

Addiko Bank

Pregled procjene

 Plausibility Check

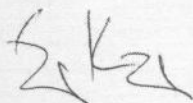
 Quality Check

0270/21 - ZXnbc			
Vrsta nekretnine	Industrijska zgrada i zemljište		
Lokacija/adresa	937/1, 937/8, 937/9, k.o. Brest Pokupski		
Zemljoknjižni uložak	1798		
Općinski sud	Sisak		
Zemljoknjižni odjel	Petrinja		
Katastarska općina	Brest Pokupski		
Katastarska čestica	937/1, 937/8, 937/9, k.o. Brest Pokupski		
ID koleterala	1089818	interni ID:	ZXnbc
Naručitelj	ADDIKO BANK d.d., Zvonko Granić	datum narudžbe:	12.05.2021.
Identifikacija klijenta	Šifra klijenta 326183		
Ocjenjivač	Goran Kozjak	datum pregleda:	13.05.2021.
Raspon uvida	bez izlaska na teren	datum zadnjeg pregleda nekretnine:	11/2018 (VPO)
IFRS 13 level	level 3		

Sadržaj procjemenog elaborata	opis			
Identifikacija procjenitelja i kvalifikacija	Tihomir Borić, d.i.g. (BORIĆ VJESTACENJA j.d.o.o.)			
Broj elaborata	-			
Identifikacija korisnika elaborata	ostalo			
Svrha procjemenog elaborata	informacija za daljnju odluku klijenta			
Standardi za izradu procjena ili zakoni korišteni u izradi elaborata	Zakoni, pravilnici i uredbe RH			
Tip očevida	unutarnji i vanjski	datum očevida:	29.10.2020.	
Kratki opis nekretnine / činjenice	Predmet procjene je proizvodni objekt i zemljište. Objekt je smješten na k.č.br. 937/1, k.o. Brest Pokupski. Namjena nekretnine je proizvodnja obnovljivih izvora energije. Objekt je sukladno dostupnim informacijama sagrađen 2015. godine, a ne kako navodi procjenitelj (2010. godine). Građevina se sastoji od prizemlja i djelomično kata. Tlocrtna površina nekretnine prema navodu procjenitelja iznosi 272 m ² , što nije u skladu s podatkom iz ranije procjene izrađene od strane trusted procjenitelja HAAB br. 5439/15 (434,59 m ² + 100,89 m ²). Etaže su povezane čeličnim stubištem. U ZK izvatku ne postoji pozitivna zabilježba vezana uz legalnost nekretnine. Objekt nije proveden niti u katastru, niti u zemljišnim knjigama. Procjenitelj se ne očituje vezano uz legalnost nekretnine. Pristup na JPP je osiguran. Parkiranje je omogućeno na parceli uz objekt.			
Dokumentacija	Uporabna dozvola:	nije priložena	Građevinska dozvola:	nije priložena
Funkcionalnost nekretnine	Pristup:	javan	Energetski razred:	nije poznato
Služnost	Ne postoji			
Tereti	Postoje			
Pristup i metode korištene u procjeni	kapitalizacije, prilagodbe itd)			
troškovna metoda	ukupna vrijednost	jedinična cijena po m ²	faktor matrice	održivi vijek korištenja - god
industrijska zgrada i zemljište	94.422,89 €	347,14 €/m ²	5	80
Izvor poredbenih podataka	oglašene cijene			
Opće mišljenje o prihvatljivosti i sljedivosti dostavljenih informacija	Tehnički podaci o nekretnini su djelomično dostupni, ali i upitni. Uz procjenu su priložene nove fotografije nekretnine. Adekvatan osvrt na legalnost je izostao.			
Posebne pretpostavke i utjecaji na procjenu	-			
Zaključak	Metoda koju procjenitelj odabire prilikom izračuna tržišne vrijednosti (troškovna) je prihvatljiva. Postupak izračuna posjeduje više nedostataka. Osvrt na legalnost je izostao. Čini se da određeni tehnički podaci u procjeni nisu točni (površina objekta, god. izgradnje).			
Alternativna namjena nekretnine	niska	Pouzdanost/sigurnost rezultata:	nisko siguran	
Ukupna tržišna vrijednost, datum i valuta	94.422,89 €		datum procjene:	23.12.2020.
Porezi	PDV:	nije poznato	porez na promet nekretnina:	nije uključen
Utrživost nekretnine	loša utrživost			

Opis uočenih nedostataka ili ograničenja / odstupanja od normi	Postupak izračuna posjeduje više nedostataka - održivi vijek korištenja od 80 godina nije u skladu s preporukama iz Pravilnika o procjenama, cijena izgradnje po m ² čini se previsoka, kao i odabrani faktor korištenja (5), koeficijenti korišteni u prilagodbi tržištu nemaju uporište u zakonskoj regulativi. Nadalje, prilikom izračuna vrijednosti zemljišta procjenitelj ne koristi adekvatne dostupne transakcije, već oglase (pretpostavlja se da je izvor portal Njuškalo), što nije prihvatljivo. Provedbom interkvalitativnog izjednačavanja prilikom izračuna vrijednosti zemljišta, koeficijentima se utječe na konačnu vrijednost i do 70%, što je neprihvatljivo. U procjeni je izostao osvrt na legalnost. Veoma je upitan podatak o površini nekretnine, kao i godina izgradnje??
Odluka o prikladnosti izvještaja	Izvještaj NIJE izrađen u skladu s važećim standardima
Utjecaj metodoloških nedostataka na procijenjenu tržišnu vrijednost (%)	+ 20 - 40%

U Zagrebu, 13.05.2021.



