

Članica Erste&Stelermärkische 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 3-20-6-5079

IBK |3597772|

Opis procjenjivane nekretnine HALA NA ADRESI KUKULJANOVO 336, KUKULJANOVO, RIJEKA

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

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 08.10.2020.

Naručitelj KALTENBERG ADRIA D.O.O., RIJEKA, KUKULJANOVO 336



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
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	11
Provjera pravnog statusa	12
Kakvoća procjenjivane nekretnine hala	13
Izračun površina prostora	14
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	22
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	26
Prilozi	27

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. Očividom 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

Zahrvtevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	HALA
Ulica i k.br.:	KUKULJANOVO 336
Grad/Općina:	RIJEKA
Četvrt/Naselje:	KUKULJANOVO
Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	KUKULJANOVO
Z.k. uložak:	2801; 2800
K.č.br:	3273/20
Identifikacija:	3273/20
Dan vrednovanja:	08.10.2020.
Dan kakvoće:	-

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://geoportals.dgu.hr>

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je bez očevida, a na temelju prikupljenih podataka i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 11864472, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 17.9.2018. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 2.818.936 eura .

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je poslovna građevina, tipa hala, koja se sastoji od proizvodnog dijela, ugostiteljsko-uslužnog i uredskog dijela. Katnost objekta je P, u dijelu P+1. Dio prostora/showroom i trgovina/ još nije u funkciji. Na parceli je izvedeno ukupno 42PM, okoliš je popločan, dio nasut šljunkom, dio asfaltiran. Prostor je ograđen. Na parceli je izveden pročišćivač, spremnik za CO₂, te silos otpadnog slada.

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je primjereno
- objekt je poslovna građevina
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu
- u neposrednoj blizini nisu glavni gradski javni i društveni sadržaji, u okruženju se nalaze poslovne građevine
- parkiranje vozila moguće je na vanjskim parkirnim mjestima
- 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
- zgrada je izgrađena na pravu gradnje, ugovor o pravu građenja nije dobiven, pravo građenja nije predmet ove procjene

Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

Temeljem Uporabnih dozvola (u prilogu)

Kakvoća procjenjivane nekretnine hala

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	AB monolitna
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovna konstrukcija:	armiranobetonska;koso krovište;lim
Pročelje:	predgotovljeni elementi
Pregrade:	gipskartonski
Obrada zidova:	žbukani, bojani, gips - kartonske ploče
Podne obloge:	vinaz ploče, keramika, industrijski pod
Obrada stropova	dijelom spuštenu strop, dijelom ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	drvena puna, aluminijska
Vanjska stolarija:	aluminijska, s "izo" ostakljenjem
Izvedene instalacije:	telekom, električna energija, klimatizacija, vodovod, javna odvodnja, grijanje, ventilacija, alarm, video nadzor, sprinkler, portafon, protupožarne instalacije, gromobranska instalacija, računalna i WF mreža
Grijanje:	podno, izvedeno, centralno
Godina izgradnje:	2018
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	- / p+1
Dizalo:	da
Okoliš:	uređen, ograđen
Orijentacija:	S, J, I, Z
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	održavano, useljivo, novogradnja

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).

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NKP (m ²)
PRIZEMLJE			
restoran	305,10	1,00	305,10
wc	21,30	1,00	21,30
wc	19,50	1,00	19,50
kuhinja	67,80	1,00	67,80
priprema i skladištenje povrća	5,60	1,00	5,60
predprostor	5,90	1,00	5,90
hodnik	10,90	1,00	10,90
pranje suđa	13,30	1,00	13,30
hladnjaci i spremište	21,80	1,00	21,80
svlačione i wc	12,70	1,00	12,70
skladište sredstava za čišćenje	4,20	1,00	4,20
skladište za piće	10,30	1,00	10,30
vjetrobran	2,10	1,00	2,10
vjetrobran	4,70	1,00	4,70
hodnik i stubište	32,60	1,00	32,60
prodavaonica	96,50	1,00	96,50
vjetrobran	3,50	1,00	3,50
spremište	7,10	1,00	7,10
skladište	11,90	1,00	11,90
hmelj	11,30	1,00	11,30
filterski pijesak	5,90	1,00	5,90
CIP koncentrat	17,70	1,00	17,70
slad	144,00	1,00	144,00
energija i para	70,40	1,00	70,40
raskladna tehnika	70,40	1,00	70,40
priprema vode	50,00	1,00	50,00
rezervni dijelovi	50,00	1,00	50,00
ambalaža	25,90	1,00	25,90
pivovara	496,70	1,00	496,70
odležavanje i pohrana	311,00	1,00	311,00
ambalaža i pune boce	371,70	1,00	371,70
punionica suho	228,20	1,00	228,20
punionica mokro	242,90	1,00	242,90
el. ormarić	42,40	1,00	42,40
punionica suho	97,70	1,00	97,70
ured proizvodnje	21,30	1,00	21,30
wc	4,90	1,00	4,90
wc	4,90	1,00	4,90
UKUPNO:	2.924,10		2.924,10

KAT			
el. oprema	11,20	1,00	11,20
hodnik	21,80	1,00	21,80
hodnik	91,00	1,00	91,00
hodnik i stubište	27,30	1,00	27,30
hodnik	18,00	1,00	18,00
galerija	14,30	1,00	14,30
spremište	32,80	1,00	32,80
laboratorij	28,60	1,00	28,60
garderoba	8,60	1,00	8,60
garderoba	8,60	1,00	8,60
wc	5,10	1,00	5,10
wc	5,00	1,00	5,00
showroom	153,90	1,00	153,90
ured	33,80	1,00	33,80
ured	26,60	1,00	26,60
ured	34,90	1,00	34,90
ured	32,00	1,00	32,00
ured	37,40	1,00	37,40
UKUPNO:	590,90		590,90
NKP SVEUKUPNO:	3.515,00		3.515,00

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.

