

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

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

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)

Broj predmeta 3-22-6-2800

IBK [3279351]

Opis procjenjivane  
nekretnine

EX PROIZVODNI POGON NA ADRESI  
GAŽENIČKA CESTA 26, GAŽENICA,  
ZADAR

Svrha procjene

Izrada procjemenog elaborata tržišne  
vrijednosti procjenjivane nekretnine za  
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

22.04.2022.

Naručitelj

ADRIA D.D. U STEČAJU, ZADAR,  
GAŽENIČKA CESTA 32



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.


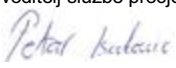

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

**Erste - jedno ime za sve financijske usluge.**

## Sadržaj

<b>Sažetak .....</b>	<b>3</b>
<b>Rješenje Erste nekretnina d.o.o. ....</b>	<b>4</b>
<b>Popis propisa, stručne i znanstvene literature .....</b>	<b>6</b>
<b>Opće i posebne pretpostavke .....</b>	<b>7</b>
<b>Zadatak .....</b>	<b>8</b>
Procjenjivana nekretnina .....	8
Prikaz položaja nekretnine na karti .....	9
<b>Rezultati očevida .....</b>	<b>10</b>
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	11
Provjera pravnog statusa .....	12
Pristupni put .....	12
<b>Kakvoća procjenjivane nekretnine EX POSLOVNA ZGRADA .....</b>	<b>13</b>
Izračun površina prostora .....	14
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina .....	15
<b>Obrazloženje za odabir metode .....</b>	<b>19</b>
<b>Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti .....</b>	<b>20</b>
<b>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom .....</b>	<b>22</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti .....</b>	<b>25</b>
<b>Prilozi .....</b>	<b>26</b>

## Sažetak

<b>BROJ PREDMETA</b>	3-22-6-2800	<b>SURADNIK / IZRADIO</b>	Ping-Win J.D.O.O. (11119)
<b>IBK</b>	3279351	<b>KONTROLA</b>	<b>Slobodan Bogdanović</b> voditelj područnog tima Split
<b>DAN OČEVIDA</b>	-		
<b>DAN VREDNOVANJA</b>	22.04.2022.		<b>Petar Isaković</b> voditelj službe procjena
<b>DAN KAKVOĆE</b>	-		
<b>METODA IZRAČUNA</b>	Prihodovna metoda		<b>Erste nekretnine d.o.o.</b> ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 10000 ZAGREB 001
<b>VERZIJA</b>	3-22-6-2800_20220501102724	<b>PROCJENITELJ</b>	

### ► Lokacija nekretnine

<b>ŽUPANIJA</b>	ZADARSKA ŽUPANIJA	<b>GRAD/OPĆINA</b>	ZADAR
<b>ASELJE</b>	GAŽENICA	<b>ADRESA</b>	GAŽENIČKA CESTA 26
<b>ŠIFRA LOKACIJE</b>	130401		

### ► Podatci o nekretnini

<b>PREDMET PROCJENE</b>	EX PROIZVODNI POGON	<b>PRIPADCI</b>	-
<b>UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE</b>	2.008,00 m <sup>2</sup>	<b>UKUPNA POVRŠINA</b>	1.745,66 m <sup>2</sup>
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL</b>	ZADAR	<b>KATASTARSKA OPĆINA</b>	ZADAR
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK</b>	11261	<b>ČESTICA</b>	8499/23
<b>PODULOŽAK</b>	-	<b>IDENTIFIKACIJA</b>	8499/23
<b>VLASNIK</b>	DIMO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 18363840342, ZADAR, GAŽENIČKA BB	<b>SUVLASNIČKI UDJEL</b>	1/1
<b>PRAVNI STATUS</b>	↗	<b>ZABILJEŽBE I TERETI</b>	Ima
<b>PRISTUPNI PUT</b>	Provjeriti		

### ► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**2.900.000 kn**
**383.864 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,559050 (srednji tečaj HNB, 22.04.2022.)

### ► Narudžba procjene

<b>NARUČITELJ</b>	ADRIA D.D. U STEČAJU	<b>ADRESA</b>	ZADAR, GAŽENIČKA CESTA 32
<b>DATUM NARUDŽBE</b>	19.03.2022.	<b>DAN ISPORUKE</b>	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&amp;Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.

Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

## 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

## 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, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- 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 izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- 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, 73/20),
- 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, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17),
- 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 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- 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. Očevidom 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 njezinu 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

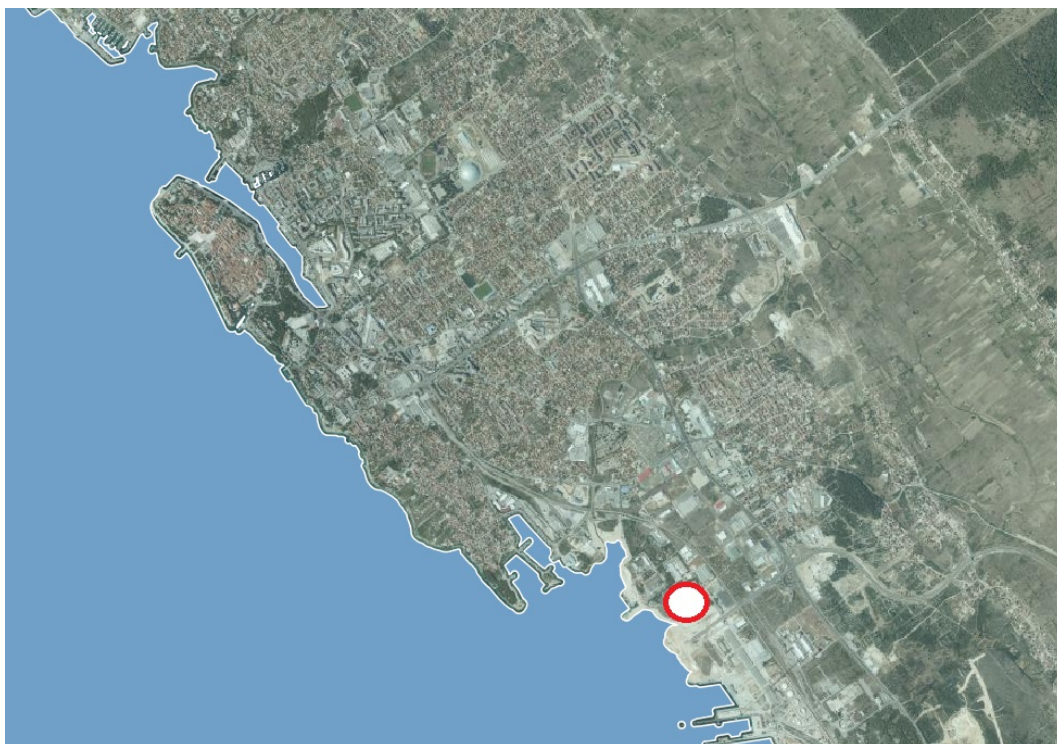
Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

