

MIŠLJENJE NA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

(Z - 007)

BROJ PREDMETA:	3-15-3-2432	ŠIFRA LOKACIJE:	010400
INTERNI BROJ KOLATERALA:	234 2055529 2572968 2587336		
NEKRETNINA:	poslovni prostor na adresi Ivanić Grad, Savska 46		
NARUČITELJ MIŠLJENJA:	ELEG. G. d.o.o., Ivanić Grad		



PROCIJENJENA HIPOTEKARNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

955.436,27 kn = 126.600,00 €

PRAVNI STATUS:	legalna nekretnina
TERETI I ZABILJEŽBE:	Ima
OBLIK VLASNIŠTVA:	Privatno
IDEALNO VLASNIŠTVO:	Ne
IZRADA:	Jadran Novak
OVJERA:	Petar Isaković dipl. oec., voditelj odjela za procjene
DATUM IZRADE:	14.6.2015. Godine

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
10000 ZAGREB
Petar Isaković

1. ZAHTJEV ZA MIŠLJENJE NA REVIZIJU PROCJENE

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada mišljenja na reviziju procjene hipotekarne vrijednosti nekretnine. Predmet mišljenja je poslovni prostor na adresi Ivanić Grad, Savska 46, ukupne neto korisne površine 250,43 m².

Utvrđivanje hipotekarne vrijednosti nekretnine izvršeno je na temelju dobivene revizije vrijednosti nekretnine br. 3-13-3-4828 izrađene od strane Erste nekretnine d.o.o. od 27.11.2013. godine, kada je nekretnina procijenjena na iznos od 135.396,38 €.

2. MIŠLJENJE NA PROCJENJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U odnosu na procjenu vrijednosti nekretnine od 27.11.2013. godine uz pretpostavku da nije bilo izmjene na predmetnoj nekretnini, dajemo sljedeće mišljenje na sadašnju vrijednost nekretnina bazirano na podacima Erste nekretnina d.o.o. o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

3. IZRAČUN

objekt	Površina									
	BRP	NGP								
poslovni prostor		115,05								
skladište		135,38								
Ukupno		250,43								
Najam	G 1	G 2	G 3	G 4	G 5	G 6	G 7	G 8	G 9	G 10
poslovni prostor	€ 5,75	€ 5,87	€ 5,98	€ 6,10	€ 6,22	€ 5,75	€ 5,87	€ 5,98	€ 6,10	€ 6,22
skladište	€ 2,25	€ 2,30	€ 2,34	€ 2,39	€ 2,44	€ 2,25	€ 2,30	€ 2,34	€ 2,39	€ 2,44
Popunjenost	G 1	G 2	G 3	G 4	G 5	G 6	G 7	G 8	G 9	G 10
poslovni prostor	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
skladište	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Troškovi	G 1	G 2	G 3	G 4	G 5	G 6	G 7	G 8	G 9	G 10
Troškovi	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Indeksacija (CPI)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Diskontna stopa	9,40%									
Stopa prinosa	10,50%									
Godina	G 1	G 2	G 3	G 4	G 5	G 6	G 7	G 8	G 9	G 10
Godina projekta	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Prihod od rente										
poslovni prostor	€ 7.938	€ 8.097	€ 8.259	€ 8.424	€ 8.593	€ 7.938	€ 8.097	€ 8.259	€ 8.424	€ 8.593
skladište	€ 3.655	€ 3.728	€ 3.803	€ 3.879	€ 3.957	€ 3.655	€ 3.728	€ 3.803	€ 3.879	€ 3.957
Ostali prihodi										
1. Ostali prihodi 1	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2. Ostali prihodi 2	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3. Ostali prihodi 3	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
4. Ostali prihodi 4	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Prihod	€ 11.594	€ 11.826	€ 12.062	€ 12.303	€ 12.549	€ 11.594	€ 11.826	€ 12.062	€ 12.303	€ 12.549
Operativni troškovi										
Troškovi	€ 812	€ 828	€ 844	€ 861	€ 878	€ 812	€ 828	€ 844	€ 861	€ 878
Operativni troškovi	€ 812	€ 828	€ 844	€ 861	€ 878	€ 812	€ 828	€ 844	€ 861	€ 878
Neto operativna dobit	€ 10.782	€ 10.998	€ 11.218	€ 11.442	€ 11.671	€ 10.782	€ 10.998	€ 11.218	€ 11.442	€ 11.671
Diskontni faktor	1,00	0,91	0,84	0,76	0,70	0,64	0,58	0,53	0,49	0,45
Sadašnja vrijednost	€ 10.782	€ 10.053	€ 9.373	€ 8.739	€ 8.148	€ 6.880	€ 6.415	€ 5.981	€ 5.577	€ 5.199
Neto sadašnja vrijednost	€ 77.147									
Rezidualna vrijednosti	€ 49.518									
Vrijednost	€ 126.665									
Zaokružena vrijednost	€ 126.600									
Vrijednost po metru kvadratnom	506									

