

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
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 2-22-3-1881

IBK |2435019|2435072|

Opis procjenjivane nekretnine POSLOVNI PROSTOR NA ADRESI MATAČIĆEVA 1, CENTAR, RIJEKA

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

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 25.03.2022.

Naručitelj DOMI D.O.O., ZAGREB, MILANA PAVELIĆA 21



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.

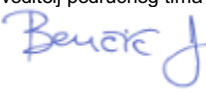
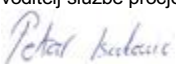

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

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	10
Fotodokumentacija	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	12
Provjera pravnog statusa	13
Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni prostor	14
Izračun površina prostora	15
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	16
Obrazloženje za odabir metode	20
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	21
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	23
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	25
Prilozi	26

Sažetak

BROJ PREDMETA	2-22-3-1881	SURADNIK / IZRADIO	Iva Krajinović (20104)
IBK	[2435019 2435072]	KONTROLA	Jasmina Benčić voditelj područnog tima Rijeka 
DAN OČEVIDA	22.03.2022.		
DAN VREDNOVANJA	25.03.2022.		
DAN KAKVOĆE	22.03.2022.		
METODA IZRAČUNA	Prihodovna metoda		
VERZIJA	2-22-3-1881_20220425122217		Petar Isaković voditelj službe procjena 
		PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 10000 ZAGREB 001 

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	RIJEKA
ASELJE	CENTAR	ADRESA	MATAČIĆEVA 1
ŠIFRA LOKACIJE	080514		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNI PROSTOR	PRIPADCI	-
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE	554,00 m ²	UKUPNA POVRŠINA	165,00 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	RIJEKA	KATASTARSKA OPĆINA	RIJEKA
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	12623	ČESTICA	766/1
PODULOŽAK	E-1	IDENTIFIKACIJA	K.Č.4747/1 K.O.STARI GRAD
VLASNIK	DOMI D.O.O., OIB: 20233402883, ULICA MILANA PAVELIĆA 21, 10000 ZAGREB	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	↓	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.130.000 kn
150.285 €

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

Tečaj: 7,568902 (srednji tečaj HNB, 25.03.2022.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	DOMI D.O.O.	ADRESA	ZAGREB, MILANA PAVELIĆA 21
DATUM NARUDŽBE	09.03.2022.	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, 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 (m³) 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 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.