## Procjenjivana nekretnina

<b>Opis:</b>	EX PROIZVODNI POGON
<b>Ulica i k.br.:</b>	GAŽENIČKA CESTA 26
<b>Grad/Općina:</b>	ZADAR
<b>Četvrt/Naselje:</b>	GAŽENICA
<b>Županija:</b>	ZADARSKA ŽUPANIJA
<b>Kat. općina:</b>	ZADAR
<b>Z.k. uložak:</b>	11261
<b>K.č.br:</b>	8499/23
<b>Identifikacija:</b>	8499/23
<b>Dan vrednovanja:</b>	22.04.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	-



## Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika Karte

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



Slika Karte

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>

## Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je bez očevida, a na temelju prikupljenih podataka i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 3-21-6-1157, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 19.4.2021. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 383.873 eura .

## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u Zadru, na Gaženici.

Procjenjuje se poslovna zgrada.

Nekad je bila riječ o tkaonici jute iz sastava ex Otočanke.

Danas hala sudeći po stanju interijera nije u funkciji.

Izvana, uočljivi su znakoni propadanja radi neodržavanja.

Na više mjesta krov propušta.

Instalacija grijanja sumnjam da je u funkciji, a ako i je vezana je na okolne hale.

Ukupna površina zemljišta iznosi 2.046 m<sup>2</sup>.

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

Riječ je o dijelu grada zvanom Gaženica.

Nekada je bila riječ o zadarskoj industrijskoj zoni.

Sada je u tijeku izgradnja 2. faze luke.

Sukladno UPU trajektnog terminala, i dalje je riječ o istoj namjeni - zona postojeće industrije.

- eec nije poznat

- opće stanje je bilo loše, predmnijevamo da u tom smislu nema promjena

## Druge odlučne činjenice

Očevid nije bio omogućen, osim izvana i to u ograničenom opsegu.

## Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

## Provjera pravnog statusa



Priloženo je katastarsko uvjerenje o vremenu gradnje prije 15.02.1968.g.

### OPASKA

1.

Uz ulično pročelje hale dograđeni su aneksi koji se nalaze na drugim česticama.

Ti aneksi su dijelom prizemni, dijelom prizemlje i kat.

U njima su organaizirani uredi, hodnici i slično.

Tako da se ulaz u halu zapravo odvija preko tih susjednih zgrada.

Potrebno je uspostaviti pravo služnosti

2.

Hala je jedinstveni prostor unutarnjih dimenzija cca 33 x 52 m, visine oko 4,50 m.

Manji dio je pregrađen i u najmu je (u jugoistočnom dijelu hale)

Duž sjeveroistočnog zida hale, nalaze se još neke prostorije (alatničar, garderoba, prisručna skladišta i slično).

Međutim, po položaju u prostoru rekao bih da je to dio koji se već nalazi opet u susjednoj čestici.

Naime, isto kako je sa ulazne strane na predmetnu halu dograđen ankes preko kojega se ulazi, tako je sa stražnje strane predmetne hale također hala.

Budući ne mogu očitavajaući katastara sa web-a točno utvrditi da li je ta "dodatna površina" uistinu na predmetnoj čestici, a rekao bih da nije, nije ni obuhvaćena ovom procjenom.

## Pristupni put

Hali se praktički ne može prići bez da se prolazi preko susjednih zgrada, a sve su one vezane u jednu nekad funkcionalnu cjelinu.

## Kakvoća procjenjivane nekretnine EX POSLOVNA ZGRADA

Temelji:	-
Nosiva konstrukcija:	AB monolitna
Međukatna konstrukcija:	-
Krovnna konstrukcija:	betonski "I" profili;koso krovište;azbest cementne ploče
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	-
Obrada zidova:	bojani
Podne obloge:	laminat
Obrada stropova	ožbukano i obojano
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	drvena, bravarska
Izvedene instalacije:	električna energija
Grijanje:	centralno
Godina izgradnje:	1968
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Godina rekonstrukcije:	-
Opis rekonstrukcije:	-
Kat / Katnost:	- / PR
Dizalo:	ne
Okoliš:	-
Orijentacija:	S
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	loše

## 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).

POSLOVNA ZGRADA	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
<b>Prizemlje</b>				
proizvodni pogon	1,745.66	0.50	872.83	
<b>UKUPNO:</b>	<b>1,745.66</b>	---	<b>872.83</b>	---
Izvor površina: dimenzije su utvrđene prilikom očevida				

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Zadar / Zadar	11261	8499/23	2,008
<b>UKUPNO:</b>			<b>2,008</b>



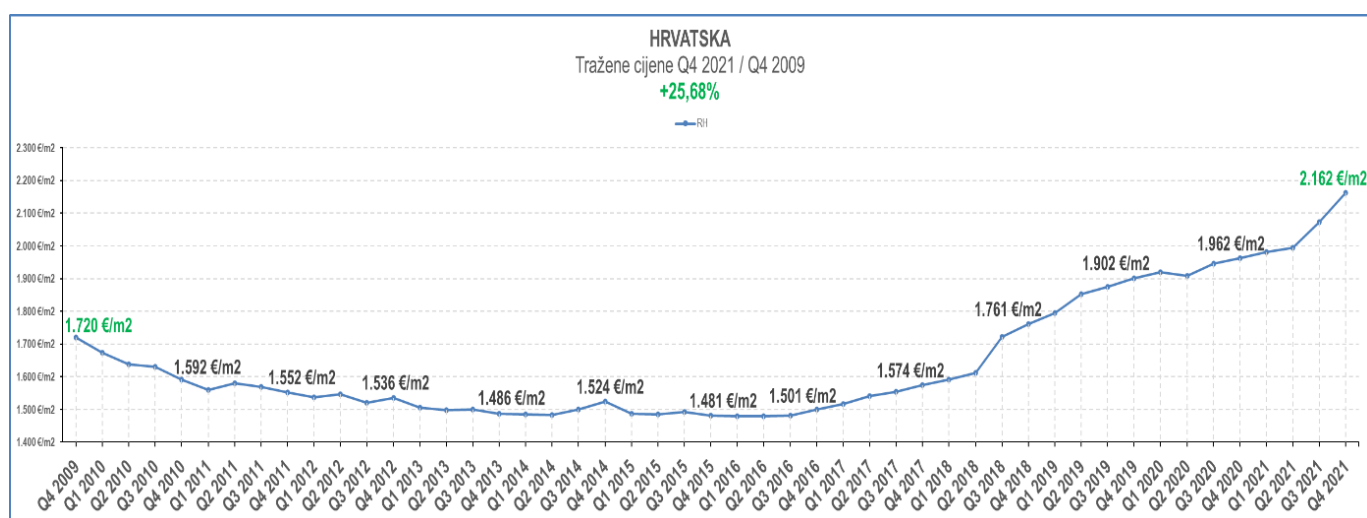
# Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

## 1. Općenito o tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje je izražen, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti te su nekretnine i dalje poželjna investicija diljem Europe, a time i u Hrvatskoj. Gledajući tijek kretanja cijena kroz protekle godine kao i trenutno stanje na tržištu, rast cijena stambenih nekretnina i dalje se nastavlja.