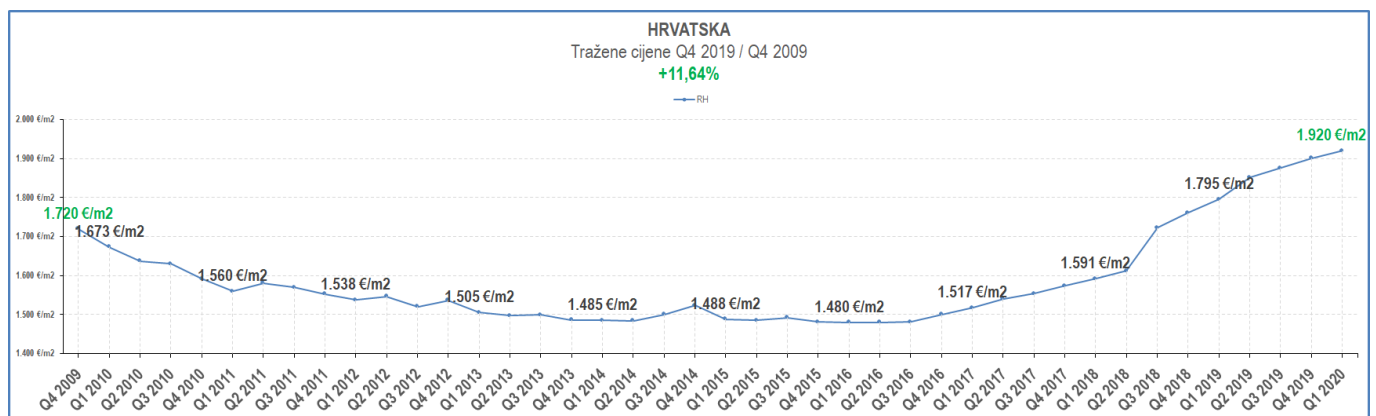
Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina.

Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da 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 RH 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. S druge bismo strane istaknuli 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 nekretnina 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 najveći 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 apart-hoteli 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			STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	INDEKS 2018./17.	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 privezišta, 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 poslovni objekt svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izraĉun trŹiŹne vrijednosti

Interna baza podataka Erste Nekeřtneine d.o.o.

Opis podatka o prometu nekeřtneine	Ugovorena mjeseĉna cijena zakupa i/ili najma - EUR/m ²	Dan sklapanja ugovora (isprave) - d.m.g.	Katastarska ĉestica - k.ĉ.br.	Katastarska općina - k.o.	Vrsta nekeřtneine	etaŹa	Površina nekeřtneine - m ²	Naziv ulice/trga, grad
ZAKUP	4,31	10.11.2017		JELEŇJE	POSLOVNI PROSTOR	PRIZEMLJE	40,00	JELEŇJE 4B, DraŹice
ZAKUP	3,00	7.6.2017	1574/2	KUKULJANOVO	SKLADIŹTE		300,00	Kukuljanovo 450
ZAKUP	3,20	1.6.2017	1574/2	KUKULJANOVO	SKLADIŹTE	PRIZEMLJE	1.234,00	Kukuljanovo 450

Izvor podataka 1

Opis podatka o prometu nekeřtneine	Ugovorena mjeseĉna cijena zakupa i/ili najma - EUR/m ²	Dan sklapanja ugovora (isprave) - d.m.g.	Katastarska ĉestica - k.ĉ.br.	Katastarska općina - k.o.	Vrsta nekeřtneine	etaŹa	Površina nekeřtneine - m ²	Naziv ulice/trga, grad	NAPOMENE
ZAKUP	7,14	1.12.2017	2189/3	MARINIĆI	poslovni prostor	prizemlje	70,00	Marinći 17c, Marinći	u zkn upisano kao posadni prostor u prizemlju 118,98m ²
ZAKUP	8,89	29.9.2017	2189/3	MARINIĆI	poslovni prostor	prizemlje	60,00	Marinći 17c, Marinći	u zkn upisano kao posadni prostor u prizemlju 118,98m ²
ZAKUP	6,13	8.2.2018	1197	RJEKA	poslovni prostor	S+P+III	2.821,27	RJEKA, Vukovarska 7A	KBC/najam VILSTROJ d.o.o.

Izvor podataka 2

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
8.10.2020	rijeka i okolica	bakar	3273/20	644,9	pr	trgovina/restoran	vrlo dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	1.12.2017	rijeka i okolica	rijeka	7,14	70,00	p	poslovna	prosječno
2	29.9.2017	rijeka i okolica	rijeka	8,89	80,00	p	poslovna	prosječno
3	8.2.2018	rijeka i okolica	rijeka	6,13	2.821,27	Pr+s+3	poslovna	prosječno

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	7,14	rijeka	108,308	bakar	108,73	1,004	7,17
2	8,89	rijeka	108,308			1,004	8,92
3	6,13	rijeka	108,308			1,004	6,15

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	7,17	jadrans	1.12.2017	108,67	125,39	1,154	8,27
2	8,92		29.9.2017	105,46		1,189	10,61
3	6,15		8.2.2018	110,54		1,134	6,98

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	8,27	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👎 0,80 - lošije	👉 1,00 - isto	0,80	6,62	
2	10,61	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👎 0,80 - lošije	👉 1,00 - isto	0,80	8,49	
3	6,98	👉 1,00 - isto	👍 1,10 - bolje	👉 1,00 - isto	👍 1,15 - bolje	👉 1,00 - isto	1,27	8,83	

