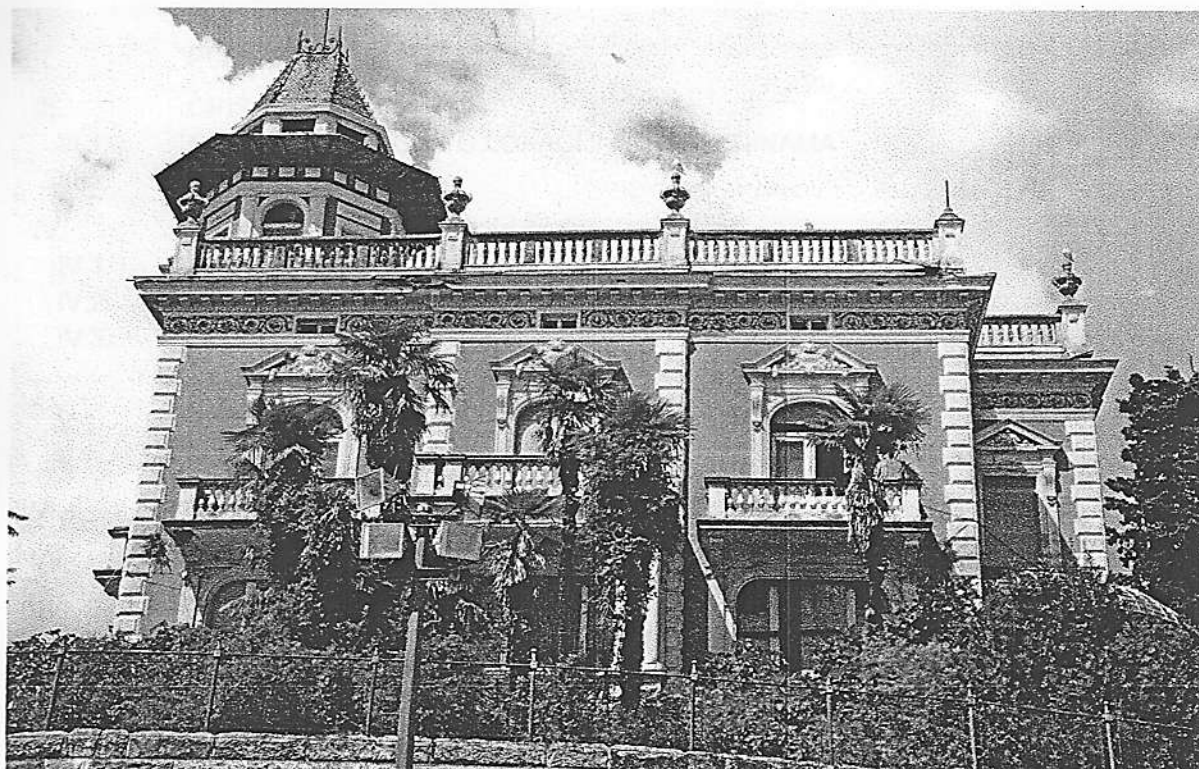


PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE:
MJESTO I ADRESA:
NARUČITELJI PROCJENE:

VILLA MÜNZ
Ičići, Liburnijska 3
SAGITTA d.o.o. u stečaju, Osijek, Mlinska 57a,
OIB:37596325168

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

56.940.000,00 kn	
ILI 1EUR =	7,470093
7.622.395,06 EUR	

Elaborat izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina
Marko Milas, dipl. ing. građ.

U Osijeku, kolovoz 2016.



I. UVOD

Na temelju zahtjeva gosp. Perković, stečajnog upravitelja društva Sagitta d.o.o. iz Osijeka, Mlinska 57a, OIB: 37596325168, potrebno je odrediti tržišnu vrijednost objekata i zemljišta, Vile Munz u Ičićima, Liburnijska 3, upisanih u zemljišno knjižni uložak Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnom odjelu u Opatiji, z.k. ul. 1397, k.č.br. 1110/6 k.o. Veprinac za potrebe stečajnog postupka.

Očevid je izvršen 19. kolovoza 2016. godine.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su na osnovu pregleda izgrađenih objekata, obilaskom lokacije i snimanja postojećeg stanja objekta.

Svi postojeći objekti izgrađeni su na uređenom građevinskom zemljištu s izvedenim priključcima na javnu i komunalnu infrastrukturu. Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)
- Zakona 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)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u eurima (EUR) i preračunate u kune (kn) prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

VII. PROCJENA VRIJEDNOSTI

UTVRĐIVANJE UKUPNOG GODIŠNJEG PRIHODA

Ukupni godišnji prihod će se utvrditi tako da se stavi u odnos broj postelja, podaci o popunjenosti postelja i jedinične cijene noćenja koje se postižu na tržištu. Broj postelja je predviđen na temelju izdane građevinske dozvole, podaci o prosječnoj popunjenosti ležaja uzeti su iz publikacije Državnog zavoda za statistiku, Statistička izvješća 1564/2016 - Turizam 2015, a jedinične cijene smještaja su tržišne cijene.