Na tržištu građevinska aktivnost raste, gradnja je sve skuplja što povećava i vrijednost stambenih nekretnina. Velika je ponuda novih projekata čije se stambene jedinice prodaju već u fazi preprodaje, a k tome su i kamatne stope na kredite na povijesno niskim razinama kao i kamate na štednju. U 2022. g. očekuje se novi krug državnih subvencija za kupnju stambenih nekretnina (APN) koji prema iskustvima iz prethodnih godina, dodatno utječe na porast cijena stambenih nekretnina. Primjetan je i utjecaj novonastale situacije pandemije koronavirusom COVID-19, ali ne na cijene stambenih nekretnina nego na kupovnu moć ulagača. S obzirom da je kupovna moć ulagača manjeg opsega, negativni utjecaj je primjetan najviše u broju transakcija koji je smanjen u odnosu na prethodne godine te je time ostavljen negativan utjecaj na ukupni promet nekretnina.

**Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina**



Kretanje cijena stambenih jedinica u starogradnji za svako je područje specifično ovisno o lokalnim uvjetima. Na području grada Zagreba cijene stambenih jedinica u starogradnji bilježe kontinuirani rast upravo zbog državnih subvencija ali i manjka novih projekata. Nakon potresa u ožujku 2020. u Zagrebu, centar grada je osjetio znatan pad u potražnji za stambenim jedinicama na tom području te je zabilježen osjetan pad prosječnih traženih cijena za centar grada, dok su cijene stambenih nekretnina na periferiji i u ostalim dijelovima grada porasle. Jedan od razloga je kvalitetna protupotresna izgradnja na periferiji.

Na trenutno stanje na tržištu nekretnina ne reagiraju sva područja jednako. Veći gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke bilježe porast prosječnih traženih cijena iz kvartala u kvartal, dok na ruralnim područjima Slavonije i Like prosječne tražene cijene stagniraju ili bilježe pad.

## 2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 8.018 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 9.418 dozvola, u 2018. broj je ostao na razini 2017. godine te je bilo ukupno 9.406 građevinskih dozvola, brojka u 2019. godini porasla je na 9.932 izdane građevinske dozvole, dok je u 2020. godini brojka ponovno bila na razini 2017., odnosno 2018. godine s ukupno 9.403 izdane građevinske dozvole. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine izdano je 9.633 građevinskih dozvola za iste objekte.

Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016. kada je iznosio 6.414 dozvola povećao na ukupno 7.798 građevinskih dozvola u 2018. godini što predstavlja porast od 22% izdanih dozvola u dvije godine za stambene zgrade te je i u 2020. godini brojka ostala na istoj razini i iznosila 7.805 građevinskih dozvola. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade porastao je za 5% i iznosi 8.195 građevinskih dozvola. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1.467 izdanih dozvola u 2016., 1.614 izdanih dozvola u 2017., 1.608 izdanih dozvola u 2018., 1.738 izdanih dozvola u 2019., 1.598 izdanih dozvola u 2020., do 1.438 izdanih dozvola u razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine.



Prema podacima DSZ-u vrijednost izvršenih građevinskih radova s vlastitim radnicima se kretala od 14.033.086 kuna u 2016., 14.347.071 kuna u 2017., 15.531.395 kuna u 2018., 17.926.989 kuna u 2019., 19.141.820 kuna u 2020. te 29.020.558 kuna u razdoblju od siječnja do studenog 2021., što predstavlja dvostruko veću vrijednost u 2021. godini u odnosu na 2016. godinu.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretao od 15.983.834 kuna u 2016., 17.828.480 kuna u 2017., 19.191.157 kuna u 2018., 23.040.516 kuna u 2019., 21.441.175 kuna u 2020. te 19.386.313 kuna u razdoblju od siječnja do rujna 2021. godine.

### 3. Tržište stambenih nekretnina u 2021. 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 koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak.

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 imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

### 4. Tržište

Prema podacima DZS-a bruto domaći proizvod (tekuća cijene u mil. kuna) je u 2017. bio 372.355, u 2018. je bio 390.856, u 2019. je bio 412.228, u 2020. je bio 378.349, a prema privremenim podacima u 2021. je bio 431.454.

Prema podacima DZS-a broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2018. je bio 1.405.973, broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2019. je bio 1.540.084, broj ukupno zaposlenih u 2020. je bio 1.527.697, a u 12. mjesecu 2021. je broj ukupno zaposlenih bio 1.573.652.

Prema DZS-u stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2018. je bila 9,6%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2019. je bila 7,9%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2020. je bila 9,5%, a u 12. mjesecu 2021. stopa registrirane nezaposlenosti je bila 7,4%.

Prema podacima DZS-a promet od trgovine na malo je u 2021. bio 11,4% veći od prometa od trgovine na malo u 2020. Prema DZS-u promet od trgovine na malo je u 2020. bio 5,8% manji u odnosu na trgovinu na malo u 2019.

### 5. Turizam

#### 5.1 Noćenja i dolasci

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, u 2019. je ostvareno ukupno 91.242.931 noćenja, 2020. je ostvareno ukupno 40.794.455 noćenja, a u 2021. je ostvareno ukupno 70.202.000 noćenja. U 2019. je ostvareno 1,7% više noćenja u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju noćenja od 55,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta u broju noćenja od 72,0% u odnosu na 2020.

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno 18.666.580 dolazaka, u 2019. je ostvareno ukupno 19.566.146 dolazaka, u 2020. je ostvareno ukupno 7.001.128 dolazaka, a u 2021. je ostvareno ukupno 12.775.000 noćenja. U 2019. je došlo do porasta broja dolazaka od 4,8% u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju dolazaka od 64,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta broja dolazaka od 82,4% u odnosu na 2020.