4. SAŽETAK**OPĆI PODACI:**

BROJ PREDMETA: 3-15-3-2432 **ŠIFRA LOKACIJE:** 010400
 Interni broj kolaterala: 234 2055529 2572968 2587336
 Nekretnina: poslovni prostor na adresi Ivanić Grad, Savska 46
 Naručitelj procjene: ELEG. G. d.o.o., Ivanić Grad

IDENTIFIKACIJA:

kat. općina: Ivanić Grad
 zk. uložak: 2822
 zk.č.br.: 2552
 Poduložak: 5 i 6
 vlasnik: vidljivo iz vlasničkog lista

PODACI O NEKRETNINI:**ADRESA NEKRETNINE**

Županija: Zagrebačka
 Općina/Grad: Ivanić Grad
 Naselje/Četvrt: Ivanić Grad
 Ulica i kbr.: Savska 46

OPIS NEKRETNINE:

Tip nekretnine: poslovni prostor
 Namjena: poslovna
 Godina izgradnje: 1930. godine
 Površina: 250,43 m² Površina zemljišta: 0,0 m²
 Katnost: Pr
 Opće stanje: dobro
 Datum: 14.6.2015. godine Tečaj € prema HNB: 7,55 kn
 IZRADIO: Jadran Novak

PROCIJENJENA HIPOTEKARNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

955.436,27 kn = 126.600,00 €

LEGALNOST NEKRETNINE: legalna nekretnina

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz zk. uložka.

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u tri primjerka, a u digitalnom formatu za potrebe Sektora upravljanja rizicima ESB d.d.

5. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 08.05.2015. 23:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ GRAD

Broj ZK uložka: 2822

Broj zadnjeg dnevnika: Z-524/2015
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2552	KUĆA I DVORIŠTE U IVANIĆ GRADU			431	
		UKUPNO:			431	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 13/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) 1. poslovni prostor u prizemlju površine od 115,05 m2 ELEG.G D.O.O., OIB: 87659261356, OMLADINSKA ULICA 12, 10310 IVANIĆ-GRAD, HRVATSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 6 (13/100)			
1.1	Zaprimljeno 28.03.2008. broj Z-648/08 Primljeno: 09. travnja 2003. Z. 588/03 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom broj 155/03, od 09. travnja 2003. broj OU-452/03-1, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protivvrijednosti od EUR 120.000,00 uvećano za ugovorene kamate, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u A za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., ZAGREB, VARŠAVSKA 3-5	120.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 6 (13/100)			
2.1	Zaprimljeno 12.06.2013. broj Z-1024/13 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 10. lipnja 2013. god. solemniziranog pod brojem OV-7869/13, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja povrata novčane tražbine u iznosu 50.000,00 EUR uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	50.000,00 EUR	
8. Na suvlasnički dio: 6 (13/100)			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

09.05.2015. 11:01:53

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ GRAD

Broj ZK uložka: 2822

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 26.02.2015.g. pod brojem Z-524/2015 UKNJŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O RASKIDU BROJ OV-1556/2015 22.02.2015, ANEKS BROJ OV-1555/2015 23.02.2015, u iznos od 200.000,00 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom počev od 06.02.2007. god., za korist: ŠIPRAK STJEPAN, OIB: 66945193699, OMLADINSKA ULICA 12, 10310 IVANIĆ-GRAD, HRVATSKA	200.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.05.2015.