

Članica Erste&Steuermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

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

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 1-20-9-1078

IBK -

Opis procjenjivane
nekretnine ZEMLJIŠTE EVIDENTIRANO NA Z.K.Č.
[2500] , K.O. CRIKVENICA

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

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 04.03.2020.

Naručitelj RENTING D.O.O. ZA TRGOVINU I
USLUGE, ZAGREB, OZALJSKA 33



PROCJEMBENI
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.


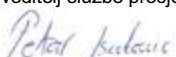


Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje Erste nekretnina d.o.o.	4
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	6
Opće i posebne pretpostavke	7
Zadatak	8
Procjenjivana nekretnina	8
Prikaz položaja nekretnine na karti	9
Rezultati očevida	13
Fotodokumentacija	13
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	14
Provjera pravnog statusa	15
Kakvoća zemljišta zemljište	16
Izračun površina prostora	17
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	18
Obrazloženje za odabir metode	22
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	23
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	25
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	26
Prilozi	27

Sažetak

BROJ PREDMETA	1-20-9-1078	SURADNIK / IZRADIO	BIM Consult d.o.o. (21105)
IBK	-	KONTROLA	Dora Mažuran voditelj područnog tima Rijeka  Petar Isaković voditelj službe procjena 
DAN OČEVIDA	27.02.2020.		
DAN VREDNOVANJA	04.03.2020.		
DAN KAKVOĆE	27.02.2020.		
METODA IZRAČUNA	Poredbena metoda		
VERZIJA	1-20-9-1078_20200405180459	PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o.  

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	CRIKVENICA
NASELJE	CRIKVENICA	ADRESA	BASARIČEKOVA
ŠIFRA LOKACIJE			

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	ZEMLJIŠTE	UKUPNA POVRŠINA	198,00 m ²
PRIPADCI:	-	KATASTARSKA OPĆINA	CRIKVENICA
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	CRIKVENICA	ČESTICA	[2500]
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	5957	IDENTIFIKACIJA	K.Č.BR. 3453 K.O. CRIKVENICA - NESLUŽBENA IDENTIFIKACIJA
PODULOŽAK	-	SUVLASNIČKI UDJEL	5/12 5/12 2/12
VLASNIK	RENTING D.O.O., VLAŠKA 2, ZAGREB	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima
PRAVNI STATUS			

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

34.600 kn
3.536 €

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

Tečaj: 7,476297 (srednji tečaj HNB, 04.03.2020.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	RENTING D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE	ADRESA	ZAGREB, OZALJSKA 33
DATUM NARUDŽBE	18.02.2020.	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 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),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19),
- podatak o prosječnim troškovima gradnje kubnog metra etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 87/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. 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 njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

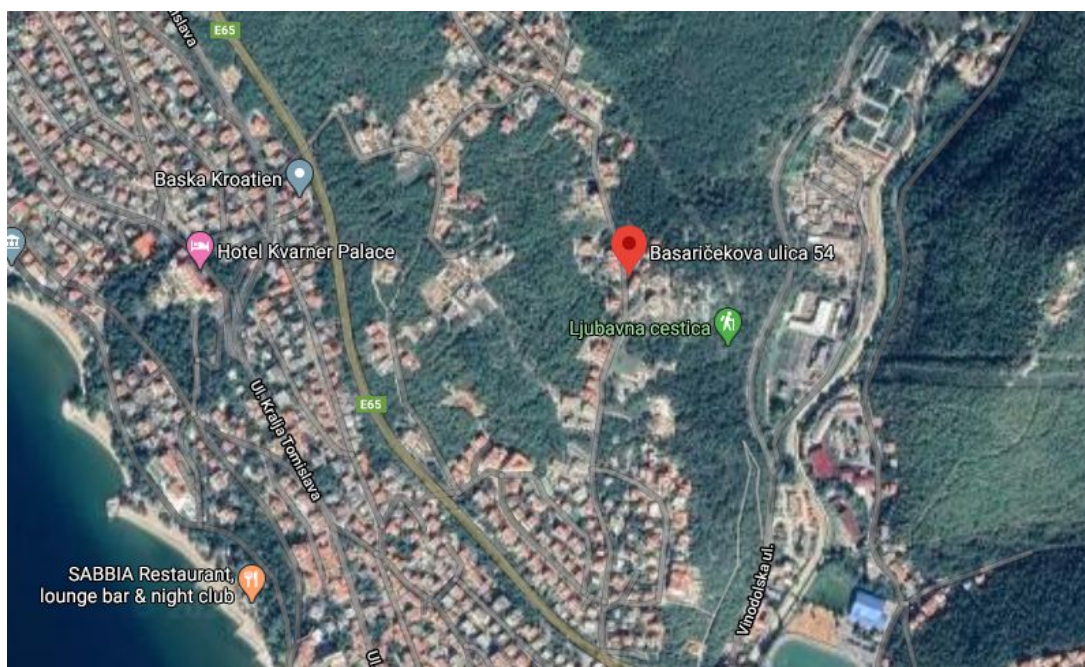
Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada inicijalne procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	ZEMLJIŠTE
Ulica i k.br.:	BASARIČEKOVA
Grad/Općina:	CRIKVENICA
Četvrt/Naselje:	CRIKVENICA
Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	CRIKVENICA
Z.k. uložak:	5957
K.č.br:	2500
Identifikacija:	K.Č.BR. 3453 K.O. CRIKVENICA - NESLUŽBENA IDENTIFIKACIJA
Dan vrednovanja:	04.03.2020.
Dan kakvoće:	27.02.2020.