#### 5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.170.126 postelja, a u 2019. bilo je ukupno 1.319.266 postelja u Republici Hrvatskoj što je smanjenje od 11,3%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveći udio imaju privatne sobe kojih je 2020. bilo ukupno 609.293 što je 52,1% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 241.176 postelja što je 20,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i apart-hoteli sa ukupno 154.553 postelja što je 13,2% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, prema podacima Ministarstva turizma, stanje na 31.08.2020., u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 625 hotela od kojih je 45 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 7,2%, 284 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 45,4%, 266 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 42,6% i 30 hotela je bilo kategorizirano kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 4,8%.

Od ukupno 95.451 smještajnih jedinica u 2020., stanje na 31.08.2020., 11.444 smještajnih jedinica je u hotelima koji su

kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 46.720 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 32.387 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 4.900 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

**Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.08.2020.**

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	INDEKS 2020./19.	2019.	2020.
Hoteli i aparthoteli	129.028	154.553	119,8	9,8	13,2
Turistička naselja	28.824	25.073	87,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	10.965	9.813	89,5	0,8	0,8
Kampovi i kampirališta	239.481	241.176	100,7	18,2	20,6
Privatne sobe	833.787	609.293	73,1	63,2	52,1
Lječilišta	1.796	1.757	97,8	0,1	0,2
Odmarališta	1.872	1.633	87,2	0,1	0,1
Hosteli	17.207	14.870	86,4	1,3	1,3
Ostalo	55.358	111.199	200,9	4,2	9,5
Nekategorizirani objekti	948	759	80,1	0,1	0,1
UKUPNO	1.319.266	1.170.126	88,7	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

**Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.08.2020.**

Smještajni kapaciteti po kategoriji hotela (stanje 31. kolovoza)					
	2019.	2020.	2019. u %	2020. u %	INDEKS 2019./20.
Hoteli ukupno	127.653	95.451	100	100	74,8
*****	12.360	11.444	10	12	92,6
****	63.750	46.720	50	49	73,3
***	43.290	32.387	34	34	74,8
**	8.253	4.900	6	5	59,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

### 5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2020. bilo ukupno 185 luka nautičkog turizma. Od toga je 35 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 54 luke nautičkog turizma je bilo u Zadarskoj županiji, 36 luka nautičkog turizma je bilo u Šibensko-kninskoj županiji, 31 luka nautičkog turizma je bilo u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 15 luka nautičkog turizma je bilo u Istarskoj županiji i 14 luka nautičkog turizma je bilo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 167 luka nautičkog turizma bilo je ukupno 79 sidrišta, 11 privezišta, 18 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 12 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 9 marina koje su kategorizirane i označene sa 2 sidra, 10 marina koje su kategorizirane i označene sa 3 sidra, 8 marina koje su kategorizirane i označene sa 4 sidra, 3 marine koje su kategorizirane i označene sa 5 sidra i 13 odlagališta plovih objekata.

**Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila**

### Broj vezova ukupno prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	2019.	2020.
UKUPNO	18.029	18.625	100,0	100,0
do 6 m	674	755	3,7	4,1
6 - 8 m	1.246	1.271	6,9	6,8
8 - 10 m	2.803	2.676	15,5	14,4
10 - 12 m	4.474	4.620	24,8	24,8
12 - 15 m	5.078	5.290	28,2	28,4
15 - 20 m	2.946	3.078	16,3	16,5
preko 20 m	808	935	4,5	5,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a u 2020. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma je iznosila 4.593.435 metara kvadratnih. Kapacitet luka nautičkog turizma je bio 18.625 vezova. Od ukupnog kapaciteta 755 vezova je za plovila do 6,00 metara duljine, 1.271 vezova je za plovila od 6,01 metara do 8,00 metara duljine, 2.676 vezova je za plovila od 8,01 metara do 10,00 metara duljine, 4.620 vezova je za plovila od 10,01 metara do 12,00 metara, 5.290 vezova je za plovila od 12,01 metara do 15,00 metara duljine, 3.078 vezova je za plovila od 15,01 metara do 20,00 metara duljine i 935 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

Prema podacima DZS-a u 2017. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,433, u 2018. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,617, u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,249, a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,312.

Prema podacima DZS-a u 2017. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 201,896 plovila, u 2018. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 194,164 plovila, u 2019. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 204,858 plovila, a u 2020. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 121,536 plovila.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma je 2018. porastao za 1,3% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 4,6% u odnosu na broj plovila u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 0,4% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2019.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma se 2018. smanjio za 3,8% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma povećao za 5,5% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma smanjio za 40,6% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2019. Do smanjenja je došlo zbog pandemije uzrokovane COVID 19.

## 6. Maloprodaja, uredi i logistika

Zakup za prodajne prostore u centru Zagreba se kreće od EUR 24 po metru kvadratnom do EUR 178 po metru kvadratnom, a najviše ovisi o mikrolokaciji prostora.

Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu se kreće od EUR 12 po metru kvadratnom do EUR 14,5 po metru kvadratnom, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od EUR 7 po metru kvadratnom do EUR 9,5 po metru kvadratnom na mjesec.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu se kreće od EUR 4 po metru kvadratnom do EUR 5 po metru kvadratnom na mjesec.

## 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 zgrada svrha koje je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.



# Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

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

**Informacije**  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1422749
Datum pregleda	22.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4460870
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.04.2021
Površina u prometu	21.692,99
Vrijednost nekretnine (KN)	11.499.478,07
Datum ugovora	22.03.2021

**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

Status podatka  
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Izvor podataka 1

**Informacije**  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1227035
Datum pregleda	22.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4198433
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	600,00
Vrijednost nekretnine (KN)	280.277,43
Datum ugovora	09.08.2019

**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

Status podatka  
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Izvor podataka 2

**Informacije**  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1069062
Datum pregleda	22.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3939224
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	601,00
Vrijednost nekretnine (KN)	237.119,84
Datum ugovora	12.10.2018

**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

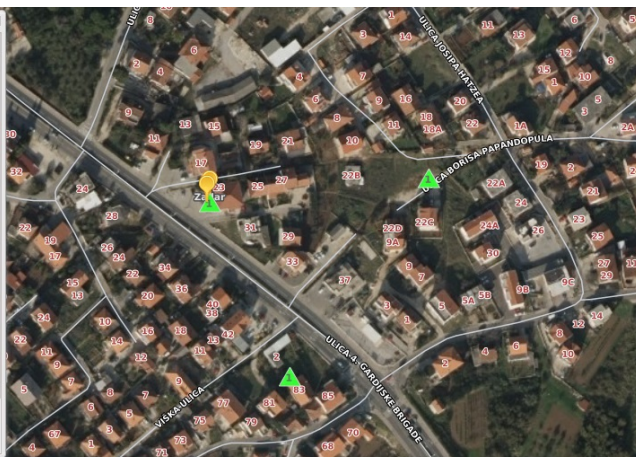
Status podatka  
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Izvor podataka 3

