

Članica Erste & Steiermarkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

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

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr



Broj predmeta 2-16-1-1653

IBK 1932921

Opis procjenjivane nekretnine Stan na adresi Zagreb, Savska Opatovina 30

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

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 02.05.2016.

Naručitelj ESB d.d. za Šitum interijeri d.o.o., Zagreb



**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.....	7
Procjenjivana nekretnina	7
Prikaz položaja nekretnine na karti	8
Rezultati očevida	9
Fotodokumentacija	9
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	10
Obilježja okolnih nekretnina i lokacije	10
Kakvoća procjenjivane nekretnine	11
Izračun površina i volumena prostora	12
Prikaz općih vrijednosti odnosa 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 sudske 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 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, 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,
- ▶ Zakon o gradnji NN153/13,
- ▶ 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)
- ▶ 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)
- ▶ European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 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),
- ▶ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)

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. Očevidom 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 naručilac 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

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.

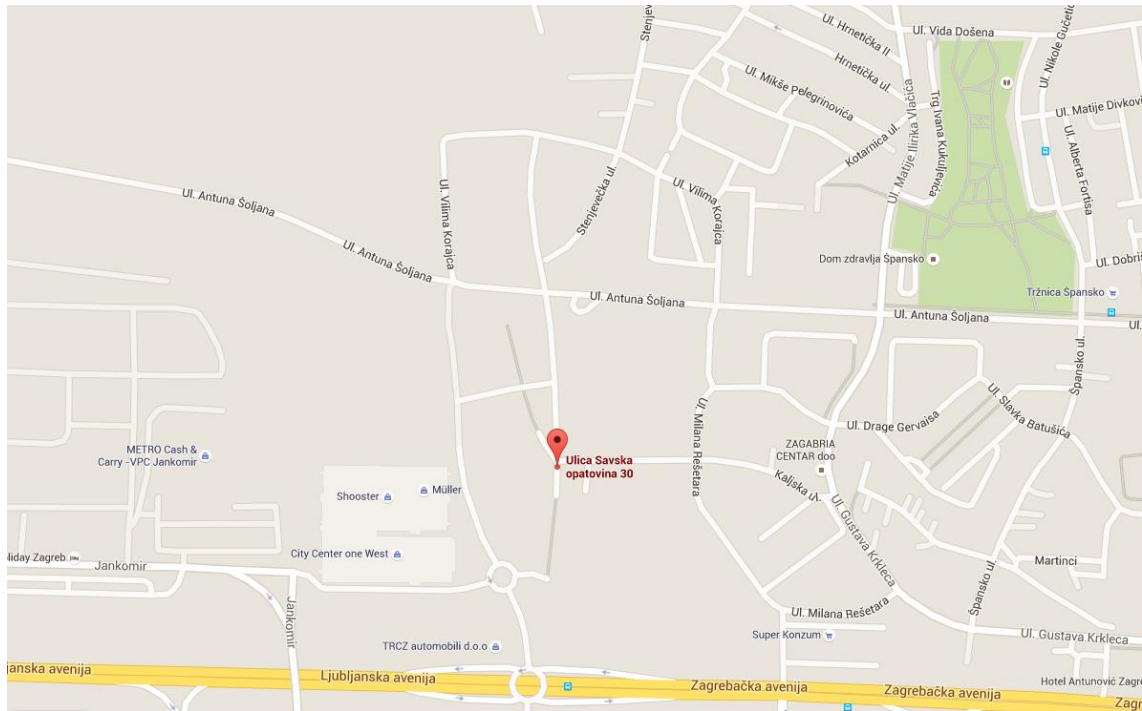
Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	Stan u prizemlju
Ulica i k.br.:	Savska Opatovina 30
Četvrt/Općina:	Stenjevec
Grad/Naselje:	Savska Opatovina
Županija:	Grad Zagreb
Kat. općina:	Stenjevec
z.k. uložak:	8614
Poduložak:	9
k.č.br.:	77/10
Identifikacija:	3009/1, k.o. Stenjevec ⁹
Dan vrednovanja:	02.05.2016.
Dan kakvoće:	02.05.2016.