Prikaz položaja nekretnine na karti



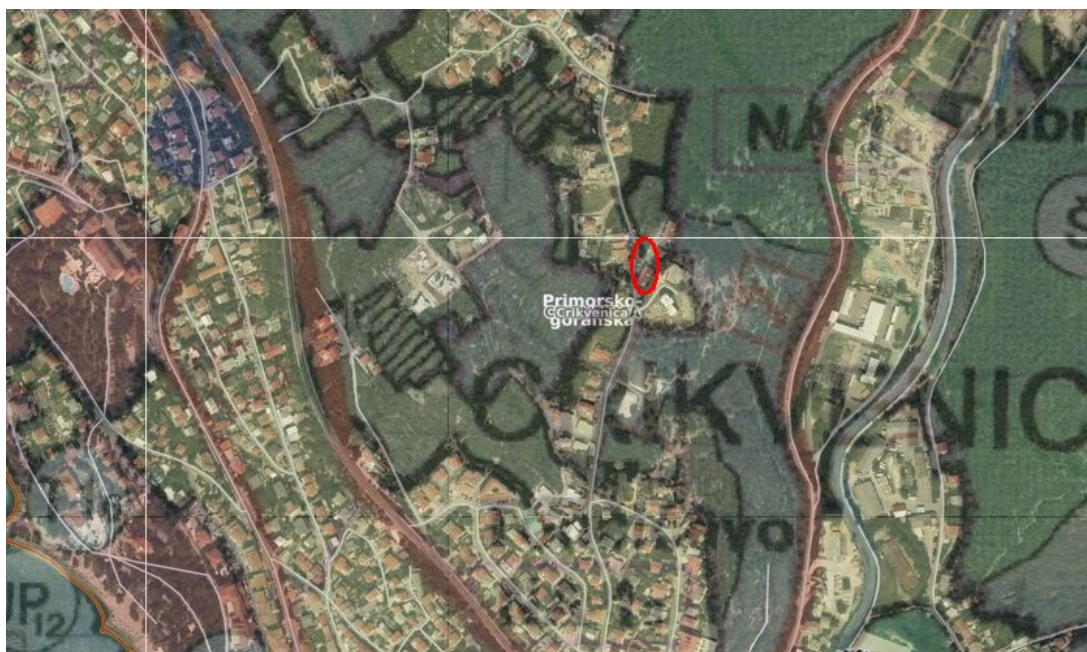
1

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

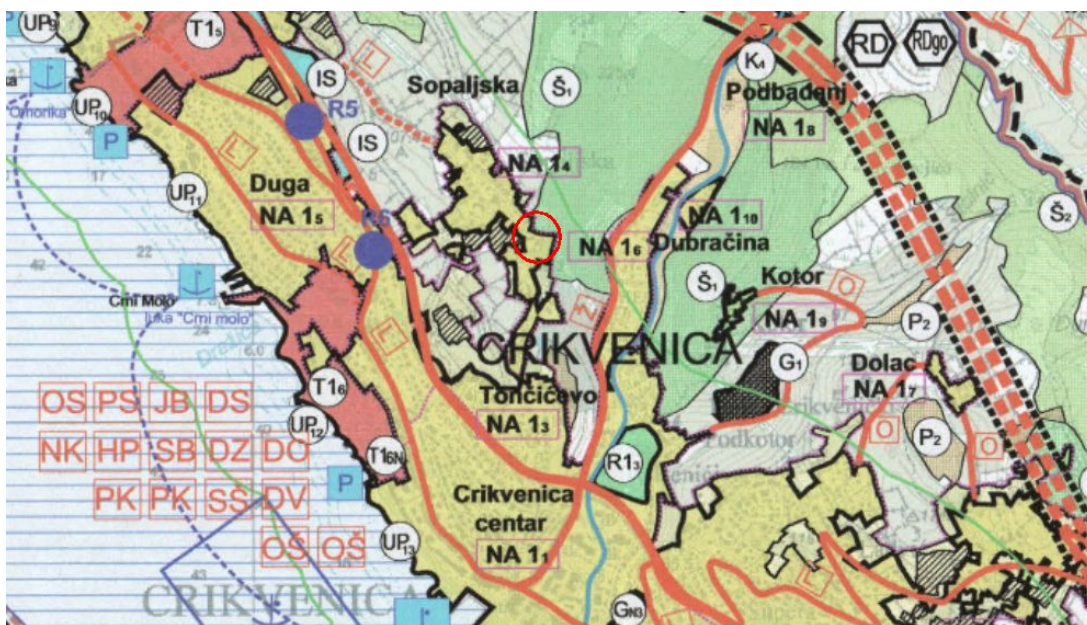


2

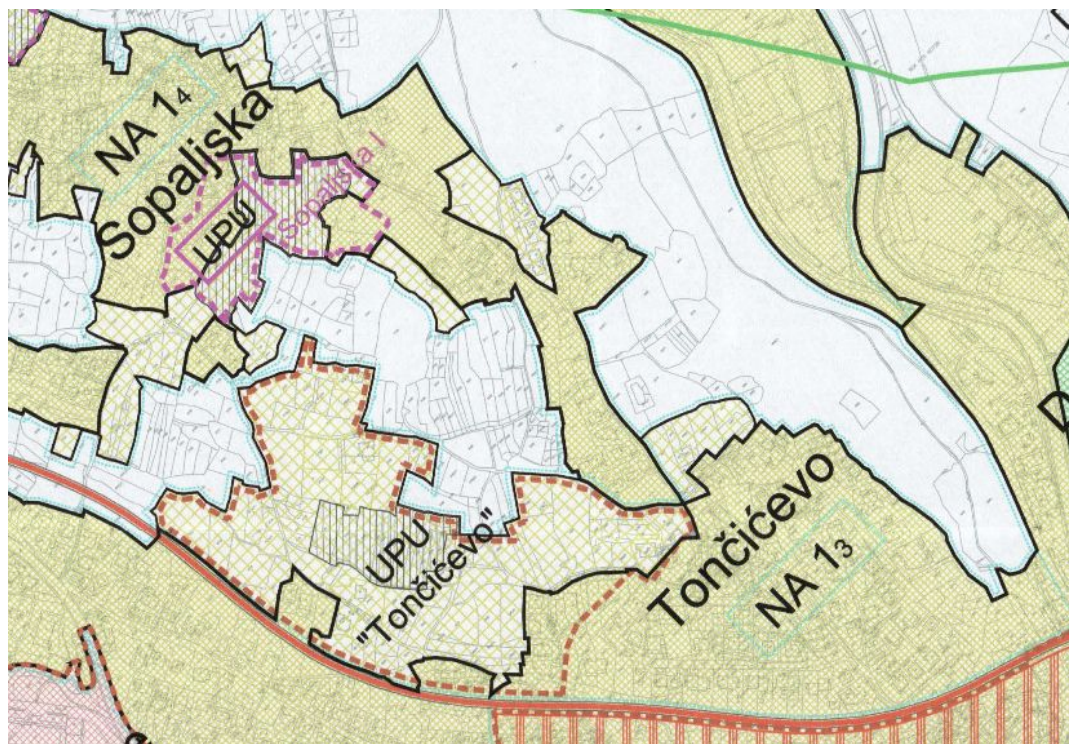
Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu>



3



4



5

Članak 11.

Planom su utvrđena građevinska područja naselja na području Grada Crikvenice i to za statistička naselja Crikvenicu, Jadranovo, Dramalj i Selce. Za navedena su naselja utvrđena jedinstvena, cjelovita građevinska područja naselja i njihovi izdvojeni dijelovi. Cjelovita su građevinska područja naselja, zbog različitih prostornih obilježja, različitih uvjeta gradnje i utvrđivanja obveze izrade detaljnije prostorno planske dokumentacije podijeljena na pojedine prostorne cjeline - predjele.

Izdvojeni dio građevinskog područja naselja je odvojeni dio postojećeg građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja.

a) Građevinsko područje naselja Crikvenica sastoji se od cjelovitog građevinskog područja planske oznake NA1 i četiri izdvojena građevinska područja. Cjelovito građevinsko područje Crikvenica NA1 obuhvaća slijedeće prostorne cjeline:

- Crikvenica centar NA11,
- Crikvenica sjever NA12,
- Tončićevo NA13,
- Sopalska NA14,
- Duga NA15,
- Dubračina NA16,

Izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja Crikvenica su:

- Dolac NA17,
- Podbadanj NA18,
- Kotor NA19,
- Dubračina NA110.

6

Višestambena građevina - slobodnostojeća**Članak 33.**

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi ~~500~~ 700 m².

Najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m².

Najmanja dopuštena tlocrtna površina građevine iznosi 100 m².

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi ~~0,3~~ 0,2.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 1,5.

Iznimno, za gradnju i interpolaciju u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Selce NA4, sa izgradnjom na regulacijskom pravcu, odnosno kod postojeće izgradnje udaljene do najviše 1,0m od regulacijskog pravca, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) može biti i 1,0, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) 5,0, s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori, kao i garaža (prema lokalnim uvjetima).

Najveća dopuštena visina iznosi 10,0 m, dok ukupna visina iznosi 13,0 m.

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju vanjskog očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja .

Fotodokumentacija



Slike za elaborat 1



Slike za elaborat 2



Slike za elaborat 3



Slike za elaborat 4



Slike za elaborat 5



Slike za elaborat 6



Slike za elaborat 8

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi zemljište k.č.br. 3453 k.o. Crikvenica površine 198 m² odnosno pristupni put i parking za objekte izgrađene na k.č.br. 3452/4, 3452/5 i 3452/3 k.o. Crikvenica. Parcela je asfaltirana sa obilježenim parkirnim mjestima, dijelom podgrađena potpornim kamenim zidom, osvijetljena javnom rasvjetom. Predstavlja pristup i parking objekata na adresi Basaričekova 54 F i 54 G u Crikvenici.

Zemljište se nalazi u zoni NA 1 4, građevinsko područje naselja, površina parcele nije dovoljna za formiranje samostalne građevinske parcele.

- održavanje nekretnine je zadovoljavajuće
- nekretnina je zemljište - parking i pristup

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- nekretnina je smještena u sjeveroistočnom dijelu Crikvenice, u Basaričekovoj ulici
- okolni objekti su stambene zgrade
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao dobru
- parkiranje vozila moguće je na parceli
- 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
- pristupni put je preko JPP
- Nekretninu nije moguće identificirati, zemljišnoknjižna i katastarska oznaka se razlikuju, na uvid nije dobivena identifikacija čestica. Procjena je izrađena pod pretpostavkom da z.k.č.br. 2500 k.o. Crikvenica odgovara k.č.br. 3453 k.o. Crikvenica.

Nemamo informaciju da je predmetna nekretnina neravrstana cesta.
Pristupiti ćemo procjeni zemljišta kao arondacijskoj površini.

Provjera pravnog statusa

Nekretninu nije moguće identificirati, zemljišnoknjižna i katastarska oznaka se razlikuju, na uvid nije dobivena identifikacija čestica. Procjena je izrađena pod pretpostavkom da z.kč.br. 2500 k.o. Crikvenica odgovara k.č.br. 3453 k.o. Crikvenica.

Kakvoća zemljišta zemljište

Vrsta zemljišta:	Građevinsko
Teren:	Blagog nagiba
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Namjena (prema GUP-u):	Građevinsko
Formirana zona:	Da
Pravac pružanja:	SZ-JI
Kulture / Sorte / Vrsta objekta:	-
Održavanje:	-
Infrastruktura:	asfaltirana cesta, javna rasvjeta
Izvedene komunalije:	-
Uvjeti izgradnje:	prema PP-u
Katnost postojećeg objekta:	-
Okoliš:	asfaltiran, ograđen
Parkirno mjesto (kom):	-
Opći dojam:	Dobro

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).

ZEMLJIŠTA			
zk.o.	zk.č.	zk.ul.	Površina (m2)
Crikvenica	2500	5957	198,00
UKUPNO:			198,00

Preuzeto iz ZK

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

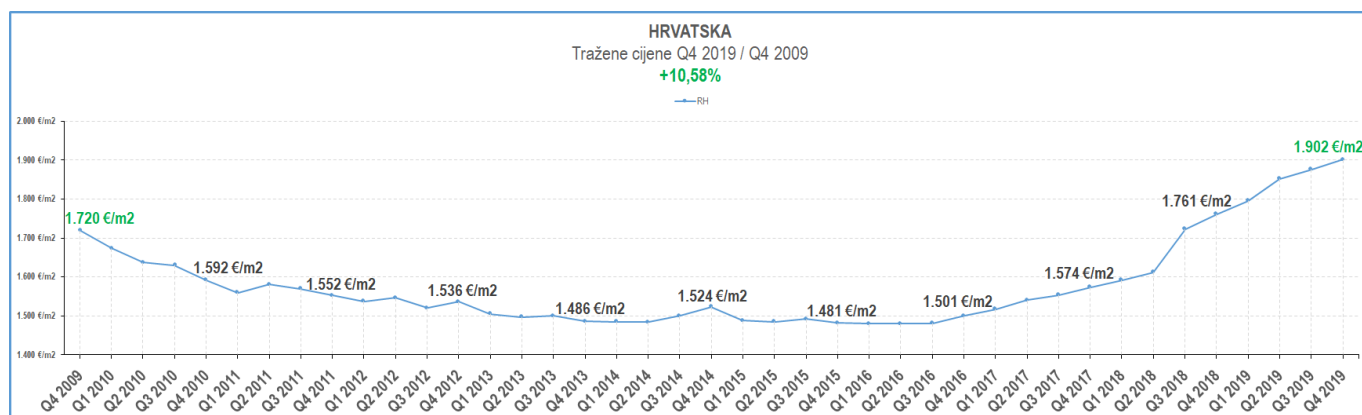
Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu, što je vidljivo već 2016. godine kad dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina, koje se nastavlja u 2017. i u 2018. godini. Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj dosegle su razinu iznad vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine.

Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sad nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u Republici Hrvatskoj te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast, dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. Ipak bismo istaknuli da kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018.

Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

3. Tržište stambenih nekretna u 2019. godini

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske

tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište poslovnih nekretnina u 2019.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova.

Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju.

Ujedno je primjećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta.