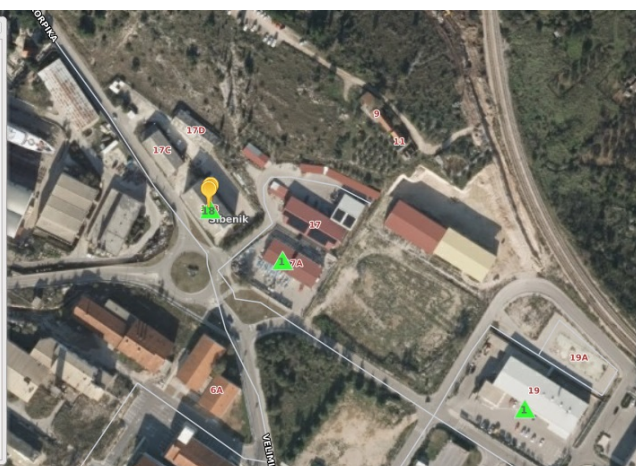


Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1236515
Datum pregleda		22.4.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		543,00
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)		11.150,00
Datum ugovora		01.02.2020
<b>POREZI:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>		25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	CRVENE KUĆE - STAMBENO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA	



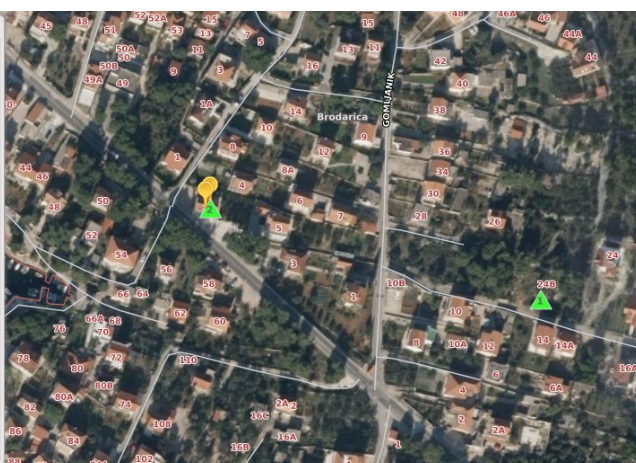
Izvor podataka 4

Informacije		
Pretežita namjena cjenovnog bloka		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1380696
Datum pregleda		22.4.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		08.02.2021
Površina u prometu		142,00
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)		4.260,00
Datum ugovora		24.10.2020
<b>POREZI:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>		DA 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	MANDALINA ŠIBENIK - TRGOVAČKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - TRGOVAČKA	



Izvor podataka 5

Informacije		
Pretežita namjena cjenovnog bloka		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1453219
Datum pregleda		22.4.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		09.06.2021
Površina u prometu		100,00
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)		3.000,00
Datum ugovora		02.05.2019
<b>POREZI:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>		NE 25 DA NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	BRODARICA - NASELJE	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI / NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	



Izvor podataka 6

# Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
22.4.2022	GAŽENICA - INDUSTRIJSKO	Zadar	k.č. 8499/23 k.o. Zadar	2.008,00	I	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	22.3.2021	GAŽENICA - INDUSTRIJSKO	ZADAR	70,00	21.892,99	I	---	1.
2	9.8.2019	GAŽENICA - INDUSTRIJSKO	ZADAR	83,33	800,00	I	---	1.
3	12.10.2018	GAŽENICA - INDUSTRIJSKO	ZADAR	53,24	801,00	I	1,3	2.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m²)	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 (€/m²)
1	70,00	ZADAR	109,370	Zadar	109,37	1,000	70,00
2	83,33	ZADAR	109,370			1,000	83,33
3	53,24	ZADAR	109,370			1,000	53,24

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	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 (€/m²)
1	70,00	Jadran	22.3.2021	132,80	142,51	1,073	75,12
2	83,33		9.8.2019	118,05		1,207	78,48
3	53,24		12.10.2018	113,50		1,258	88,85

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	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 (€/m²)
1	75,12	1.	100%	1.	100%	1,000	75,12
2	78,48			1.	100%	1,000	78,48
3	88,85			2.	85%	1,538	102,85

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	75,12	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	📏 1,00 - isto	🚶 1,00 - isto	🌳 1,20 - bolje	1,20
2	78,48	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	📏 1,00 - isto	🚶 1,00 - isto	🌳 0,85 - lošije	0,85
3	102,85	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	📏 1,00 - isto	🚶 1,00 - isto	🌳 0,85 - lošije	0,85

Pod kategorijom ostalo korigirano u odnosu na površine

#	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 (€/m²)
1	1,20	I	Da	1,0	---	1,00	1,20	90,14
2	0,85				---	1,00	0,85	84,99
3	0,85				1,30	0,77	0,85	87,25

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	90,14	22%	18,02	Zadovoljava			
2	84,99	-12%	9,14	Zadovoljava			
3	87,25	-9%	8,88	Zadovoljava			
	74,13	prosjeak	19,68	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
74,13	📍 1,00	📐 1,00	📏 1,00	🚶 1,00	🚶 1,00	🚶 1,00	74,13



## PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
22.4.2022	GAŽENICA - INDUSTRIJSKO	Zadar	k.č. 8499/23 k.o. Zadar	1.745,66	Pr	radionica	loše

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	1.2.2020	CRVENE KUĆE - STAMBENO	ZADAR	2,76	543,00	Pr	proizvodna	---
2	24.10.2020	MANDALINA ŠIBENIK -	ŠIBENIK	3,96	142,00	Pr	skladište	---
3	2.5.2019	BRODARICA - NASELJE	ŠIBENIK	3,24	100,00	Pr	proizvodna	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
1	2,76	ZADAR	109,370	Zadar	109,37	1,000	2,76
2	3,96	ŠIBENIK	106,194			1,030	4,08
3	3,24	ŠIBENIK	106,194			1,030	3,34

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
1	2,76	Jadran	1.2.2020	125,39	142,51	1,137	3,14
2	4,08		24.10.2020	127,61		1,117	4,56
3	3,34		2.5.2019	119,24		1,195	3,99

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	3,14	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🔴 0,95 - lošije	🏠 1,00 - isto	0,95	2,98
2	4,56	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🔴 0,90 - lošije	🏠 1,00 - isto	0,90	4,10
3	3,99	🌳 1,20 - bolje	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🔴 0,90 - lošije	🏠 1,00 - isto	1,08	4,30

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	2,98	-21%	0,81	Zadovoljava			
2	4,10	8%	0,31	Zadovoljava			
3	4,30	13%	0,51	Zadovoljava			
	3,80	prosjeak	1,01	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa

3,80 €/m<sup>2</sup>

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM**

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
poslovni objekt	3,80	1.745,66	6.626,52	79.518,24
<b>Ukupno prihod od najma</b>		<b>1.745,66</b>	<b>6.626,52</b>	<b>79.518,24</b>