Prikaz položaja nekretnine na karti



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

Katastarska općina Stenjevec

Stanje katastarskog plana na dan 25.04.2016



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

Rezultati očevida

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem vanjskog očevida nekretnine, prikupljenih podataka i temeljem prethodne procjene izrađene od Erste nekretnine d.o.o., broj 1-09-1-1931 od dana 05.10.2009. godine, kada je procijenjena vrijednost nekretnine iznosila 86.452,80 €

Fotodokumentacija



Fotografija 1 – okoliš



Fotografija 2 – okoliš



Fotografija 3 – okoliš



Fotografija 4 – okoliš



Fotografija 5 – okoliš



Fotografija 6 – okoliš



Fotografija 7 – okoliš



Fotografija 8 – okoliš



Fotografija 9 – ulaz u zgradu na kućnom broju 28

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je prema opisu u zk stan oznake A4b-0 u prizemlju zgrade koji se sastoji od dnevnog boravka i blagovaonice, kuhinje, sobe, kupaonice i ulaza, sveukupne neto površine prema zk 49,14 m² s pripadajućim spremišttem oznake sp-Ab 2,32, neto površine 2,32 m² na podrumskoj etaži -2.

- ▶ održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće
- ▶ objekt je dio stambene zgrade
- ▶ podaci o energetskeim karakteristikama nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- ▶ okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- ▶ predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu
- ▶ u blizini su gradski javni i društveni sadržaji
- ▶ parkiranje vozila moguće je u ulici koja nije u sustavu naplate
- ▶ onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- ▶ zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- ▶ mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina.

Kakvoća procjenjivane nekretnine

Temelji:	Betonski
Nosiva konstrukcija:	Armiranobetonska
Međukatna konstrukcija:	Armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	Ravan, neprohodan krov
Pročelje:	Ožbukano i obojano
Pregrade:	Zidane opekom
Obrada zidova:	Grubo i fino ožbukani i oličeni, keramičke pločice
Podne obloge:	Parquet, keramičke pločice
Stropovi:	Grubo i fino ožbukani i oličeni
Unutarnja stolarija:	Drvena
Vanjska stolarija:	PVC s "izo" ostakljenjem, pvc rolete
Izvedene instalacije:	Električne energije, kanalizacije, vodovoda, plina, telefona
Grijanje:	Etažno plinsko
Godina izgradnje:	2009.
Godina adaptacije:	-
Kat/Katnost:	PR / -2 + PR + 8 K
Dizalo:	Da
Okoliš:	Asfaltiran, popločan
Orijentacija:	Orijentacija zgrade je S - J
Parkirno mjesto:	-
Pripadci:	Spremište na etaži -2 oznake sp-Ab-2,32
Opći dojam:	Dobro
Razno:	Tehnički podaci zbog nemogućnosti ulaska u nekretninu su pretpostavljeni

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/2014). 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).

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
stan A4b-0	49,14	1,00	49,14	
spremište sp-Ab-2,32	2,32	0,50	1,16	
UKUPNO:	51,46		50,30	
KORISNA VRIJEDNOST SVEUKUPNO:			50,30	
NKP IZVADKA:	51,46			

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.

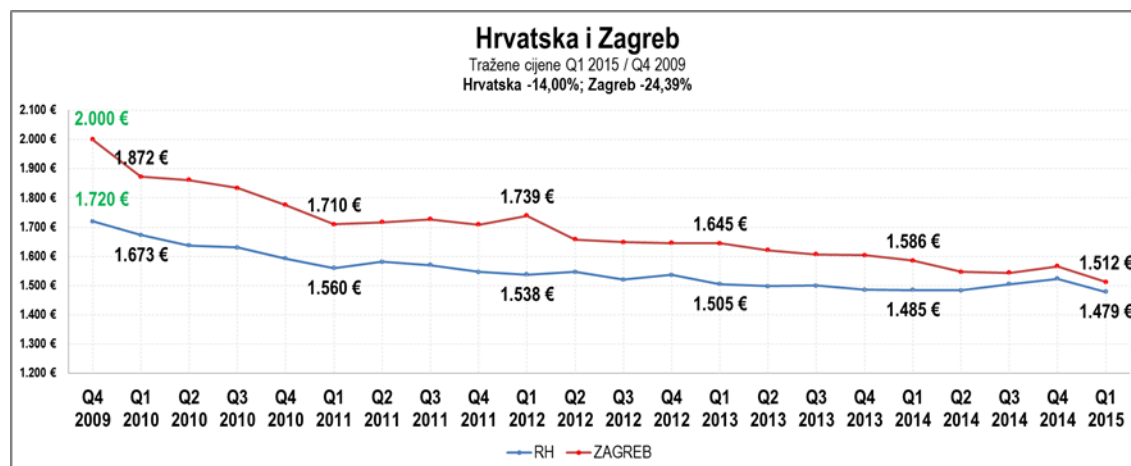
Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