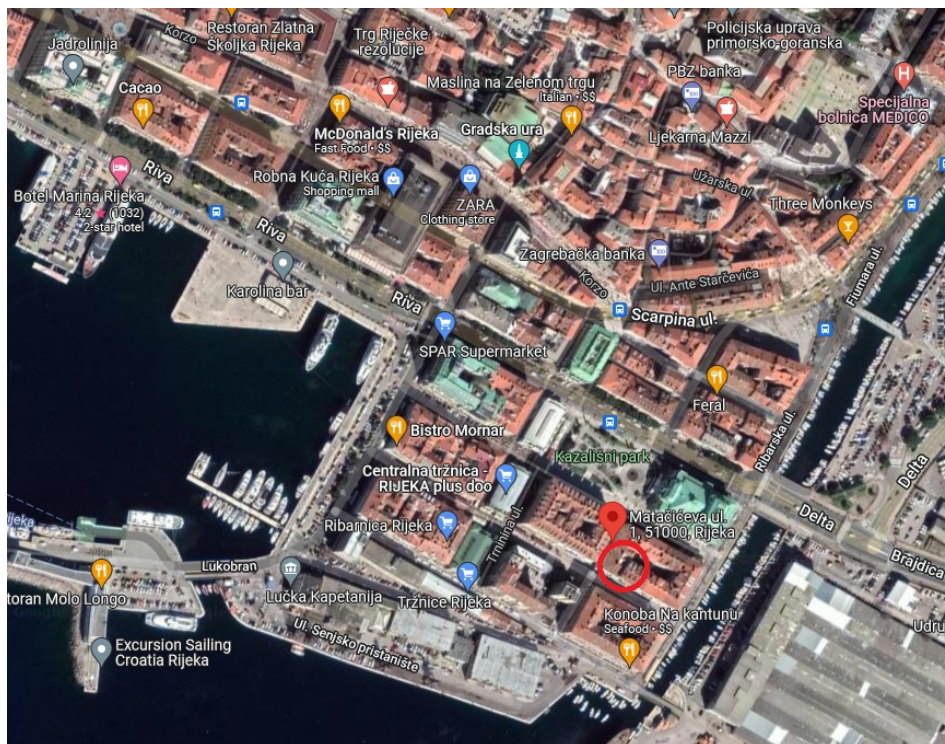
Zadatak

Zahhtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	POSLOVNI PROSTOR
Ulica i k.br.:	MATAČIĆEVA 1
Grad/Općina:	RIJEKA
Četvrt/Naselje:	CENTAR
Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	RIJEKA
Z.k. uložak:	12623
Poduložak:	E-1
K.č.br:	766/1
Identifikacija:	K.Č.4747/1 K.O.STARI GRAD
Dan vrednovanja:	25.03.2022.
Dan kakvoće:	22.03.2022.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika karte 1

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



Slika karte 2

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

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 3-21-3-1276, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 7.5.2021. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 147.424 eura .

Fotodokumentacija



pristup



pristup



pročelja



pročelja



pročelja



pročelja



pročelja



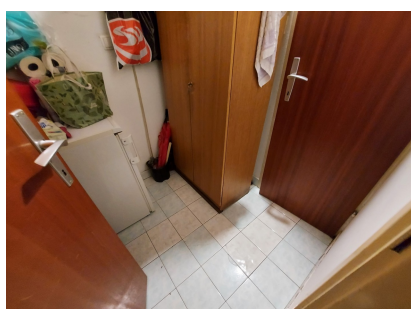
poslovni prostor - casino



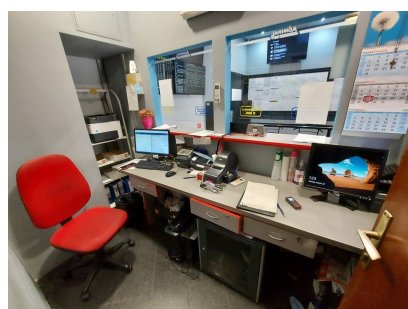
poslovni prostor - casino



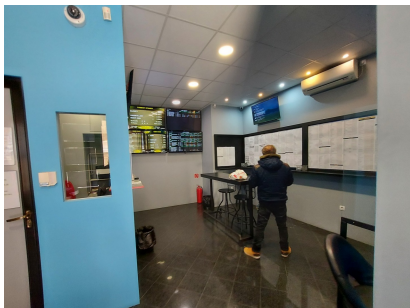
poslovni prostor - casino



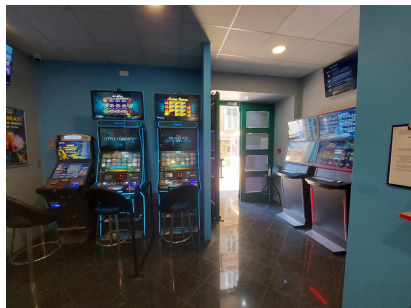
poslovni prostor - casino



poslovni prostor - casino



poslovni prostor - casino



poslovni prostor - casino



poslovni prostor - casino



poslovni prostor - frizerski salon

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovni prostor u prizemlju poslovno stambene zgrade na adresi Matačićeva 1, Rijeka - centar grada. Nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini HNK Ivan Pl. Zajc i Riječke tržnice.

Poslovno stambena zgrada katnosti Pr+3 izgrađena je na zk.č.br.766/1 k.o.Rijeka (neslužbena identifikacija katastarski k.č.4747/1 k.o.Stari grad).

Predmetna nekretnina je u ZK upisana kao poslovni prostor u prizemlju ukupne površine od 165 m².

U naravi, poslovni prostor funkcionira kao tri zasebna poslovna prostora: casino, frizerski salon i skladište.

U skladište nije bio omogućen ulazak. U prostor skladišta ulazi se sa ulične strane, iz Zagrebačke ulice.