Za nekretninu je izdana građevinska dozvola koja je bila za hotel sa 5 zvjezdica i 20 ležaja. Prihod se može iskazati na temelju jedinične cijene po ležaju ili kao jedinične cijene za najam cijele vile po danu. Kada je bila izdana građevinska dozvola, bilo je malo sličnih objekata na Jadranskoj obali. Danas ih postoji puno više, međutim i potražnja za luksuznim smještajem raste. Isto je vidljivo iz povećanja hotela s 5 zvjezdica zadnjih godina (2014. godine bilo je 34 hotela, a 2015. 38¹.)

Blizina marine gdje se na vezu nalaze i dolaze luksuzne jahte s turistima s visokom platežnom moći, ekskluzivna lokacija i atraktivan izgled nekretnosti kao i blizina zapadno i srednjoeuropskih zemalja, te nedostatak sličnih ekskluzivnih nekretnosti u blizini čine lokaciju i objekt izrazito atraktivnim i poželjnim na turističkom tržištu.

Cijene najma ekskluzivnih vila na Jadranu (prema ponudama turističkih agencija) se kreću od 3000 - 7000 EUR dnevno za villu Sheherezade u Dubrovniku, nadalje najam vile na Korčuli (Lešić Dimitri Palace) je oglašen s 27.825 EUR/tjedno, u Splitu (Villa Kayla) 14.700EUR/tjedno, Dubrovniku (villa Promenade) 12.600EUR/tjedno... Sve vile imaju manje ležaja od predviđenih u villi Münz. Cijena kreveta u dvokrevetnoj sobi u hotelima s 5 zvjezdica kreće se između 800,00 i 6.000,00kn.

Stечајni dužnik je procjenitelju dostavio presliku Investicijskog projekta za Villu Münz u Ičićima iz 2012. godine. Iz Investicijskog projekta je, nakon pregleda, prihvaćen (preuzet) iznos troškova potrebnih za dovršenje objekta. Drugi podaci iz projekta nisu korišteni.

Na temelju prikupljenih podataka određena je jedinična cijena ležaja od 150,00EUR po noćenju zimsko razdoblje, a 300,00EUR odnosno 310,00EUR za vrhunac sezone. Tako utvrđeni prihodi nisu nimalo špekulativni i čine realnu cijenu koja se može ostvariti na tržištu.

Obzirom da Istra sudjeluje u ukupnom turističkom prometu u Republici Hrvatskoj s 23,50% ukupnih dolazaka turista i bilježi najveću popunjenost, kao i hoteli sa 5 zvjezdica, prosjek za Hrvatsku će se, radi prikaza što realnijih rezultata, uvećati za 20%.

Mjesec	Popunjenost stalnih postelja* (%)	Uvećanje za Istru	Broj dana u mjesecu	Popunjenost stalnih postelja (dani)	Broj postelja	Jedinična cijena noćena (EUR)	Bruto prihod (EUR)
1	2	3	4	5=(4*3/100)	6	7	8=7x6x5
I.	18,90	22,68	31	7,03	20	150,00	21.092,40
II.	26,00	31,20	28	8,74	20	150,00	26.208,00
III.	27,10	32,52	31	10,08	20	150,00	30.243,60
IV.	38,50	46,20	30	13,86	20	200,00	55.440,00
V.	51,70	62,04	31	19,23	20	200,00	76.929,60
VI.	66,30	79,56	30	23,87	20	300,00	143.208,00
VII.	79,90	95,88	31	29,72	20	300,00	178.336,80
VIII.	84,90	101,88	31	31,58	20	310,00	195.813,36
IX.	72,90	87,48	30	26,24	20	300,00	157.464,00
X.	42,60	51,12	31	15,85	20	150,00	47.541,60
XI.	25,00	30,00	30	9,00	20	150,00	27.000,00
XII.	22,40	26,88	31	8,33	20	200,00	33.331,20
UKUPNO				203,54			992.608,56

*Turizam u 2015, Statistička izvješća 1564/2016, Zagreb 2016, str. 27

* Turizam u 2015, Statistička izvješća 1564/2016, Zagreb 2016, str.43

Ukupni godišnji prihod	EUR	992.608,56
Troškovi gospodarenja 1%	EUR	9.926,09
Troškovi upravljanja nekretninom 5%	EUR	49.630,43
Troškovi održavanja nekretnine 2%	EUR	19.852,17
Pogonski (režijski troškovi) 25%	EUR	248.152,14
Čisti godišnji prihod	PG	665.047,74

Troškovi gospodarenja - uobičajeni i građevini prikladno troškovi gospodarenja

Troškovi upravljanja nekretninom

Troškovi održavanja nekretnine - troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica

Pogonski (režijski troškovi) - u njima su predviđeni troškovi režija i troškovi zaposlenika

Održivi vijek korištenja građevina je dan iz Priloga 9 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina i on reprezentativnu gradnju vile iznosi 100 - 120 godina. Nakon temeljite rekonstrukcije objekta predviđa se održivi vijek korištenja (odbije se 10% ako ostaju sačuvani temelji i nosivi izdovi) 108 godina.