U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je 2016. ostvareno ukupno 77.918.855 noćenja, 2017. godine je ostvareno ukupno 86.200.261 noćenje, a u 2018. je ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, što je porast ostvarenog ukupnog broja noćenja od 10,6% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 4,0% u ukupno ostvarenom broju noćenja u 2018. u odnosu na 2017. godinu.

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj u istom razdoblju je došlo i do porasta broja ostvarenih dolazaka, koji se povećao s ukupno 15.463.160 u 2016. na 17.430.580 u 2017. i na 18.666.580 u 2018. što predstavlja porast ukupnog broja dolazaka od 12,72% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 7,09% u 2018. u odnosu na 2017.

5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2018. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.266.785 smještajnih jedinica. U strukturi smještajnog kapaciteta najveću udio imaju privatne sobe, kojih je 2018. bilo ukupno 800.108, što je 63,2% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju smještajnih jedinica su kampovi i kampirališta s ukupno 235.745 smještajnih jedinica, što je 18,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i aparthoteli s ukupno 130.026 smještajnih jedinica, što je 10,3% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, stanje na 31.8.2018., u 2018. je u Republici Hrvatskoj bio ukupno 731 hotel, od čega je 41 hotel kategoriziran kao hotel s pet zvjezdica što predstavlja udio od 5,6%, 314 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 43,0%, 320 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli s tri zvjezdice, što predstavlja udio od 43,8% i 56 hotela je kategorizirano kao hotel s dvije zvjezdice, što predstavlja udio od 7,7%.

Od ukupno 128.536 smještajnih jedinica u 2018., stanje na 31.8.2018., 12.099 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s pet zvjezdica, 61.833 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s četiri zvjezdice, 44.722 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s tri zvjezdice i 9.882 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.8.2018.

	BROJ POSTELJA		INDEKS 2018./17.	STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.		2017.	2018.
Hoteli i aparthoteli	132.576	130.026	98,1	11,0	10,3
Turistička naselja	26.289	26.032	99,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	11.854	11.503	97,0	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	241.819	235.745	97,5	20,0	18,6
Privatne sobe	741.509	800.108	107,9	61,4	63,2
Lječilišta	2.011	1.796	89,3	0,2	0,1
Odmarališta	1.968	1.978	100,5	0,2	0,2
Hosteli	16.398	17.420	106,2	1,4	1,4
Ostalo	28.566	40.098	140,4	2,4	3,2
Nekategorizirani objekti	4.437	1.561	35,2	0,4	0,1
UKUPNO	1.207.427	1.266.785	104,9	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.8.2018.

	2017.	2018.	2017. u %	2018. u %	INDEKS 2018./17.
Hoteli ukupno	131.152	128.536	100	100	98,0
*****	12.722	12.099	10	9	95,1
****	61.415	61.833	47	48	100,7
***	43.550	44.722	33	35	102,7
**	13.465	9.882	10	8	73,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2018. bilo ukupno 142 luke nautičkog turizma. Od toga je 25 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 39 luka nautičkog turizma bilo je u Zadarskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Šibensko-kninskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 12 luka nautičkog turizma bilo je u Istarskoj županiji i 8 luka nautičkog turizma bilo je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 142 luke nautičkog turizma ukupno je bilo 62 sidrišta, 6 privežišta, 14 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 14 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 22 marine kategorizirane i označene sidrima i 2 nerazvrstane luke nautičkog turizma.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	2017.	2018.
UKUPNO	17.067	17.274	100,0	100,0
do 6 m	656	597	3,8	3,5
6 - 8 m	1.224	1.247	7,2	7,2
8 - 10 m	2.756	2.736	16,1	15,8
10 - 12 m	4.283	4.434	25,1	25,7
12 - 15 m	4.773	4.862	28,0	28,1
15 - 20 m	2.650	2.699	15,5	15,6
preko 20 m	725	699	4,2	4,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a 2018. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma iznosila je 4.075.400 četvornih metara. Kapacitet luka nautičkog turizma bio je 17.274 vezova. Od ukupnog kapaciteta 597 vezova je za plovila do 6 metara duljine, 1247 vezova je za plovila od 6,01 do 8 metara duljine, 2736 vezova je za plovila od 8,01 do 10 metara duljine, 4434 vezova je za plovila od 10,01 do 12 metara, 4862 vezova je za plovila od 12,01 do 15 metara duljine, 2699 vezova je za plovila od 15,01 do 20 metara duljine i 699 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Pozitivni trendovi u potrošnji na malo glavni su razlog potražnje, koja je pozitivno utjecala na stanje na tržištu nekretnina namijenjenih za poslovne djelatnosti prodaje. Promet od trgovine na malo u 2018. je porastao za 3,9% u odnosu na isti promet tijekom 2017. godine. Nastavak pozitivnih trendova u trgovini na malo glavni je pokretač tržišta nekretnina namijenjenih prodaji. Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina namijenjenih prodaji najvidljiviji su u Zagrebu i uz obalu u Splitu, Zadru, Rijeci i Dubrovniku.

Zakup za prvoklasne prodajne prostore na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu je na razini od 60 € po četvornom metru mjesečno, dok je prosječni zakup u prvoklasnom trgovačkom centru na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu otprilike 20 € po četvornom metru mjesečno.