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)		
2,00%	9,00	7,00%	0,50	(€) 23.740,41 (%) 29,88%	55.777,83

IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA				
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Diskontirana vrijednost zemljišta (€)
2.008,00	74,13	148.845,47	8,25%	8.576,91

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
22.4.2022	1968	54	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	60	90,00%

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	60,00%	36	8,25%	11,42

Kapitalizirani čisti godišnji prihod	637.136,33	€
Diskontirana vrijednost zemljišta	8.576,91	€
<b>Privremena tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>645.713,25</b>	<b>€</b>
poredbeni pokazatelj: 369,90 €/m²		

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
369,90	0	0	0	-150	0	219,90	383.864,25
Zgrada je stara i u lošem stanju							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
poslovni objekt	220	1.745,66	383.864	2.901.649
<b>Ukupno</b>			<b>383.864</b>	<b>2.901.649</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>2.900.000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,559050 kn/€				

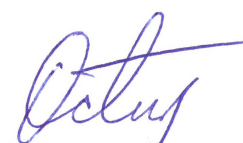
**NAPOMENA:** PDV nije sadržan u vrijednosti

## Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2, 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 003



Dražen Octenjak  
predsjednik uprave




Robert Pokrovac  
član uprave


## Prilozi

- UVJERENJE O VREMENU GRADNJE
- Izvadak iz zemljišne knjige

## UVJERENJE O VREMENU GRADNJE



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
ZADARSKA ŽUPANIJA



**GRAD ZADAR**  
Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Klasa: 361-02/08-01/022  
Ur.broj: 2198/01-3/2-08-2-TG  
Zadar, 30. listopada 2008. godine

Grad Zadar, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju, povodom zahtjeva tvrtke „ADRIA“ d.d. ZADAR iz Zadra, Gaženička b.b., za izdavanje uvjerenja o vremenu gradnje građevine industrijskog pogona jute-tkaonica, na temelju članka 330. st. 3. i članka 142. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine“ br. 76/07), izdaje

### UVJERENJE O VREMENU GRADENJA GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je prizemna poslovna građevina – ranije pogon „jute tkaonica“, koja je izgrađena na čest. zemljište 8499/23 k.o. Zadar koja je izgrađena po građevinskim dozvolama pod broj: 05-10697/1961. Zadar 26. rujna 1961. g. i pod broj: 05-10697/1961. Zadar 26. rujna 1961. g., kao i poslovni prizemni zask „skladište“ koji je uz pogon jute tkaonice izgrađen na čest. zemljište 8499/23 k.o. Zadar po građevinskoj dozvoli broj: 05-11962/1-1964. Zadar, 12. siječnja 1965. god.

Navedene poslovne građevine su izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

Navedene poslovne građevine su građene u predjelu Gaženice, a sve unutar tvorničkog kruga – objekata bivšeg Poduzeća „Otočanka“ Zadar, koja su se gradile u periodu od 1961 – 1963. godine, koje su se gradile na dijelovima čest. zemljište 1249, 1239, 1235, 1239, 1226/1 i 1226/2 sve u k.o. Arbanasi / staru. Izradom nove izmjere k.o. ZADAR u 1964. godini, kada je izvršena i revizija po novoj izmjeri, te su čestice prešle u osnovni čest. zemljište 8499 k.o. ZADAR, a ista je upisana u posjed Tvornice „OTUČANKA“ Zadar

Nadalje uvidom u dostavljene prethodne inženjerske više raznih rješenja i to:

- Rješenje o građevinskoj dozvoli za podizanje predionice u tvorničkom krugu poduzeća broj: 05-3433/1961. Zadar, 23. svibnja 1961. g. izdano od Narodnog odbora općine Zadar, Sekretarijat za komunalne poslove i građevinarstvo;
- Rješenje za izgradnju „jute“ predionice i tkaonice unutar tvorničkog kruga „Otočanka“ Zadar, pod broj: 05-10697/1961. Zadar 26. rujna 1961. g. izdano od Narodnog odbora općine Zadar, Sekretarijat za komunalne poslove i građevinarstvo;



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 21.04.2022. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 11261

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12399/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8499/23	INDUSTRIJSKA ZGRADA			2008	
		UKUPNO:			2008	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
DIMO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 18363840342, ZADAR, GAŽENIČKA BB		
2.1	Zaprimljeno 19.02.2010. broj Z-1798/10 Zabilježuje se ovršivost tražbine pod posl.br. Z-1798/10, odnosno pod C/12.1	
1.2	Zaprimljeno 14.02.2011.g. pod brojem Z-1208/2011  Zabilježuje se ovršivost tražbine upisanog rješenjem ovog suda pod posl.br. Z-1208/11 pod C/23.1	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 25.10.2011.g. pod brojem Z-11297/2011  ZABILJEŽBA, ovršivost novčane tražbine upisane u C teretovnici pod poslovnim brojem Z 11297/11.	
1.5	Zaprimljeno 20.03.2013.g. pod brojem Z-3593/2013  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, NAGODBA KLASA: UP-I/110/07/12-01/273, UR. BR. 04-06-13-273-16 18.03.2013, Na temelju Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa: UP-I/110/07/12-01/273, Ur. br. 04-06-13-273-16 od 18. ožujka 2013. godine zabilježuje se otvaranje predstečajne nagodbe.	na 1 (1.1)
1.6	Zaprimljeno 27.12.2013.g. pod brojem Z-17883/2013  ZABILJEŽBA, ovrhe upisane u C teretovnici pod 26.1.	na 1 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Z-9051/05 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom na nekretninama br. ES 825/05 sklopljenog bez oznake mjesta, 21. rujna 2005. god., Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog u Zadru, 21. rujna 2005. god. ovjerenog kod javnog bilježnika Vere Marčina u Zadru pod posl. br. OV-9166/05, te sve solemnizirano po javnom bilježniku Veri Marčina u zadru pod posl. br OU-843/05-1 i prijedloga, na teret nekretnine u A listu, uknjižuje se zajedničko založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.000.000,00 EUR-a (milijun eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke na dan plaćanja uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju, odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude viša, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvan sudske prirode, u korist:</p> <p><b>ERSTE &amp; STEIERMARKISCHE BANK D. D. , RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A</b></p>	1.000.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 27.08.2007. broj Z-9553/07</p> <p>Na temelju sporazuma br 213/7 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama solemniziranog po javnom bilježniku Veri Marčini dana 24. kolovoza 2007. godine., pod poslovnim brojem OV-13714/07, i prijedloga., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.000.000,00 kn uvećano za redovne kamate po stopi od 8% godišnje, koja je promjenjiva i koja se obračunava i naplaćuje mjesečno, eventualne zatezne kamate, nakanade te eventualne troškove sa klauzulom ovrhe, u korist:</p> <p><b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , ZAGREB</b></p>		
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 9. prosinca 2008. Z-12855/08</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i zasnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima, sklopljenom u Zadru dana 06. studenog 2008.godine, solemniziranog kod Javnog bilježnika Darije Grigillo Ramljak u Zadru pod posl.broj: OV-12527/08-1 i prijedloga, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.000.000,00 EUR (slovima: trimilijuna eura) uvećano za ugovorenu kamatu, eventualne zatezne kamate, sve troškove prijevoda, ovjera i ostale nuzgredice, sve u korist:</p> <p><b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, KLAGENFURT, ALPEN-ADRIA-PLATZ 1, AUSTRIA</b></p>	3.000.000,00 EUR	
7.2	<p>Zaprimljeno 23.05.2019.g. pod brojem Z-12399/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Ce Asset Investment Solutions Designated Activity Company sa sjedištem u Irskoj, radi ustupa založnog prava.</p>		na 7.1
8.			
8.1	<p>Zaprimljeno 03.04.2009. broj Z-3316/09</p> <p>Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sklopljenog u Zadru,02.travnja 2009.g. solemniziranog po javnom bilježniku u Zadru Darije Grigillo Ramljak pod br. Ov. 2842/09-1, na teret nekretnina opisanih u A. posjedovnici uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 35.000.000,00 kn uvećano za zatezne kamate, te uvećano za druge kamate, sve naknade i troškove, sukladno uvjetima i odredbama Sporazuma, u korist:</p> <p><b>PODRAVKA D.D. KOPRIVNICA , OIB: 18928523252, KOPRIVNICA A. STARČEVIĆA 32</b></p>	35.000.000,00 KN	
9.			