ODABIR KLASIFIKACIJE iz Fk matrice

A - lokacija, tržište	1
B - zgrada općenito	2
C - stanje zgrade	5

Faktor korištenja (Fk)	5
Ukupni vijek komercijalnog trajanja (OVK)	108
Starost na dan procjenjivanja (Sp)	0
Preostali vijek komercijalnog trajanja	108
Relativna starost (G/OVK) u %	0,00%
korištenja	20,00%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	21,6

Vrijednost stope kapitalizacije dane su prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Kamatne stope iz priloga odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima. Odabire se stopa kapitalizacije za hotele, jer se radi o turističkom objektu.

Prosječna stopa kapitalizacije za hotele	(%)	6,00
Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka		
- prema pložaju nekretnine - IZVRSTAN POLOŽAJ	(%)	-1,00
- kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost,...) - NARUČITO DOBRA	(%)	-0,50
- rizik naplate najamnine / zakupnine - MALI	(%)	0,00
- gospodarska situacija - PROSJEČNA	(%)	0,00
- razvojni potencijal nekretnine - VISOK	(%)	-2,00
Prilagođena stopa kapitalizacije (kamatna stopa nekretnine)	p	2,50

$$PV = PG \times M$$

Vrijednost multiplikatora (faktora sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju) dana je u Prilogu 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina je utvrđena prema predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine i prikladne kamatne stope na pojedinu vrstu nekretnine.

Multiplikator	M	16,18
---------------	---	-------

$$PV = PG \times M$$

$$PV = 665.047,74 \times 16,18 = 10.760.472,36$$

Da bi se nekretnina mogla koristiti u svrhu stvaranja prihoda potrebna je temeljita rekonstrukcija. Na temelju podataka dobivenih od naručitelja (investicijski projekt), te usporedbom istih podataka s prosječnim troškovima izgradnje hotela, utvrđeni su potrebni troškovi za saniranje građevinskih šteta i nedostataka na nekretnini, odnosno privođenje nekretnine svrsi.

Vrsta predviđenog troška	Iznos (EUR)
1. Sanacija vile i vanjskog zida	270.000,00
2. Građevinska sanacija	690.000,00
3. Instalaterski radovi	467.000,00
4. Interijer	540.000,00
5. Restauratorski radovi	162.000,00
6. Uređenje okućnice i parka	34.000,00
7. Izgradnja bazena	117.000,00
8. Izrada dokumentacije, nadzor, konzervatori	865.000,00
UKUPNO	3.145.000,00

Tako iskazani troškovi, u usporedbi s prosječnim troškovima izgradnje hotela s 5 zvjezdica, čine troškove za ekskluzivnu izgradnju/adaptaciju i znatno su veći od troškova izgradnje novog objekta (koja u ovom slučaju nije moguća).

Utvrđena procjenjena vrijednost (PV) =	10.760.472,36 EUR
Ukupno troškovi (troškovi rekonstrukcije) - mjere za poboljšice	3.145.000,00 EUR
Tržišna vrijednost nekretnine	7.615.472,36 EUR

Srednji tečaj HNB-a na dan 19. kolovoza 2016. 1EUR = 7,470093kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn) 56.941.960,58

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn) - ZAOKRUŽENO 56.940.000,00

SLOVIMA: pedesetšestmilijunadevetstočrdesettisuća kuna

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima je opterećena nekretnina. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Tereti na katastarskoj čestici mogu promijeniti njenu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu i na cijenu i na financiranje.

Procjenjivani objekti i zemljište imaju status oslobođene isporuke u sustavu Poreza na dodanu vrijednost (od prve upotrebe je prošlo više od dvije godine), te prodavatelj može izabrati način oporezivanja (tuzemni prijenos porezne obveze za kupce koji su u sustavu za Poreza na dodanu vrijednost ili bez poreza na dodanu vrijednost, kada nekretnina postaje oporeziva porezom na promet nekretnina u visini od 5%).

VIII. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.
4. Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
5. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
6. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
7. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U Osijeku, kolovoz 2016.

VALORIS d.o.o. IVANOVAC

Marko Milas, dipl.inž.građ.

VALORIS d.o.o.

za procjenu i vještačenje
Osijek, Gajev trg 3
OIB: 15351793990

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Marko Milas, dipl.inž.građ.

PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA
- Z.K. IZVADAK
- POSJEDOVNI LIST
- GEODETSKA SNIMKA
- TLOCRTI VILE MÜNZ I POMOĆNE GRAĐEVINE
- TEČAJNA LISTA