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	6,62	-17%	1,36	Zadovoljava			
2	8,49	6%	0,51	Zadovoljava			
3	8,83	11%	0,85	Zadovoljava			
	7,98	prosjeak	1,69	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	7,98 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
8.10.2020	rijeka i okolica	bakar	3273/20	590,9	1	uredi i show room	vrlo dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	1.12.2017	rijeka i okolica	rijeka	7,14	70,00	p	poslovna	prosječno
2	29.9.2017	rijeka i okolica	rijeka	8,89	60,00	p	poslovna	prosječno
3	8.2.2018	rijeka i okolica	rijeka	6,13	2.821,27	Pr+s+3	poslovna	prosječno

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	7,14	rijeka	108,308	bakar	108,73	1,004	7,17
2	8,89	rijeka	108,308			1,004	8,92
3	6,13	rijeka	108,308			1,004	6,15

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	7,17	jadran	1.12.2017	108,67	125,39	1,154	8,27
2	8,92		29.9.2017	105,46		1,189	10,61
3	6,15		8.2.2018	110,54		1,134	6,98

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	8,27	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👎 0,80 - lošije	👉 1,00 - isto	0,80	6,62
2	10,61	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👎 0,80 - lošije	👉 1,00 - isto	0,80	8,49
3	6,98	👉 1,00 - isto	👍 1,10 - bolje	👉 1,00 - isto	👍 1,15 - bolje	👉 1,00 - isto	1,27	8,83

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	6,62	-17%	1,36	Zadovoljava			
2	8,49	6%	0,51	Zadovoljava			
3	8,83	11%	0,85	Zadovoljava			
	7,98	prosjek	1,69	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	7,98 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
8.10.2020	rijeka i okolica	bakar	3273/20	2.279,20	pr	proizvodnja	vrlo dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	1.1.2018	rijeka	Jelenje	4,31	40,00	pr	poslovna	prosječno
2	8.2.2018	rijeka	Bakar	3,00	300,00	-	poslovna	prosječno
3	17.11.2017	rijeka	Bakar	3,20	1.234,00	pr	poslovna	prosječno

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	4,31	Jelenje	104,882	bakar	108,73	1,037	4,47
2	3,00	Bakar	108,730			1,000	3,00
3	3,20	Bakar	108,730			1,000	3,20

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	4,47	jadran	1.1.2018	110,54	125,39	1,134	5,07
2	3,00		8.2.2018	110,54		1,134	3,40
3	3,20		17.11.2017	108,67		1,154	3,69

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	5,07	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👆 1,20 - bolje	👉 1,00 - isto	1,20	6,08
2	3,40	👆 1,05 - bolje	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👆 1,20 - bolje	👉 1,00 - isto	1,26	4,29
3	3,69	👆 1,05 - bolje	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👆 1,05 - bolje	👉 1,00 - isto	1,10	4,07

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	6,08	26%	1,27	Zadovoljava			
2	4,29	-11%	0,53	Zadovoljava			
3	4,07	-15%	0,74	Zadovoljava			
	4,81	prosjeak	1,56	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	4,81 €/m²
--------------------------------------	-----------------------------

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNO STAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
trgovina/restoran	7,98	644,90	5.145,44	61.745,28
proizvodnja	4,81	2.279,20	10.971,07	131.652,84
uredi i show room	7,98	590,90	4.714,59	56.575,08
Ukupno prihod od najma		3.515,00	20.831,10	249.973,20

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%	3,00	5,00%	0,50	29.800,62	11,92%	220.172,58

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
8.10.2020	2018	2	Upravne i uredske zgrade - također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	80	2,50%

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				
1,5	1	1	1,5	86,00%	68,8	8,00%	12,44

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	2.738.350 €
poredbeni pokazatelj:	779 €/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		
779	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	779	2.738.350

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni objekt	779	3.515,00	2.738.350	20.725.207
Ukupno			2.738.350	20.725.207
Zaokruženo				20.720.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,568503 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 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