Pozitivni trendovi u zapošljavanju utjecali su i na potražnju za uredskim prostorima. Zakup uredskih prostora klase A u

Zagrebu je otprilike od 12 € do 14 € po četvornom metru mjesečno, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od 8 € do 10 € po metru četvornom mjesečno.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu je od 4.5 € do 5 € po metru četvornom mjesečno.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

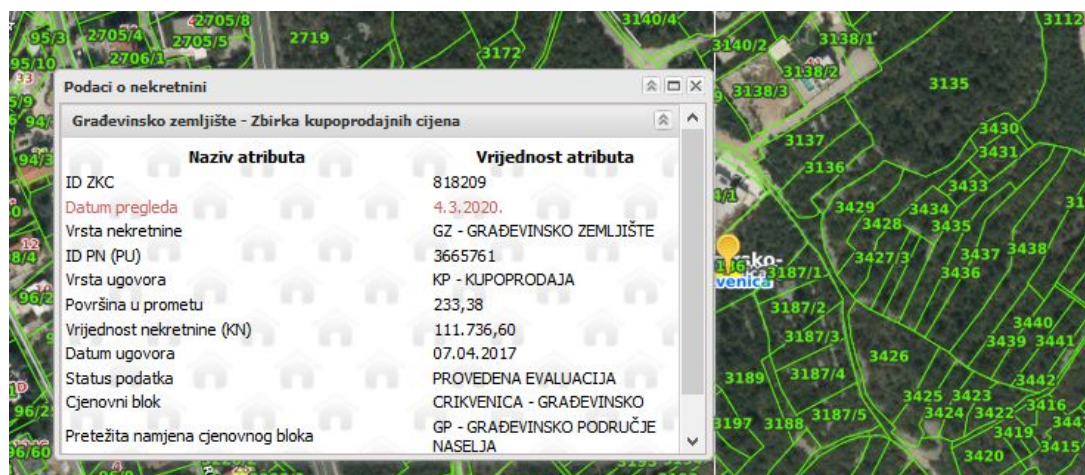
TROŠKOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je zemljište 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://nekretnine.mgipu.hr>
ili

Interna baza podataka Erste Nekretnine d.o.o.

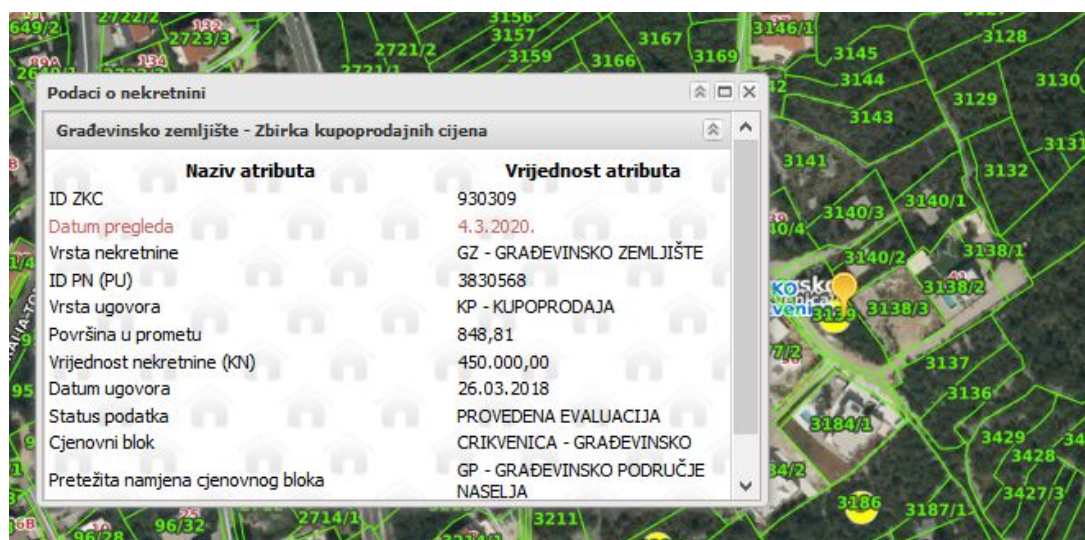


Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	818209
Datum pregleda	4.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3665761
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	233,38
Vrijednost nekretnine (KN)	111.736,60
Datum ugovora	07.04.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Izvor podataka