Općenito o tržištu nekretnina - Proteklih nekoliko godina 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.

Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj pale su u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine za 14%. 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 oko 25% od početka krize. No, važno je naglasiti da pad cijena nije linearan, dakle nisu sve nekretnine pale 25%. 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

Danas je najizraženija polarizacija tržišta nekretnina do sada. S jedne strane imamo sve manju zalihu neprodanih stanova koji su već duže vrijeme na tržištu i upravo se u prodaji tih stanova osjeti najveći pomak u padu traženih cijena nekretnina. S druge strane, broj novih zgrada koje su izašle na tržište u potekle dvije godine je znatno niži od godina prije krize i ne vidimo skorou promjenu tog trenda. U nedostatku novih proizvoda svaki projekt koji dolazi na tržište ima prednost u odnosu na zalihe neprodanih stanova.

Također je važno naglasiti kako polarizacija tržišta neće trajati dugo i tih zaliha će s vremenom biti sve manje što će biti novonastali moment koji će dalje kreirati odnose na tržištu.

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 **STAN** 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

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://ispu.mgipu.hr/>

Podaci o nekretnini

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	271491
Datum pregleda	2.5.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3223571
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	46,42
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	417.407,98
Datum ugovora	23.07.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

Podaci o nekretnini

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	261184
Datum pregleda	2.5.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3120028
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	46,34
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	497.931,98
Datum ugovora	23.12.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

Podaci o nekretnini

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	261182
Datum pregleda	2.5.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	2976534
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	46,26
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	512.914,14
Datum ugovora	06.02.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina stana (m ²)	Položaj stana	Broj soba	Opće stanje
02.05.2106.	Savska Opatovina	Zagreb	Savska Opatovina 30	51,46	prizemlje	2	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur)	Površina (m ²)	Poredbeni pokazatelj (eur/m ²)	Položaj stana	Opće stanje
1	Savska Opatovina	pro.14	65.000	46,34	1.403	2 kat	prosječno
2	Savska Opatovina	vlj.14	67.000	46,26	1.448	8. kat(zadnji)	prosječno
3	Savska Opatovina	srp.15	55.000	46,42	1.185	4 kat	prosječno

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
1	Savska Opatovina	pro.14	1.403	90,79	87,64	0,97	1.354
2	Savska Opatovina	vlj.14	1.448	90,68		0,97	1.400
3	Savska Opatovina	srp.15	1.185	88,79		0,99	1.169

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Koeficijenti za preračunavanje						
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Okoliš - komfor i kvaliteta stanovanja	Pripatci, opći dojam i sl	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	
1	Savska Opatovina	⇒ 1,00	↓ 0,95	↓ 0,90	⇒ 1,00	⇒ 1,00	0,85	
2	Savska Opatovina	⇒ 1,00	↓ 0,95	↓ 0,95	⇒ 1,00	⇒ 1,00	0,90	
3	Savska Opatovina	⇒ 1,00	↓ 0,95	↓ 0,90	⇒ 1,00	⇒ 1,00	0,85	

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (eur/m ²)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvadratno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	Savska Opatovina						
1	Savska Opatovina	1.354	0,85	1.151	1,41%	15,98	255
2	Savska Opatovina	1.400	0,90	1.260	11,00%	124,88	15.594
3	Savska Opatovina	1.169	0,85	994	12,41%	140,86	19.842

suma 3.405 35.691

prosjek 1.135 11.897

standardno odstupanje 109,07 9,61%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 218,15