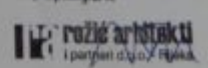


Robert Pokrovac
član uprave

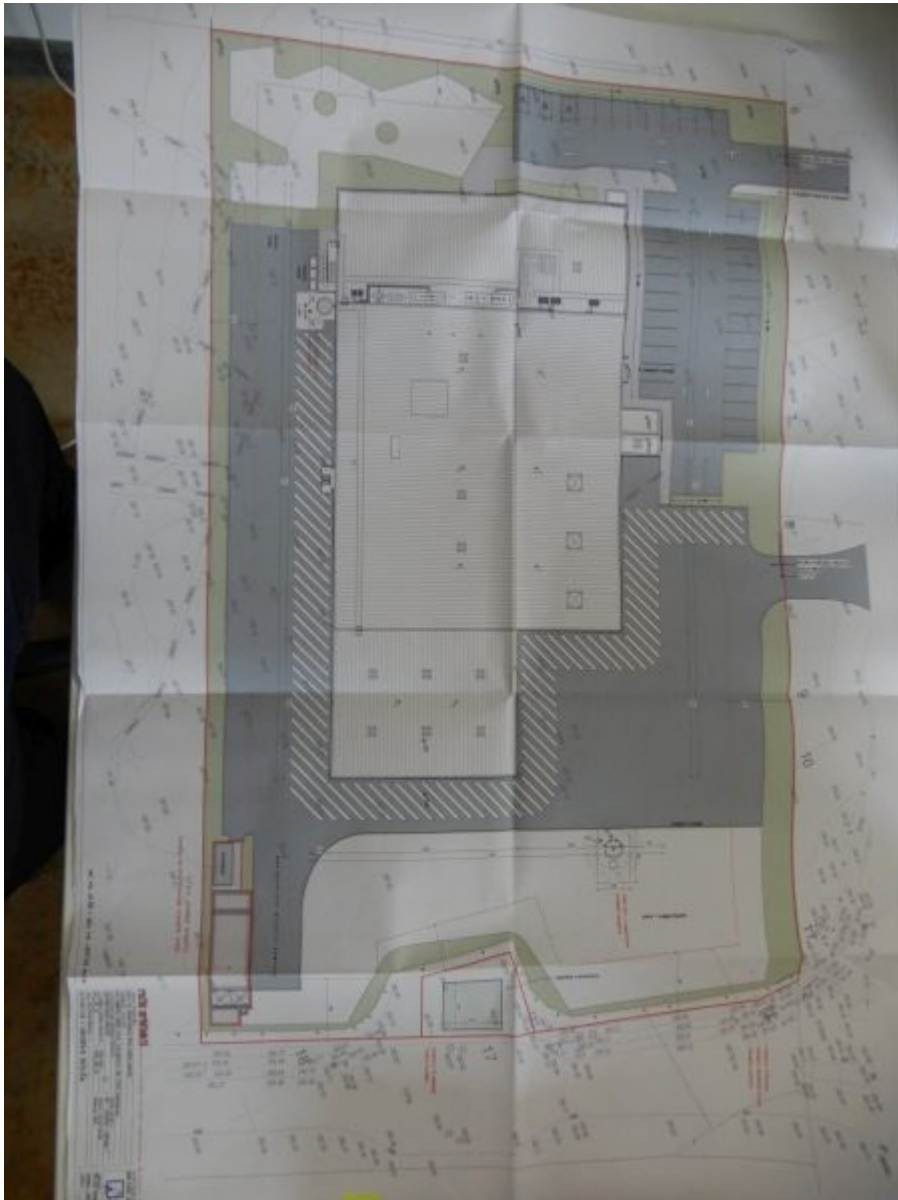
Prilozi

- Slike za prilog 1
- Slike za prilog 2
- Slike za prilog 3
- Slike za prilog 4
- Slike za prilog 5
- Slike za prilog 6
- Slike za prilog 7
- Slike za prilog 8
- Slike za prilog 9
- Slike za prilog 1
- Slike za prilog 2