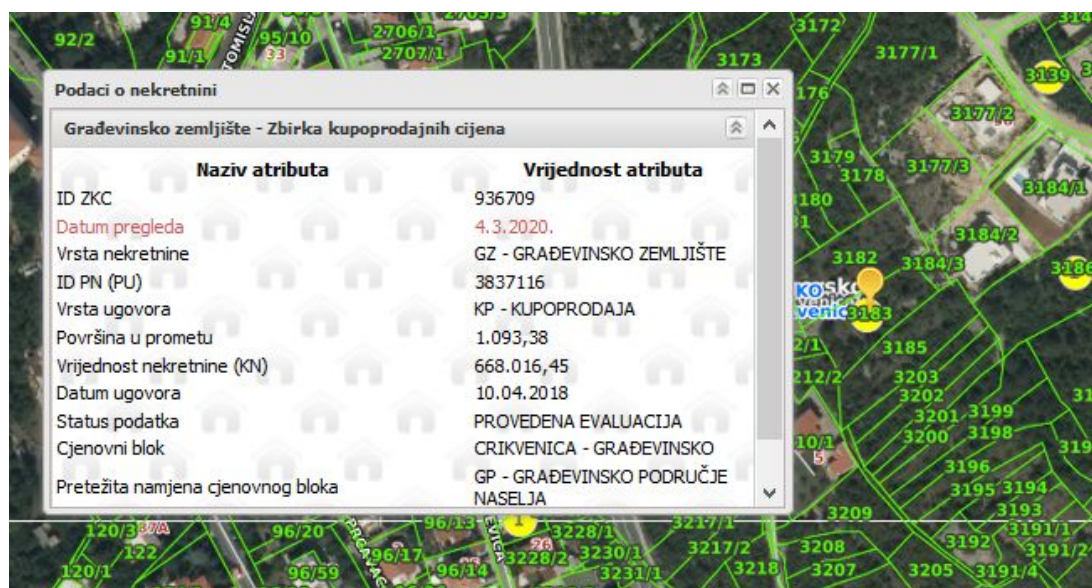


Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	930309
Datum pregleda	4.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3830568
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	848,81
Vrijednost nekretnine (KN)	450.000,00
Datum ugovora	26.03.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Izvor podataka



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	936709
Datum pregleda	4.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3837116
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.093,38
Vrijednost nekretnine (KN)	668.016,45
Datum ugovora	10.04.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Izvor podataka

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
4.2.2020	Crikvenica	Crikvenica	2500	198,00	N	1,2	1

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum skapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	7.4.2017	Crikvenica	Crikvenica	64,38	233,00	N	1,2	1.
2	26.3.2018	Crikvenica	Crikvenica	71,32	848,00	N	1,2	1.
3	10.4.2018	Crikvenica	Crikvenica	82,34	1.093,00	N	1,2	1.

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	64,38	Crikvenica	109,121	Crikvenica	109,12	1,000	64,38
2	71,32	Crikvenica	109,121			1,000	71,32
3	82,34	Crikvenica	109,121			1,000	82,34

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum skapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan skapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	64,38	Jadran	7.4.2017	106,58	118,05	1,108	71,31
2	71,32		26.3.2018	110,54		1,088	76,17
3	82,34		10.4.2018	109,33		1,080	88,91

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	71,31	1	100%	1.	100%	1,000	71,31
2	76,17		100%	1.	100%	1,000	76,17
3	88,91		100%	1.	100%	1,000	88,91

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele, površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	71,31	Isto ⇒ 1,00	Isto ⇒ 1,00	Isto ⇒ 1,00	Isto ⇒ 1,00	Isto ⇒ 1,00	1,00
2	76,17	Isto ⇒ 1,00	Lošije ↓ 0,65	Isto ⇒ 1,00	Isto ⇒ 1,00	Isto ⇒ 1,00	0,65
3	88,91	Isto ⇒ 1,00	Lošije ↓ 0,65	Isto ⇒ 1,00	Isto ⇒ 1,00	Isto ⇒ 1,00	0,65

#	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	1,00	N	Ne	1,2	1,20	1,00	1,00	71,31
2	0,65				1,20	1,00	0,65	49,51
3	0,65				1,20	1,00	0,65	57,79

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	71,31	20%	11,77	Zadovoljava			
2	49,51	-17%	10,03	Zadovoljava			
3	57,79	-3%	1,74	Zadovoljava			

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	
59,54	↓ 0,30	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	17,86
0,30							

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Zemljište	17,86	198,00	3.536	26.321
Ukupno			3.536	34.636
Zaokruženo				34.600

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:				7,476297	kn/€
---	--	--	--	----------	------

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2a, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 002



Dražen Octenjak
predsjednik uprave



Robert Pokrovac
član uprave

Prilozi

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 16.02.2020. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Broj ZK uložka: 5957