Goran Kozjak, struč.spec.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Addiko Bank

 Tržišna vrijednost JE i dalje primjenjiva

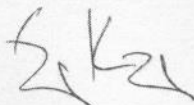
 Tržišna vrijednost NIJE dalje primjenjiva

Provjera procjene

0265/20 - HGxzX				
ID koleterala	1089818	interni ID:	HGxzX	
Poslovni kompleks	ADDIKO BANK d.d., Zvono Granić	datum narudžbe:	01.06.2020.	
Vrsta nekretnine	Industrijska hala (u izgradnji)			
Lokacija/adresa	Desni odvojak 34A, 44250 Brest Pokupski			
Zemljoknjižni uložak	1798			
Općinski sud	Sisak			
Zemljoknjižni odjel	Petrinja			
Katastarska općina	Brest Pokupski			
Katastarska čestica	937/1, k.o. Brest Pokupski			
Identifikacija klijenta	ŠK 326183			
Ocjenjivač	Goran Kozjak	datum provjere :	20.07.2020.	
Raspon uvida	bez izlaska na teren	datum zadnjeg pregleda nekretnine:	11/2018 VPO	
	S obzirom na otežane okolnosti vezano uz mogućnost obilaska nekretnina (homeoffice način rada), od strane VPO-a dostavljene su najsvježije dostupne fotografije (snimljene 11/2018). Iz priloženih je fotografija vidljivo da nekih bitnih fizičkih promjena na nekretnini nema. Kako bi bili Up to date, preporuka je svakako, a kada okolnosti to budu omogućavale, napraviti provjeru vrijednosti uz terenski obilazak REV tima.			
IFRS 13 level	level 3			
Sadržaj procjemenog elaborata	Opis			
Identifikacija procjenitelja i kvalifikacija	Tomislav Perković dipl.ing.arh. (CENTAR AKCIJA d.o.o.)			
Svrha procjemenog elaborata	utvrđivanje vrijednosti kolaterala			
Broj elaborata	5439/15 - izvorna procjena (Tomislav Perković, OPINIOA d.o.o.) 0226/19 - 1. provjera vrijednosti (Dražen Krajlah)			
Datum izrade elaborata	21.01.2016. - izvorna procjena 09.05.2019. - 1. provjera vrijednosti			
Kratki opis nekretnine / činjenice	Predmet procjene je industrijska hala u izgradnji. Namjena nekretnine je proizvodnja obnovljivih izvora energije. Hala se sastoji od deponije suhe sječe, strojarne, proizvodnog pogona i sobe motora u prizemlju, upravljačke sobe, sanitarnog čvora te garderobe na katu. Etaže su povezane čeličnim stubištem. Objekt se sastoji od etaža prizemlja i kata. Ukupna neto korisna površina nekretnine iznosi 453,99 m2. U ZK izvatku ne postoji pozitivna zabilješka vezana uz legalnost nekretnine. Objekt nije proveden niti u katastru niti u zemljišnim knjigama. Procjenitelj navodi da stanje u naravi odgovara projektu za izgradnju. Pristup na JPP je osiguran. Parkiranje je omogućeno na parceli.			
Promjene	da/ne	vrsta	opis	izvor
Fizičke promjene	ne		pismena potvrda putem Addiko portala	VPO, klijent
Promjene na lokaciji	ne		pismena potvrda putem Addiko portala	VPO, klijent
Promjene novčanog toka	ne		pismena potvrda putem Addiko portala	VPO, klijent
Pravne i prostorno planske promjene	ne			VPO, ZK, PPU, katastar
Promjene na tržištu nekretnina	ne		na lokalnom području u međuvremenu ne dolazi do većeg pomaka kod vrijednosti nekretnina	ISPU
Zaključak - je li tržišna vrijednost i dalje primjenjiva ili ne	S obzirom da u međuvremenu ne dolazi do značajnog pomaka kod vrijednosti nekretnine, zaključak je da je postojeća tržišna vrijednost i dalje primjenjiva.			
Tržišna vrijednost, datum i valuta	150.000,00 EUR		Datum:	20.07.2020.
Porezi	PDV:	nije uključen	porez na promet nekretnina:	nije uključen
R&S Liegenschaftsbewertung Software	uključen			
Komentar: fotodokumentacija dostavljena od strane VPO-a, datum snimanja 11/2018. godina				

U Zagrebu, 20.07.2020.

potpis:



Goran Kozjak, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

FOTODOKUMENTACIJA
snimljeno 11/2018. godine