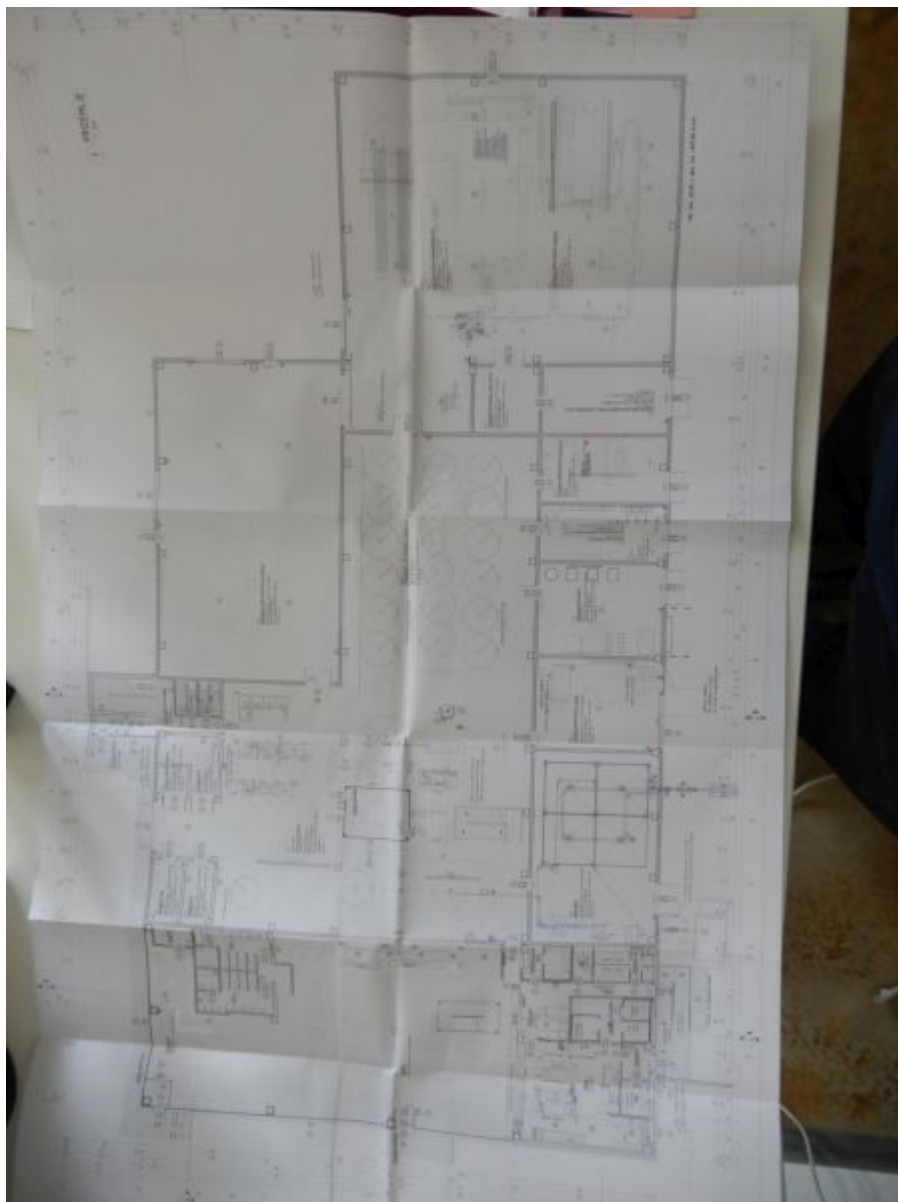
Slike za prilog 1

REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA Upravi odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštita okoliša Ovaj projekt je sastavni dio rješenja	
KLASA: UPH-361-03/17-10/31 URBROJ: 2170/1-03-01/15-18-6 Rijeka, 26. veljače 2018.	
Kluberna, grobna 	
GRADEVINA:	GRADEVINA GOSPODARSKE NAMJENE HALA ZA PROIZVODNJU PIVA, TRGOVINU PREHRAMBENIM PROIZVODIMA I RESTORAN
LOKACIJA GRADEVINA:	na k.ž. 3273/20 k.o. Kukuljanovo
NAZIV INVESTITORA:	KALTENBERG ADRIA d.o.o.
SJEDIŠTE INVESTITORA:	Kukuljanovo 336, 51227 Kukuljanovo OB: 74525360508
RAZINA RAZRADE:	GLAVNI PROJEKT – IZMJENA I DOPUNA 1
STRUK. ODREDNICA:	ARHITEKTONSKI PROJEKT
BROJ MAPE:	MAPA 1/14
BROJ PROJEKTA:	1614_GP_ID
ZAJED. OZNAKA:	PKV_GP_ID
GLAVNI PROJEKTANT I PROJEKTANT:	IGOR ROŽIĆ, dipl.ing.arh. 
DIREKTOR:	IGOR ROŽIĆ, dipl.ing.arh. 
DATUM IZRADE:	kolovoz 2017.