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Savska Opatovina	Međuvremenski i interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m ²)
1	Savska Opatovina	1.151	1,41%	zadovoljava!	33,3%	384	1.135
2	Savska Opatovina	1.260	11,00%		33,3%	420	
3	Savska Opatovina	994	12,41%		33,3%	331	

kontrola 100%

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m ²)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.135	0	0	0	0	0	0	1135

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

Površina stana (m ²)	Korigirana jed. cijena (eur/m ²)	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
51,46	1135	58.403	7,478284	436.756	436.000

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
436.000 kn

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, **ERSTE NEKRETNINE** d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2/a, zastupano po **ILIJANI JELEČ**, predsjednici uprave i **ROBERTU POKROVCU**, članu uprave, **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 ovog procjembenog elaborata.

U Zagrebu, 08. srpnja 2015.



Ilijana Jeleč
predsjednica uprave

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB



Robert Pokrovac
član uprave

Zaključak


BROJ PREDMETA: 2-16-1-1653

IBK: 1932921

DAN OČEVIDA: 02. svibnja 2016.

DAN VREDNOVANJA: 02. svibnja 2016.

DAN KAKVOĆE: 02. svibnja 2016.

SURADNICI: Ines Huseljić, i.g.
 Ozana Milak, d.i.a.

OVJERA: Petar Isaković, dipl.oec.
 voditelj službe procjena

PROCJENITELJ: Erste nekretnine d.o.o.

 ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
 3000 ZAGREB

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA: Grad Zagreb

GRAD/OPĆINA: Zagreb/Stenjevec

NASELJE: Savska Opatovina

ADRESA: Savska Opatovina 30

ŠIFRA LOKACIJE: 211404

► Podaci o nekretnini

PREDMET PROCJENE: Stan

PRIPADCI: Spremište sp-Ab-2,32

UKUPNA POVRŠINA: 51,46 m²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL: ZAGREB

KATASTARSKA OPĆINA: Stenjevec

ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK: 8614

ČESTICA: 77/10

PODULOŽAK: 9

IDENTIFIKACIJA: k.č. 3009/1, k.o. Stenjevec

VLASNIK: Šitum interijeri, Zagreb

SUVLASNIČKI UDJEL: 1/1

PRAVNI STATUS: Legalna nekretnina

ZABILJEŽBE I TERETI: Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

436.000 kn
58.403 €

Tečaj: 7,478284 kn (srednji tečaj HNB, 02.05.2016.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ: Šitum interijeri d.o.o.

ADRESA: Savska Opatovina 30, Zagreb

DATUM NARUDŽBE: 25.04.2016.

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 Grupe 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

- ▶ Prilog 1 – Zahtjev za izradu procjembenog elaborata
- ▶ Prilog 2 – Zemljišnoknjižni izvadak

Prilog 1 – Zahtjev za izradu procjembenog elaborata

ERSTE
Nekretnine

Member of Erste Bank Group
ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
Ivana Lučića 2
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951
www.erstenekretnine.hr
enek-zahjtjevi@erstebank.com

ZAHTEJ ZA REVIZIJU PROCJENE NEKRETNINE - FIZIČKE / PRAVNE OSOBE

PROCJENA BR.: 2-16-1-1653 PROCJENITELJ: _____
(ISPUNJAVA DJELATNIK ERSTE NEKRETNINA)

MOLIMO VAS DA ISPUNITE ZAHTEJ ISPRAVNO KAKO BI SE OMOGUĆILO SNIMANJE I SLANJE ZAHTEJVA

1. Ime i prezime naručitelja ili ime društva: _____ **ŠITUM INTERIJERI D.O.O.**
2. Adresa naručitelja: _____ **SAVSKA OPATOVINA 30, 10010 ZAGREB**
3. OIB: 84385113569 Tel: 091/728-5505 E-mail: _____
MB: 02034646
4. Kontakt osoba za pregled nekretnine: _____ Tel/Gsm: 091/728-5505
5. Savjetnik / Zastupnik: _____ **IGOR FOČIĆ**
E-mail: ifocic@erstebank.com Pripadnost:

WO	DMP	28	1	1	173	23
----	-----	----	---	---	-----	----
6. Adresa predmetne nekretnine: _____ **SAVSKA OPATOVINA 30, 10010 ZAGREB**
7. Vrsta nekretnine za koju se radi procjena (odaberite iz padajućeg izbornika):