Casino ima mogućnost ulaska iz Matačićeve i Zagrebačke ulice. Sastoji se od prostorije u kojem su aparati za klađenje i prostorija blagajne, ukupne površine od 28,08 m².

Frizerski salon i casino zajedno koriste prostore spremišta, hodnika, čajne kuhinje i wc - ukupna površina zajedničkih prostorija je 14,93 m².

Frizerski salon sastoji se od jedne prostorije ukupne površine od 12,90 m², a ulaz je iz Matačićeve ulice.

Poslovni prostor nije etažiran prema sadašnjim namjenama (kao 3 poslovna prostora raznih namjena - skladište, uslužni), te se u ovoj procjeni vrednuje prema upisu u ZK.

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće
- nekretnina je poslovni prostor, dio stambeno – poslovne zgrade
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- nekretnina je smještena u centru grada Rijeke, u blizini tržnice, kazališta Ivan Zajc...
- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu
- u neposrednoj blizini su svi glavni gradski javni i društveni sadržaji poput tržnice, ugostiteljskih objekata, HNK-a, kazališni park...
- parkiranje vozila moguće je na javnom parkingu pod naplatom
- 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
- nekretnina ima direktan pristup na jpp:
 - pješačkim putem na k.č.4748 k.o.Stari grad (u naravi Matačićeva ulica - pješačka zona) i
 - kolnim putem na k.č.4762 k.o.Stari grad (u naravi Zagrebačka ulica)

Opis promjene

U odnosu na prethodni elaborat, bio je omogućen djelomični ulazak u predmetnu nekretninu.

Provjera pravnog statusa

↓

Prilikom obilaska nekretnine nije bio omogućen ulaz u dio poslovnog prostora (skladište), samim time nije se moglo izvršiti mjerenje svih prostorija.

Na uvid nije dobivena tehnička dokumentacija kojom bi se identificirala nekretnina.

Prema upisu u ZK, nije moguće identificirati nekretninu zbog ograničenog obilaska.

Predmet procjene je poslovni prostor prema upisu u ZK.

Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni prostor

Temelji:	kameni
Nosiva konstrukcija:	zidana od opeke i kamena
Međukatna konstrukcija:	drvena
Krovna konstrukcija:	drvena;koso krovište;crijep
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	opeka, gipskartonski
Obrada zidova:	bojani, keramičke pločice
Podne obloge:	keramika
Obrada stropova	dijelom spuštteni strop, dijelom ožbukano i obojan
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena
Izvedene instalacije:	električna energija, javna odvodnja, klimatizacija, protuprovalne, računalna i WF mreža, telekom, voda, security, video nadzor
Grijanje:	električni klima uređaj
Godina izgradnje:	1900
Godina adaptacije:	2017
Opis adaptacije:	uređenje za potrebe zakupnika
Godina rekonstrukcije:	-
Opis rekonstrukcije:	-
Kat / Katnost:	prizemlje / Pr+3
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređene javne površine
Orijentacija:	Z, J
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	prosječno, u funkciji, proboj vlage na zidovima

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).

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
POSLOVNI PROSTOR u prizemlju				
frizerski salon	12,90	1,00	12,90	3,45
hodnik	2,88	1,00	2,88	
čajna kuhinja	2,57	1,00	2,57	
wc	1,75	1,00	1,75	
garderoba	7,73	1,00	7,73	
prostor- casino	24,27	1,00	24,27	3,00
blagajna	3,75	1,00	3,75	
skladište - nije omogućen ulazak	-	-	-	
	55,85	---	55,85	
UKUPNO:	55,85	---	55,85	---
POVRŠINA IZVADKA:		165,00		
Izvor površina: izmjera				

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

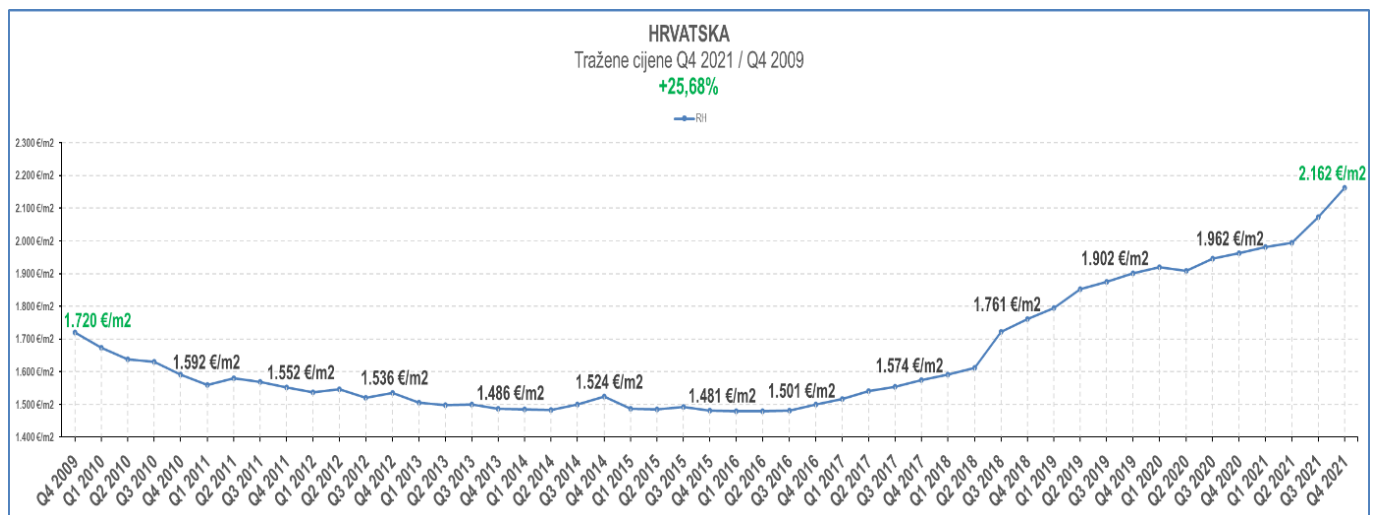
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

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 zalih 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 sidara i 13 odlagališta plovni 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 najamna nekretnina, svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Interna baza podataka Erste Nekretnine d.o.o.

Opis podatka o prometu nekretnine	Ugovorena mjesečna cijena zakupa i/ili najma - EUR/m ²	Datum sklapanja ugovora	Vrsta nekretnine	etaža	Površina nekretnine - m ²	Naziv ulice/trga, grad	Namjena
ZAKUP	6,98	24.07.2019.	poslovni prostor	prizemlje	59,00	Zagrebačka 18	uslužna



Izvor podataka 1

Opis podatka o prometu nekretnine	Ugovorena mjesečna cijena zakupa i/ili najma - EUR/m ²	Datum sklapanja ugovora	Vrsta nekretnine	etaža	Površina nekretnine - m ²	Naziv ulice/trga, grad	Namjena
ZAKUP	7,96	28.03.2018.	poslovni prostor	prizemlje	70,56	Riva Boduli 5a	uslužna



Izvor podataka 2

Opis podataka o prometu nekretnine	mjesečna cijena zakupa ili najma - EUR/m ²	Datum sklapanja ugovora	Vrsta nekretnine	etaža	Površina nekretnine - m ²	Naziv ulice/trga, grad	Namjena
ZAKUP	8,69	28.03.2018.	poslovni prostor	prizemlje	85,45	Riva Boduli 5b	uslužna



Izvor podataka 3

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
25.3.2022	Rijeka - centar	Rijeka	zk.č.br.766/1 k.o.Rijeka	165,00	prizemlje	uslužna	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	24.7.2019	Rijeka- centar	Rijeka	6,89	59,00	prizemlje	uslužna	dobro
2	28.3.2018	Rijeka- centar	Rijeka	7,96	70,56	prizemlje	uslužna	prosječno
3	28.3.2018	Rijeka- centar	Rijeka	8,69	85,45	prizemlje	uslužna	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	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 ²)
1	6,89	Rijeka	108,308	Rijeka	108,31	1,000	6,89
2	7,96	Rijeka	108,308			1,000	7,96
3	8,69	Rijeka	108,308			1,000	8,69

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	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 ²)
1	6,89	Jadran	24.7.2019	118,05	138,18	1,171	8,06
2	7,96		28.3.2018	110,54		1,250	9,95
3	8,69		28.3.2018	110,54		1,250	10,86

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	8,06	↓ 0,90 - lošije	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	↓ 0,95 - lošije	0,68	5,52
2	9,95	↓ 0,90 - lošije	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↓ 0,85 - lošije	↔ 1,00 - isto	0,77	7,61
3	10,86	↓ 0,90 - lošije	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,95 - lošije	0,77	8,36

stanje nekretnine

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	5,52	-23%	1,65	Zadovoljava			
2	7,61	6%	0,45	Zadovoljava			
3	8,36	17%	1,20	Zadovoljava			
	7,16	prosjeak	2,08	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa

7,16 €/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
poslovni prostor	7,16	165,00	1.181,81	14.181,72
Ukupno prihod od najma		165,00	1.181,81	14.181,72

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m ²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m ²)			
2,00%	8,00	7,00%	1,00	2.761,35	19,47%	11.420,37

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
25.3.2022	1930	92	Stambene i poslovne zgrade - klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100	92,00%

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%	60	7,50%	13,16

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	150.285,00 €
poredbeni pokazatelj:	910,82 €/m ²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
910,82	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	910,82	150.285,00

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
poslovni prostor	911	165,00	150.285	1.137.492
Ukupno			150.285	1.137.492
Zaokruženo				1.130.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,568902 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

- Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 08.03.2022. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 12623

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1950/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	766/1	KUĆA I DVORIŠTE			554	
		UKUPNO:			554	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Zgrada u Rijeci, Matačićeva 1: Poslovni prostor u prizemlju zgrade, ukupne površine 165 m2. DOMI D.O.O., OIB: 20233402883, ULICA MILANA PAVELIĆA 21, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 23.11.2018.g. pod brojem Z-46010/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, PRVENSTVENI RED UPISA: Zaprimljeno 08.05.2014. broj Z-5655/14 Na temelju rješenja FINA Regionalni centar Zagreb od 06. svibnja 2014. kl. UP-I/110/07/13-01/5855 ur. br. 04-06-14-5855-36 na nekretnine upisane u AI zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	na 1 (1.2)
1.4	Zaprimljeno 25.01.2022.g. pod brojem Z-1950/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL.BR.ST-1551/2021 20.01.2022	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 23.11.2018.g. pod brojem Z-46010/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRVENSTVENI RED UPISA: Primljeno, 30. ožujka 2005. Z-3733/04 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom na nekretnini br. ES 206/04 od 18. ožujka 2004., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A za iznos od EUR 265.000,00 uvećano za ugovorene kamate, provizije, naknade i troškove, za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG BR. 3/A	265.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.1)
2. Na suvlasnički dio: 1			

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.11.2018.g. pod brojem Z-46010/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRVENSTVENI RED UPISA: Zaprimljeno 18.04.2013. broj Z-5817/13 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. travnja 2013. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A u iznosu od EUR 224.500,00 u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju u visini zakonom propisane zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	224.500,00 EUR	vezano uz B 1 (1.1)
3. Na suvlasnički dio: 1			
3.1	Zaprimljeno 23.11.2018.g. pod brojem Z-46010/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRVENSTVENI RED UPISA: Zaprimljeno 18.04.2013. broj Z-5818/13 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. travnja 2013. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A u iznosu od EUR 80.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju u visini zakonom propisane zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	80.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.1)
6. Na suvlasnički dio: 1			
6.1	Zaprimljeno 04.03.2019.g. pod brojem Z-6224/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 27.02.2019, sukladno čl. 84. a Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci pod posl.br. Ovr-292/2019, u pravnoj stvari ovrhovoditelja: Erste & Steiermarkische Bank d.d. Rijeka i ovršenika: DOMI d.o.o. Zagreb, Milana Pavelića 21.		vezano uz B 1 (1.1), (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.03.2022.

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
erstenekretnine@erstenekretnine.hr