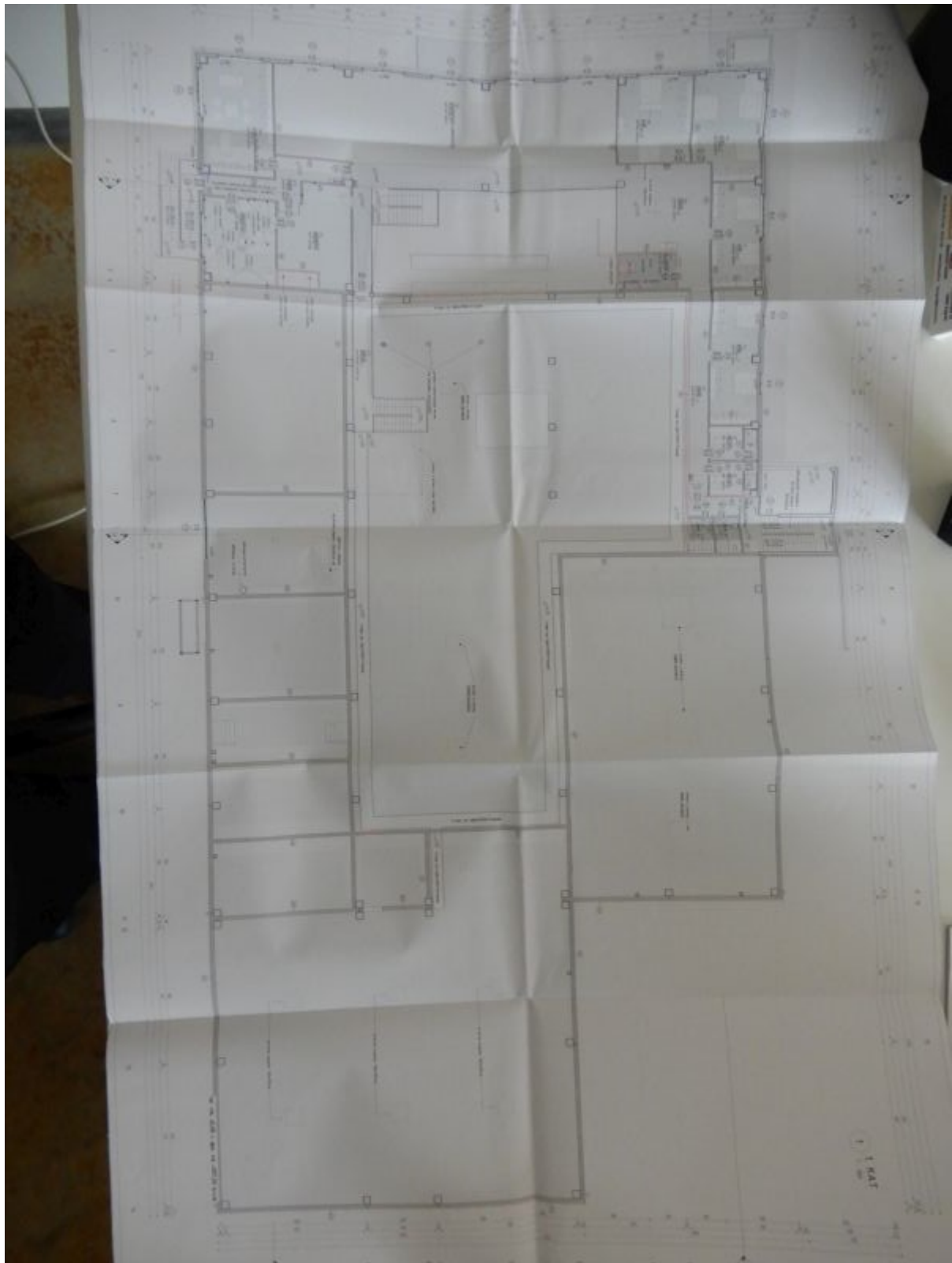
Slike za prilog 2



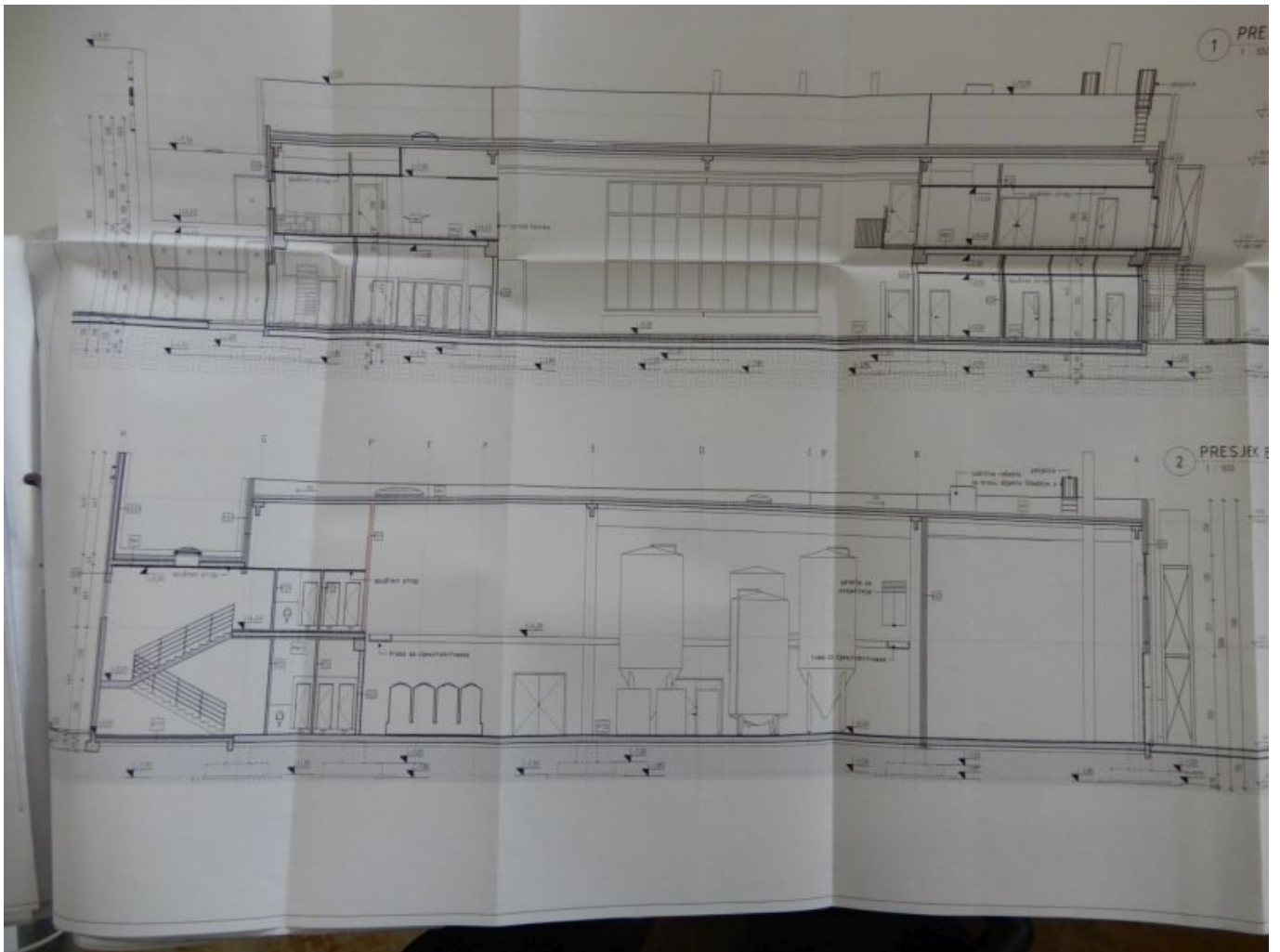
Slike za prilog 3



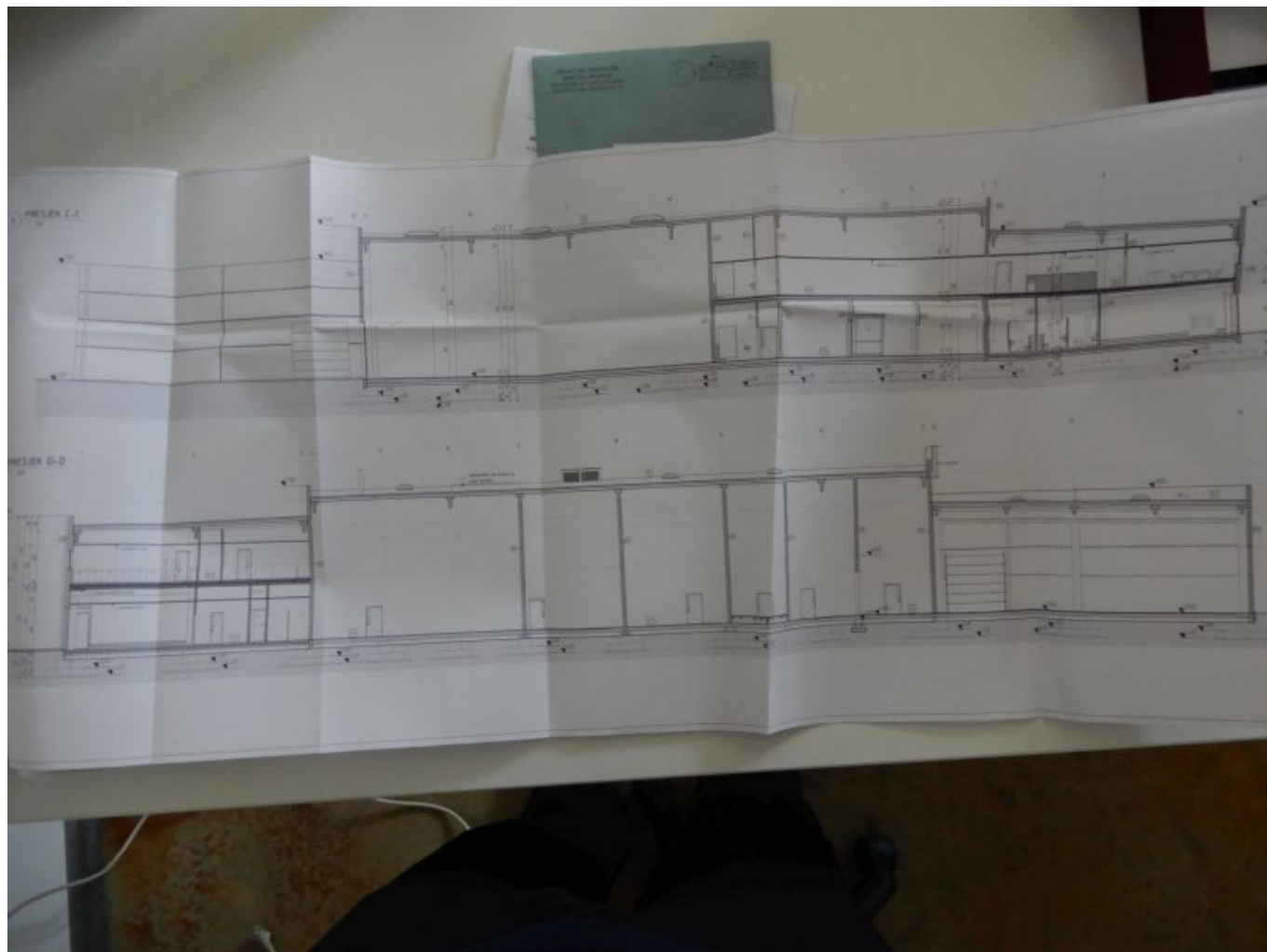
Slike za prilog 4



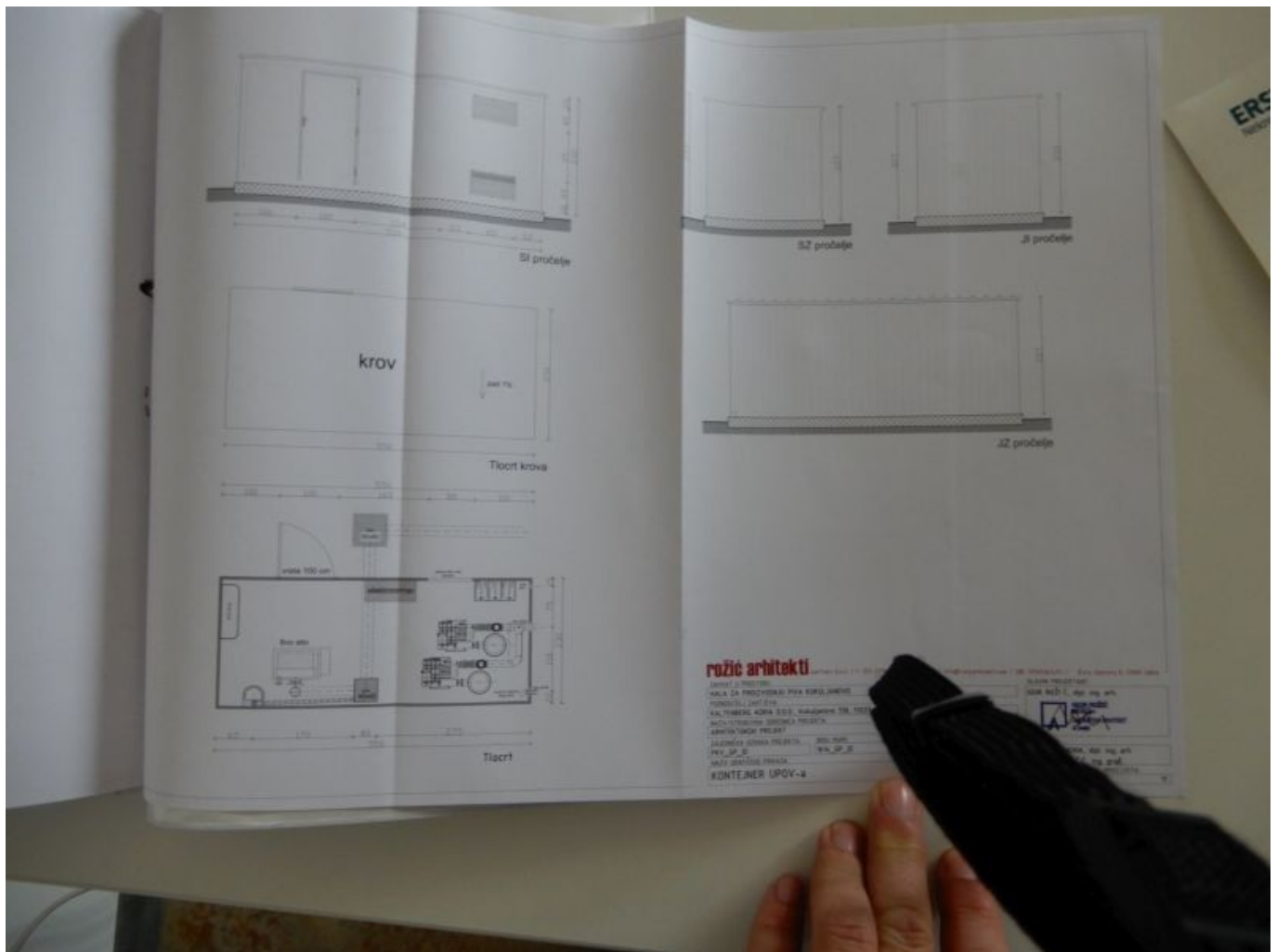
Slike za prilog 5



Slike za prilog 6



Slike za prilog 9





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA

Stanje na dan: 07.10.2020. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324655, KUKULJANOVO

Broj ZK uložka: 2801

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36052/2019

PRAVO GRAĐENJA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		PRAVO GRAĐENJA, na k.č.br.3273/20 u zk.ul 2800				vezano na
2.1		gospodarska zgrada 3114 m2, gospodarska zgrada 25 m2, bazen 97 m2 , spremnik 36 m2, spremnik 10 m2				vezano na