1-stanovi, apartmani
8. ZK općina: STENJEVEC ZK uložak: 8614
ZK čestica: 77/10 Poduložak: 9
OZNAČITE KOME SE ŠALJE PONUDA
9. Slanje avansnog računa: **Naručitelju** **Zastupniku/Savjetniku**
ISPUNITE IBAN
10. U slučaju više uplaćenog avansa, sredstva vratiti na račun naručitelja: _____
11. Primjerak procjene (dokumentacije) poslati: **Financijskom zastupniku/savjetniku** **Naručitelju**
12. Broj elaborata prethodne procjene: 1-09-1-1931 Procjenitelj: ENEK
13. Datum zadnjeg obilaska nekretnine (procjene ili revizije): 05.10.2009.
14. Interni broj(evi) kolaterala (IBK): 1932921
15. Da li je bilo promjena na nekretnini: _____
16. Napomena: Dražba - rok do 20.05.2016.

Mjesto i datum narudžbe: Zagreb 25.4.2016

Potpis i ovjera naručitelja: _____

Potpis Savjetnika/Zastupnika: _____

UPLATE MOLIMO IZVRŠITI NA BROJ RAČUNA IBAN: HR3924020061100463550

Naručitelj potpisom ovog zahtjeva neosporno i bezuvjetno izjavljuje:

- da je upoznat sa sadržajem trenutno važećeg cjenika usluga Erste nekretnine d.o.o., te da ga prihvata;
- da prihvata da je uplaćen avans za izradu procjene nepovratan, osim u slučaju naručiteljeva odustanka od zahtjeva za izradu procjene o kojoj je u pisanom obliku obavijestio Erste nekretnine d.o.o., što je ranije moguće, ali ne kasnije od izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine; u slučaju odustanka prije izlaska službenog procjenitelja na teren, Erste nekretnine d.o.o. će naručitelju vratiti uplaćen avans u cijelosti; u slučaju odustanka nakon izlaska na teren, a prije izrade procjene Erste nekretnine d.o.o. će naručitelju vratiti 50% uplaćenog avansa;
- da je upoznat kako se cijena procjene koje je navedena u konačno ispostavljenom računu može razlikovati od cijene iskazane u avansnom računu (ponudi) te da će razliku, ili platiti u korist, ili naplatiti od Erste nekretnine d.o.o.; u slučaju više uplaćenog iznosa po avansu, Erste nekretnine d.o.o. vrađaju sredstva naručitelju isti ili

Prilog 2 – Zemljišnoknjižni izvadak


NESLUŽBENA KOPIJA
REPUBLIKA HRVATSKA
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 01.05.2016.**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: STENJEVEC
Broj ZK uložka: 8614

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-44105/2012
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
A
**Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	77/10	STAMBENA ZGRADA BR. 28, 30, 32 I 34 SAVSKA OPATOVINA I DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA BR. 28, 30, 32 I 34 SAVSKA OPATOVINA DVORIŠTE			5085	
					1678	
					3407	
		UKUPNO:			5085	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	ETAŽA 44/10000 1. dvosobni stan oznake STAN A4b-0 u prizemlju neto korisne površine 49,14čm, sadržaja: dnevni boravak i blagavaonica, kuhinja, soba, kupaonica, ulaz, neodvojivo vezan uz spremište oznake sp-Ab-2,32 na podrumskoj etaži -2 neto korisne površine 2,32čm; ukupne površine 51,46čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade svijetlo plavom bojom ŠITUM INTERIJERI D.O.O., ZAGREB, M. GRAČANINA 8, OIB: 84385113569 3.1 Zaprmljeno 13.09.2012. broj Z-44105/12 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-462/12 od 07. rujna 2012. godine zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad ŠITUM INTERIJERI d.o.o.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 9. Zaprmljeno 21.05.2010. broj Z-26294/10 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 19. svibnja 2010. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 70.000,00 EUR (sedamdesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama, troškovima i promjenjivom kamatom po stopi EURIBOR + 8,80 p.p., za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG BR. 3A, RIJEKA, OIB: 23057039320	70.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.05.2016.

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@erstebank.com