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26819/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500	ORANICA		55		
		UKUPNO:		55		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 5/12 RENTING D.O.O., ZAGREB, VLAŠKA 2	
3.	Suvlasnički dio: 5/12 RENTING D.O.O., ZAGREB, VLAŠKA BR. 2	
4.	Suvlasnički dio: 2/12 RENTING D.O.O., ZAGREB, VLAŠKA 2	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 05.07.2018.g. pod brojem Z-26819/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-5983/16 02.07.2018	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 31.01.2008. broj Z-308/08 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju, br.ES 75/08-1 od 31. siječnja 2008. godine uknjižuje se založno pravo na nekretninama RENTING d.o.o., Zagreb, Vlaška 2, a koje se sastoje od k.č. br. 2500 - oranica od 55 čhv, k.č. br. 2501/1 - pašnjak od 121 čhv, k.č. br. 2501/2 - pašnjak od 119 čhv, k.č. br. 2501/3 - pašnjak od 113 čhv, k.č. br. 2501/4 - pašnjak od 112 čhv i k.č. br. 2501/5 - pašnjak od 111 čhv, radi osiguranja novčane tražbine od 1.100.000,00 EUR-a (jedanmilijunistotisuća eura), u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke, uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više te naknade i troškove prisilne naplate, bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:	1.100.000,00 EUR	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. RIJEKA,, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A		
2.			
2.1	Zaprimljeno 07.05.2014. broj Z-1594/14		
	Na temelju prijedloga od 06. svibnja 2014. godine, zabilježuje se da je pokrenut postupak za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava pod posl.br. Ovr-343/14 na nekretninama Renting d.o.o., u A, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, OIB 52634238587, Ministarstva financija - porezne uprave, područni ured Rijeka.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.06.2014. broj Z-2013/14		
	Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju od 10. lipnja 2014 g. posl. br. Ovr - 343/14 u zk. ul. 5957, 6314, 6217 k.o. Crikvenica uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama Renting d.o.o., Ozaljska 33 (Vlaška 2), Zagreb OIB: 43268348731a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 43.042,04 kuna (glavnica u visini od 36.758,14 kuna i kamata u iznosu od 6.283,90) sa zakonskom zateznom kamatom tekućem na iznos glavnice 36.758,14 kuna od 02. travnja 2014. godine pa do isplate, sve po stopi od 15% godišnje, odnosno u slučaju daljine promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi HNB-e koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5% poena , kao i radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu od 1000,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 09. lipnja 2014. godine po stopi od 12% godišnje, pa do isplate za korist:		
	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB		
4.			
4.1	zabilježuje se ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 260 st. 1 Ovršnog Zakona)		
	uknjižba založnog prava i zabilježbe ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.(čl. 259. st. 1.Ovršnog Zakona)		
5.			
5.1	Zaprimljeno 14.11.2014. broj Z-3722/14		
	Na temelju prijedloga od 11. studenoga 2014. godine broj: O-DO-178/2014 zabilježuje se da je pokrenut postupak za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini kod Općinskog suda u Crikvenici posl. br. Ovr-686/14 na nekretninama Renting-a d.o.o. u A, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, O.I.B. 52634238587, Ministarstva finacija - Porezna uprava, Područni ured Zagreb.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 15.12.2014. broj Z-4079/14		
	Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju od 5. prosinca 2014 g. posl. br. Ovr - 686/14 u zk. ul. 6314, 5957, 6217 k.o. Crikvenica uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama Renting d.o.o., Zagreb, Ozaljska 33, koje se sastoje od kč. br. 2500 upisane u zk. ul. 5957 k.o. Crikvenica, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 112.865,30 kuna (glavnica 100.217,37 kn i kamate u iznosu od 12.647,92 kn) sa kamatom od 09. listopada 2014. g. do naplate ZOO, te radi osiguranja troškove ovrhe u iznosu od 2.500,00 kn, za korist:		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB			
7.	<p>7.1 Zabilježuje se ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 298 st. 2 Ovršnog Zakona)</p> <p>Uknjižba založnog prava i zabilježbe ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.(čl. 298. st. 1.Ovršnog Zakona)</p>		
8.	<p>8.1 Zaprimljeno 21.03.2016. broj Z-973/16</p> <p>Na temelju prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini zaprimljenog kod ovog suda dana 21. ožujka 2016. godine pod posl. brojem Ovr-1478/16, zabilježuje se da je pokrenut postupak osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini pod posl.br. Ovr-1478/16 na nekretninama Renting d.o.o., u A, radi naplate novčane tražbine predlagatelja osiguranja Eko-Murvica d.o.o., Crikvenica, Trg Stjepana Radića 1/II, OIB:58401982639, u iznosu od 4.545,00 kn sa kamatama na taj iznos koje teku od dana 05.11.2015. godine do konačne isplate po stopi od 8,13% godišnje, kao i trošak ovršnog postupka u iznosu od 337,50 kn, kao i troškove ovog postupka osiguranja.</p>		
9.	<p>9.1 Zaprimljeno 10.06.2016.g. pod brojem Z-10566/2016</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNA SLUŽBA U DELNICAMA POSL. BR. OVR-1478/16 20.05.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.545,00 kuna sa kamatama i troškovima</p> <p>EKO-MURVICA D.O.O., OIB: 58401982639, CRIKVENICA</p>		
10.	<p>10.1 Zaprimljeno 10.06.2016.g. pod brojem Z-10566/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</p>		
11.	<p>11.1 Zaprimljeno 10.06.2016.g. pod brojem Z-10566/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.02.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI CRIKVENICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CRIKVENICA, 302597
k.č. br.: 3453

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.02.2020



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.02.2020. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRIKVENICA (Mbr. 302597)

Posjedovni list: 4273

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RENTING D.O.O., OZALJSKA 33/1, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3453	KUK	198	30		
			ŠUMA	198			
Ukupna površina katastarskih čestica				198			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Kontakt



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

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

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr