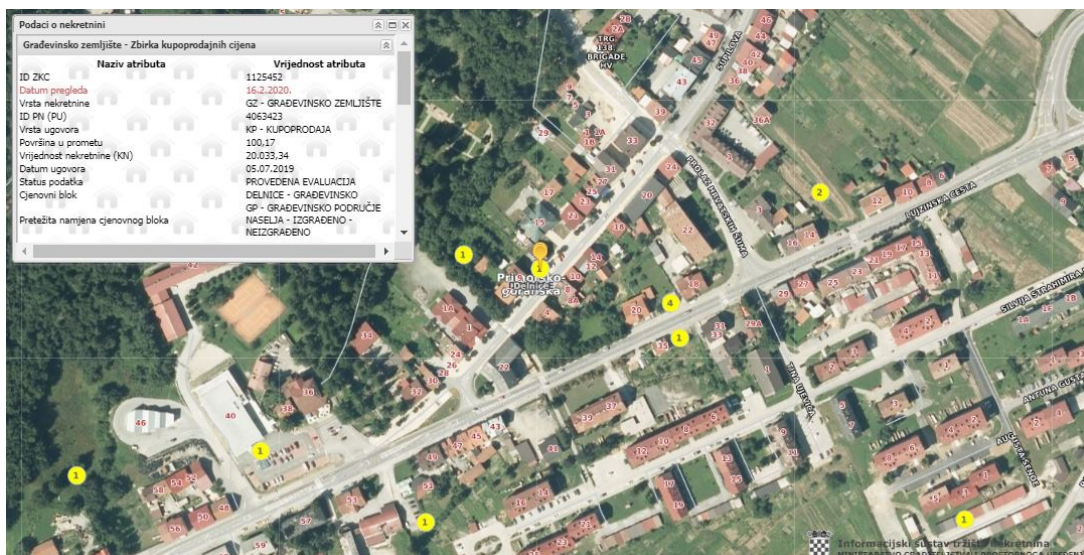
Podaci iz aplikacije eNekretnine - www.ispu.mgipu.hr



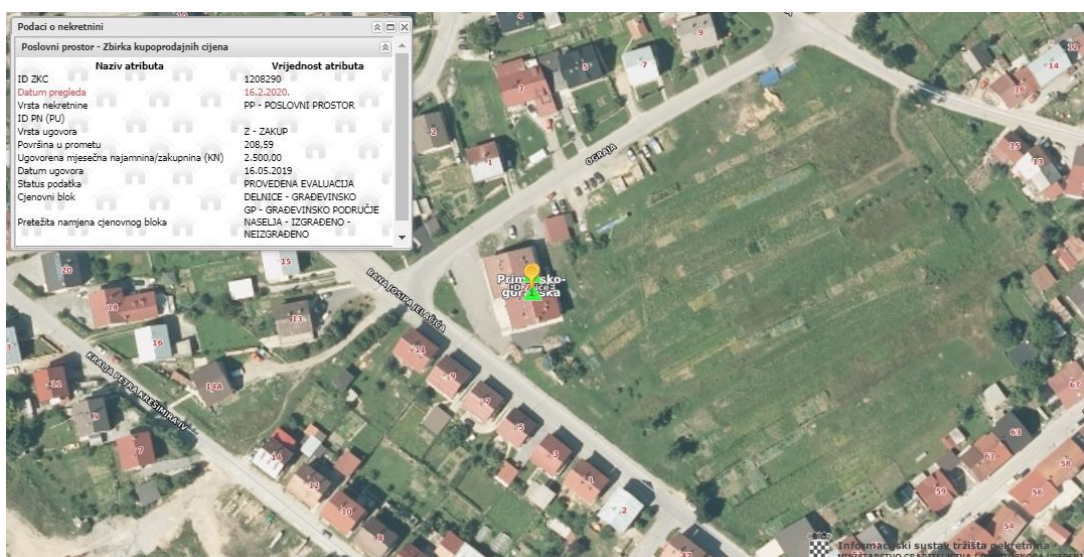
Izvor podataka 1



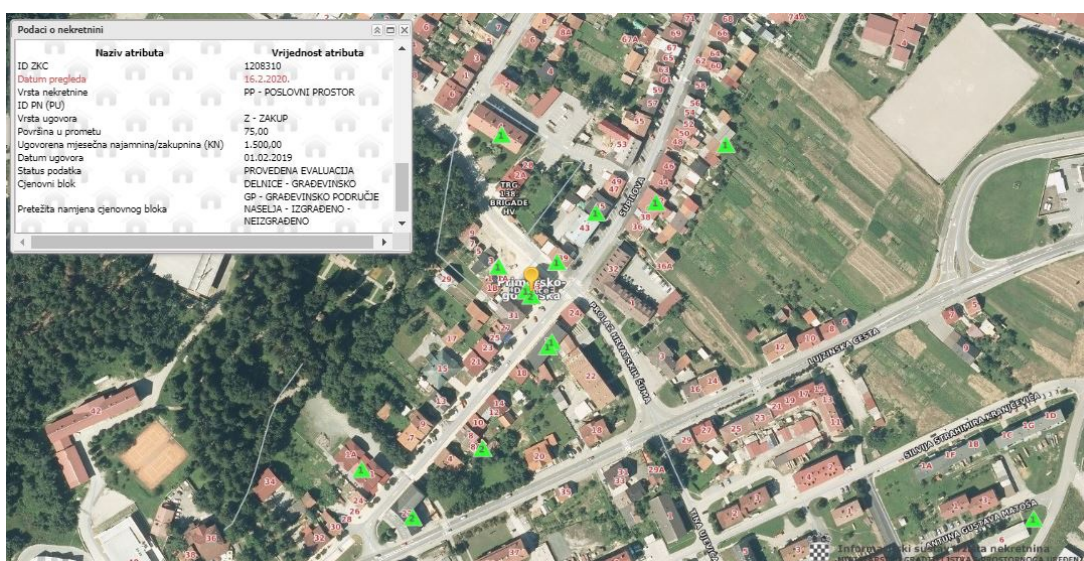
Izvor podataka 2



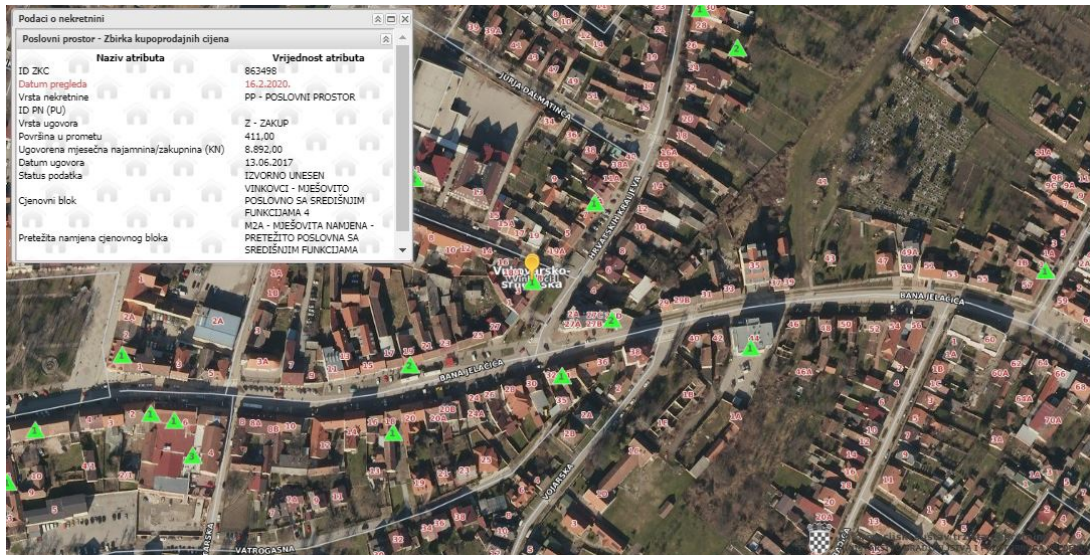
Izvor podataka 3



Izvor podataka 1



Izvor podataka 2



Izvor podataka 3

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
16.2.2020	Delnice-građevinsko	Delnice	k.š.br. 12062/7, k.o. Delnice	2.934,00	građevinsko	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	7.11.2019	Delnice-građevinsko	Delnice	18,49	436,00	građevinsko	---	1.
2	16.10.2019	Delnice-građevinsko	Delnice	29,59	1.352,00	građevinsko	---	1.
3	5.7.2019	Delnice-građevinsko	Delnice	27,06	100,17	građevinsko	---	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/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 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 nekretnine (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	7.11.2019	118,05	118,05	1,000	18,49
2	29,59		16.10.2019	118,05		1,000	29,59
3	27,06		5.7.2019	118,05		1,000	27,06

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	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 nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	18,49	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	0,72
2	29,59	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	0,72
3	27,06	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	0,72

Površina zemljišta.

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	0,72	građevinsko	Ne	---	---	1,00	0,72	13,31
2	0,72				---	1,00	0,72	21,30
3	0,72				---	1,00	0,72	19,49

STATISTIČKA OBRADA				
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apсолutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
1	13,31	-26%	4,72	Zadovoljava
2	21,30	18%	3,27	Zadovoljava
3	19,49	8%	1,45	Zadovoljava
	18,03	prosjeak	5,92	pravilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH Odstupanja Procjenjivane Nekretnine							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
18,03	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	18,03

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.š.br. 12062/7, k.o. Delnice	18,03	2.934,00	52.912	394.248
Ukupno			52.912	394.248
Zaokruženo				394.000

srednji tečaj 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
16.2.2020	Delnice- građevinsko	Delnice	k.š.br. 12062/7, k.o. Delnice	1.268,14	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	16.5.2019	Delnice- građevinsko	Delnice	1,62	208,59	-	poslovna	prosječno
2	1.2.2019	Delnice- građevinsko	Delnice	2,69	75,00	-	poslovna	prosječno
3	13.6.2017	Vinkovci-	Vinkovci	2,92	411,00	-	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	1,62	Delnice	104,355	Delnice	104,36	1,000	1,62
2	2,69	Delnice	104,355			1,000	2,69
3	2,92	Vinkovci	103,966			1,004	2,93

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	1,62	Jadran	16.5.2019	119,24	118,05	0,990	1,60
2	2,69		1.2.2019	118,67		0,995	2,68
3	2,93		13.6.2017	106,58		1,108	3,25

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	1,60	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,90	1,44	
2	2,68	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,72	1,93	
3	3,25	↓ 0,80 - lošije	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,64	2,08	

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	1,44	-21%	0,37	Zadovoljava			
2	1,93	6%	0,11	Zadovoljava			
3	2,08	14%	0,26	Zadovoljava			
	1,82	prosjeak	0,47	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	1,82 €/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	1,82	1.268,14	2.303,77	27.645,24
Ukupno prihod od najma		1.268,14	2.303,77	27.645,24

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%	4,50	8,00%	0,50	9.105,22	32,94%	18.540,02

IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA				
Površina zemljišta (m ²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m ²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Diskontirana vrijednost zemljišta (€)
2.934,00	18,03	52.912,03	9,00%	2.258,11

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
16.2.2020	1968	52	Hale - masivne	60	86,67%

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	61,00%	36,6	9,00%	10,64

Kapitalizirani čisti godišnji prihod	197.209 €
Diskontirana vrijednost zemljišta	2.258 €
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	199.467 €
poredbeni pokazatelj: 157 €/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		
157,29	➔ 0	➔ 0	➔ 0	➔ 0	➔ 0	157,29	199.466,93

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni objekt	157,29	1.268,14	199.467	1.486.230
Ukupno			199.467	1.486.230
Zaokruženo				1.480.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,451012 kn/€				

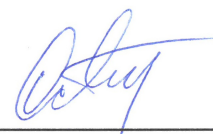
NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

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

- uvjerenje
- ZK izvadak
- Posjedovni list
- Katastarski plan

uvjerenje



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

KLASA: 635-06/14-02/00009
URBROJ: 541-17-05/3-14-2
DELNICE, 16.01.2014.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA 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. 18/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

UVJERENJE

Da je na katastarskoj čestici broj 13062/7, katastarska općina DELNICE, evidentirana građevina prije 15. veljače 1968. godine.

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

Upravna pristojba prema serijskom 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, 116/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 28/10, 69/10, 126/11) u iznosu od 105,00 kn naplaćena je podnostroju zahtjeva i poslietene za podnesku.

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

Priloga: 2

Izdaje:
stručni referent za geodetske poslove
JANEŠ DABER

Voditelj
Mirjan Jelčić, dipl. ing. geod.





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: 1725

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.	12062/7	IND. ZGRADA I DVORIŠTE U DELNICAMA U SUPILOVOJ ULICI			2934	
2.	12062/13	IND. ZGRADA I DVORIŠTE U DELNICAMA U SUPILOVOJ ULICI			8565	
		UKUPNO:			11499	

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: 12. svibnja 2004. br. Z. 623/04. Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom na nekretnini br. ES 367/04 od 10.05.2004. uknjižuje se pravo zaloga (hipoteke) na nekretnine u A I, za iznos kunske protuvrijednosti EUR 290.426,00 uvećano za redovne ugovorene kamate i u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D. D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	290.426,00 EUR	
3.	3.1 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 se da je pokrenut postupak ovrhovoditelja Republike Hrvatske zastupane po ODO u Rijeci radi uknjižbe založnog prava.		ZABILJEŽBA
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	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
4.2	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 zaloga u iznosu od 333.673,81 kn sa zakonskim zateznim kamatama i troškovima, te prema uvjetima iz Rješenja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	333.673,81 KN	na 4.1
4.3	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 4.2
4.4	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 stečajju, OIB: 30302546951, iz ŠMOGORSKA CESTA 43, 51211 MATULJI, HRVATSKA, izjavljen na ovosudno rješenje Z. 43779/18 od 16.11.2018. god.		ZABILJEŽBA PRIGOVORA na 4.2, 4.3
5.			
5.1	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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.02.2020. 22:44

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.: 12062/7

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