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-29762/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 18.06.2018.g. pod brojem Z-24696/2018 Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17) zabilježuje se da je za evidentiranje građevine na k.č.br. 3273/20 upisane u A u katastru priloženo: Uporabna dozvola za dio građevine izdana od tijela za graditeljstvo -PGŽ-Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša: Klasa UP / I-361-05/18-01/18 Ur.broj 2170/01-13-01/8-18-6 za halu za proizvodnju piva od 25. 04. 2018g. i Uporabna dozvola za dio građevine izdana od tijela za graditeljstvo -PGŽ-Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša: Klasa: UP / i -361-05/18-01/22 , Ur. broj 2170/01-13-01/2-18-4- za trgovinu prehrambenih proizvoda i restoran od 30. 04. 2018. g. Odložene u predmetu ovog ureda klasa : 932-06/17-02/723 (RN 19/2017) Akt se odnosi na građevine prijavljene na k.č.br. 3273/20 k.o. Kukuljanovo	
4.1	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36052/2019 ZABILJEŽBA, ZAPISNIK I RJEŠENJE POSL.BR. Z-2021/2018/1902 10.12.2019, za k.č.br. 3273/20 u A u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Kukuljanovo-nova koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi z.k.ul.br. 1902 i ista odgovara novoformiranoj k.č.br. 283/6 upisana u z.k.ul.br. 1902 k.o. Kukuljanovo-nova.	POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. KUKULJANOVO- NOVA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Udio prava građenja: 1/1	
	KALTENBERG ADRIA D.O.O., OIB: 74525360508, KUKULJANOVO, KUKULJANOVO 336	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-19770/2017 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG 15.05.2017, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA BROJ: 30/16 - PRESLIKA 18.09.2016, DODATAK BR. 1 UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA BROJ: 13/17 - PRESLIKA 22.02.2017, (izvornik u ovsud. Z-17313/17), zabilježuje se da pravo građenja traje do 08. rujna 2046.g. te će ono prestati ako osnivač prava građenja Industrijska zona d.o.o. to zatraži, nakon ispunjenja bilo kojeg od slijedećih raskidnih uvjeta: -ako nositelj prava građenja bez izričitog odobrenja Industrijske zone d.o.o. (pisanog i ovjerenog kod javnog bilježnika) prenese pravo građenja na treću osobu ili to pravo optereti nekim stvarnim pravom; -ako nositelj prava građenja ne plati dospjelu naknadu u roku od 15 dana od primitka pismene opomene; -ako nositelj prava građenja koristi izgrađeni objekt suprotno ugovorenoj namjeni i nakon primitka opomene u pisanom obliku; -ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegova pravnog subjektiviteta, kao i ako protiv nositelja prava građenja bude pokrenut ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja, osim ako stjecatelj prava građenja tijekom provedbe tih postupaka pristane sklopiti ugovor u istovjetnom tekstu kojega je osnivač prava građenja sklopio s nositeljem prava građenja nad kojim je otvoren stečajni postupak, pokrenut neki drugi postupak s ciljem prestanka njegova pravna subjektiviteta ili protiv kojeg je pokrenut ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja .		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-48292/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 06.12.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.800.000,00 EUR (slovima: trimilijunaosamstotisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	3.800.000,00 EUR	Sporedni uložak
2.2	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-48292/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2800 k.o KUKULJANOVO		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 27.11.2018.g. pod brojem Z-46412/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI, BROJ UGOVORA. 5116117520 18.10.2018, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	5.400.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
3.2	Zaprimljeno 27.11.2018.g. pod brojem Z-46412/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Z.K.UL.BROJ 2800 K.O. KUKULJANOVO.		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.10.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 07.10.2020. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324655, KUKULJANOVO

Broj ZK uložka: 2800

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36057/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3273/20	JURANI ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA DVORIŠTE			10941 25 97 10 3114 36 7659	
		UKUPNO:			10941	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36052/2019	
3.1	ZABILJEŽBA, ZAPISNIK I RJEŠENJE POSL.BR. Z-2021/2018/1902 10.12.2019, za k.č.br. 3273/20 u A u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Kukuljanovo-nova koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi z.k.ul.br. 1902 i ista odgovara novoformiranoj k.č.br. 283/6 upisana u z.k.ul.br. 1902 k.o. Kukuljanovo-nova.	POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. KUKULJANOVO- NOVA
	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36057/2019	
4.1	ZABILJEŽBA, ZAPISNIK I RJEŠENJE POSL.BR. Z-2021/2018/1901 10.12.2019, za k.č.br. 3273/20 u A u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Kukuljanovo-nova koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi z.k.ul.br. 1901 i ista odgovara novoformiranoj k.č.br. 283/6 upisana u z.k.ul.br. 1901 k.o. Kukuljanovo-nova.	POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. KUKULJANOVO- NOVA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 KALTENBERG ADRIA D.O.O. ZA PROIZVODNJU PIVA, OIB: 74525360508, KUKULJANOVO 336, KUKULJANOVO, HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-17313/2017 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 2801, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 08.09.2016, DODATAK BR. 1 UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 22.02.2017		
2.			
2.1	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-17313/2017 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 08.09.2016, DODATAK BR. 1 UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 22.02.2017 KALTENBERG ADRIA D.O.O., OIB: 74525360508, KUKULJANOVO, KUKULJANOVO 336		
3.			
3.1	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-17313/2017 ZABILJEŽBA, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 08.09.2016, DODATAK BR. 1 UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 22.02.2017, ZABILJEŽUJE SE ZABRANA OPTEREĆENJA I OTUĐENJA NEKRETNINA U ROKU TRI GODINE OD DANA SKLAPANJA UGOVORA		
4.			
4.1	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-48292/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 06.12.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.800.000,00 EUR (slovima: trimilijunaosamstotisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	3.800.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-48292/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 2801 k.o KUKULJANOVO		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 27.11.2018.g. pod brojem Z-46412/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI, BROJ UGOVORA. 5116117520 18.10.2018, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora , za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	5.400.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 27.11.2018.g. pod brojem Z-46412/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Z.K.UL.BROJ 2801 K.O. KUKULJANOVO.		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.10.2020.

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