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 07.10.2009. broj Z-9949/09 Na temelju Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 231-69000383 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog u Zadru 6. listopada 2009. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Veri Marčina iz Zadra pod brojem OV-10372/09 dana 6. listopada 2009. godine, i prijedloga, UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO za iznos glavnice od 1.500.000,00 EUR (milijunpetstotisućaeura) sa ugovorenom kamatom, rokom otplate i sporednim potraživanjima kako je navedeno u Ugovoru, u korist:	1.500.000,00 EUR	
9.2	Zaprimljeno 01.09.2014.g. pod brojem Z-12000/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 29.05.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-12722/09 Zabilježu se odbijeni prijedlog Republike Hrvatske, Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured Zadar, zast. po ODO u Zadru za uknjižbom založnog prava u njenu korist na ime poreza, doprinosa, te drugih javnopravnih davanja, koja tražbina s glavnicom i zateznim kamatama iznosi 6.040.985,17 kn na teret čest. 8499/23, uknjiženog vlasništva Adria d.d. za ulov, preradu i promet ribom Zadar.		
11.			
11.1	Zaprimljeno 11.01.2010. broj Z-167/10 Z a b i l j e ž u j e s e odbijeni prijedlog Republike Hrvatske, Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured Zadar, zast. po ODO u Zadru za uknjižbom založnog prava u njenu korist na ime poreza, doprinosa, te drugih javnopravnih davanja, koja tražbina s glavnicom i zateznim kamatama iznosi 6.040.985,17 kn, na teret čest. 8428/2, čest. 8428/3 u zk. ul. 14933, uknjiženog vlasništva Adria d. d. za ulov, preradu i promet ribom, Zadar, za cijelo, na čest. 8428/1 u zk. ul. 9239, uknjiženog vlasništva Adria d.d. za ulov, preradu i promet ribom Zadar, za cijelo, na čest. 8429/8 u zk. ul. 9688, uknjiženog vlasništva Adria d.d. za ulov, preradu i promet ribom Zadar za cijelo, na čest. 8429/7 i čest. 8429/10 u zk. ul. 9539, uknjiženog vlasništva Adria d.d. za ulov, preradu i promet ribom, Zadar, za cijelo, na čest. 8429/5 i čest. 8429/6 u zk. ul. 9234, uknjiženog vlasništva Adria d. d. za ulov, preradu i promet ribom Zadar, za cijelo, na čest. 8429/1, čest. 8429/9, čest. 8429/11 u zk. ul. 9504, uknjiženog vlasništva Adria d.d. za ulov, preradu i promet ribom Zadar, za cijelo, na čest. 8499/25 u zk. ul. 11277, uknjiženog vlasništva Adria d.d. Zadar, za cijelo, na čest. 8499/23 u zk. ul. 11261, uknjiženog vlasništva Adria d.d. Zadar, za cijelo, čest. 8429/4 u zk. ul. 10432, uknjiženog vlasništva Adria d.d. za ulov, preradu i promet ribom, Zadar, za cijelo, sve k.o. Zadar.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 19.02.2010. broj Z-1798/10 Na temelju rješenja Općinskog suda u Zadru od 17. veljače 2010.god. pod posl. br. Ovr-394/10, na teret nekretnine i to čest.br.. 8499/23, industrijska zgrada površine 2008 m2, uknjiženog vlasništva ADRIA d.d. Zadar, za cijelo, uknjižba založnog prava radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 8.025.620,78 kuna (glavnica u iznosu 7.762.969,38 Kuna i kamate 262.651,40 Kuna) sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 14% godišnje, koja dalje teče na glavicu duga od 08. veljače 2010.godine pa do isplate, u korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR</b>		
13.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	<p>Zaprimljeno 30.04.2010. broj Z-4359/10</p> <p>Na temelju Sporazuma br. 37/10 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama, potvrđenog pred javnim bilježnikom Verom Marčina iz Zadra, pod brojem OV-5646/10, te prijedloga, u k n j i ž u j e s e založno pravo (hipoteka) na teret nekretnine u A-Posjedovnici, uknjiženog vlasništva Adria d.d., OIB:87665769689, za cijelo, u prvenstvenom redu i to do visine zajedničke hipoteke određene Rješenjem ovog suda pod posl.br. Z-5428/08, a radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja prema Protustranci u iznosu od 25.000.000,00 kuna (dvadesetpetmilijunakuna), što po srednjem tečaju HNB na dan 11.11. 2009.godine iznosi 3.438.227,23 EUR-a (trimilijuna četristo trideset osam tisuća dvjesto dvadesetsedam eura i dvadesettri centa). Odobren iznos u EUR-ima uz valutnu klauzulu predstavlja zaduženje Korisnika kredita s rokom korištenja do 30.travnja 2010. godine, uz namjenu za zatvaranje obveza po ranije zaključenom Ugovoru o kreditu temeljem međubankarskog Ugovora reg.br. IZ-54/08 i s načinom korištenja u pogledu iznosa i termina unutra naprijed navedenog iznosa i roka utvrđenim u Ugovoru, s rokom i načinom otplate sukladno Ugovoru, a najkasnije do 15.prosinca 2010.godine uz šestomjesečno korigiranje nivoa kredita u otplati, te uz ostale uvjete iz Ugovora uvećano za redovnu kamatu po stopi od 7,00% godišnje, promjenjivo sukladno Odluci o kamatnim stopama HBOR-a, obračunava se i naplaćuje tromjesečno, primjenom proporcionalne metode, zatezne kamate u visini stope zateznih kamata HBOR-a, koja je promjenjiva i trenutno iznosi 14% godišnje, promjenjivo, intrekalarnu kamatu u visini stope redovnih kamata, naknadu za obradu zahtjeva i naknadu za rezervaciju sredstava, sve sukladno Ugovoru, kao i za sve eventualne pripadajuće troškove utvrđene u tom Ugovoru, sve u korist:</p> <p><b>HPB D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB</b></p>		SPOREDNI ULOŽAK, VIDI UPIS POD 4.1.
13.2	<p>Zaprimljeno 19.11.2010. broj Z-11727/10</p> <p>v. upis pod C 22. odnosno Z 11727/10</p>		
14.			
14.1	<p>Zaprimljeno 30.04.2010. broj Z-4359/10</p> <p>Zabilježuje se da je zk.ul. 9504 k.o. Zadar, GLAVNI ULOŽAK ove hipoteke.</p>		VIVI UPIS POD 13.1.
15.			
15.1	<p>Zaprimljeno 30.04.2010. broj Z-4359/10</p> <p>Zabilježuje se da su zk.ulošci 9239, 9539, 10432, 9234, 11277 i 9688 sporedni ulošci ove zajedničke hipoteke.</p>		VIDI UPIS POD 13.1.
16.			
16.1	<p>Zaprimljeno 30.04.2010. broj Z-4359/10</p> <p>Zabilježuje se da će ova zajednička hipoteka imati učinak ukoliko se brisanje zajedničke hipoteke dopuštene Rješenjem ovog suda pod posl.br. Z-5428/08 učini u roku od godine dana od dana dopuštenja uknjižbe ove zajedničke hipoteke temeljem Rješenja pod gornjim poslovnim brojem.</p>		VIDI 4.1.
17.			
17.1	<p>Zaprimljeno 13.05.2010. broj Z-4799/10</p> <p>Na temelju Sporazuma br. 99/10 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama radi osiguranja, potvrđenog pred javnim bilježnikom Verom Marčina iz Zadra, pod brojem OV-6063/10, te prijedloga, u k n j i ž u j e s e založno pravo (hipoteka) na teret nekretnine u A-Posjedovnici, radi osiguranja tražbine od 6.400.000,00 kuna (šestmilijunačetristotisućakuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3,8% godišnje, promjenjiva, eventualnu zateznu kamatu po stopi od 14% godišnje promjenjiva, sve uvećano za eventualne naknade i troškove u visini određenoj u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 239-017/2010, u korist:</p> <p><b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b></p>	6.400.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK, V.18.1.
18.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.1	Zaprimljeno 13.05.2010. broj Z-4799/10 Na temelju Sporazuma br. 99/10 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama radi osiguranja, potvrđenog pred javnim bilježnikom Verom Marčina iz Zadra, pod brojem OV-6063/10, te prijedloga, u kome se založno pravo (hipoteka) na teret nekretnine u A-Posjedovnici, radi osiguranja tražbine od 9.600.000,00 kuna (devetmilijunašestotisućakuna) uvećan za redovnu kamatu po stopi od 5,90% godišnje, promjenjiva, sukladno Ugovoru, eventualne zatezne kamate po stopi od 17% godišnje promjenjiva, sve uvećano za eventualne naknade i troškove u visini određenoj u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 239-017/2010, u korist: <b>HPB D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB</b>	9.600.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK. V.17.1.
19.			
19.1	Zaprimljeno 13.05.2010. broj Z-4799/10 Zabilježuje se da je zk.ul. 9504 k.o. Zadar, glavni uložak zajedničke hipoteke upisne pod 17.1. i 18.1.		
20.			
20.1	Zaprimljeno 13.05.2010. broj Z-4799/10 Zabilježuje se da su zk.ul. 9239, 9539, 10432, 9234, 11277 i 9688 sporedni ulošci zajedničke hipoteke upisane pod 17.1. i 18.1.		
21.			
21.1	Zaprimljeno 13.05.2010. broj Z-4799/10 Zabilježuje se da je zajednička hipoteka upisana pod 17.1. i 18.1. u istom redu namirenja tražbine.		
22.			
22.1	Zaprimljeno 19.11.2010. broj Z-11727/10 U p i s zabilježbe da simultana hipoteka upisana rješenjem ovog suda pod poslovnim brojem Z 4359/10., ima učinak u prvenstvenom redu i do visine iznosa zajedničke hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z 5428/08 odnosno da stupa na redni broj 4. 1.		V. UPIS POD 13. 1. 14. 1 15. 1 16.1
23.			
23.1	Zaprimljeno 14.02.2011.g. pod brojem Z-1208/2011  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OVR-133/11 08.02.2011, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 4.215.452,58 kuna (4.085.009,96 kuna na ime glavnice i 130.442,62 kuna na ime obračunatih zateznih kamata), zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos duga teče od 01. siječnja 2011.godine pa do isplate po stopi propisanoj čl. 29 st.2 Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05), kao i radi naknade troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 43.000,00 kuna, uz zabilježbu ovršnosti tražbine, u korist: <b>MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR</b>	4.215.452,58 KN	
24.			
24.1	Zaprimljeno 25.10.2011.g. pod brojem Z-11297/2011  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM 2 OVR 2944/2011 24.10.2011, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 11.539.464,85 kuna, (glavnica u iznosu od 10.954.238,72 kn i dospjela kamata u iznosu 585.226,13 kn) sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 12% godišnje koja dalje teče na glavicu duga od 28. rujna 2011. godine a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi HB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5% poena, pa do isplate, te troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 111.539,00 kuna uz zabilježbu ovršivosti novčane tražbine u korist:	11.539.464,85 KN	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR</b>			
<b>26.</b>			
26.1	Zaprimljeno 27.12.2013.g. pod brojem Z-17883/2013  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-2355/13 24.12.2013, utvrđenjem vrijednosti nekretnina i prodajom predmetnih nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja Erste&Steiermärkische bank d.d. iz iznosa dobivenog prodajom.		

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.04.2022.**

## Kontakt



**Erste nekretnine d.o.o.**  
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb  
MB: 2068249  
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)