

MONTAŽNA KVEICA U VLASNIŠTVU STEČAKNOG DOBIVANJA
SMJEŠTENNA NA PROMORSKOM DOBIRU NAKO 14530/1 VIR, FUNKCIJA-UGOSTITELJSTVO

13. Prilozi

13.1. Fotodokumentacija – objekt u Viru



12. Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za **predmetne nekretnine**

na dan kakvoće: 12.05.2023.

na dan očevida: 12.05.2023.

na dan vrednovanja: predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

ukupna tržišna vrijednost (TV) **nekretnina** na dan procjenjivanja iznosi:

13.036,30¹ € / 98.221,97 kn (1 € = 7,5345 kn).

U NAVEDENIM IZNOSIMA NISU URAČUNATI POREZI (PDV I POREZ NA PROMET NEKRETNINA).

Procjenu izradio i ovjerio:

Albert Botica, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



¹ Fiksni tečaj eura, 1€=7,5345 kn

11.2. Troškovna metoda

VANJSKO UREĐENJE:				
Jedinična cijena uređenja:	28,65		€/m ²	0,00
Površina parcele (bez objekta):	0,00		m ²	
NOVA VRIJEDNOST (NV):				
Građevina (€/m ² NKP):	1.292,64		€/m ²	
NKP objekta:	9,91		m ²	
koeficijent dovršenosti:	100		%	12.814,92
NOVA VRIJEDNOST (NV):				
PRIVOĐENJE SVRSI				
Volumen objekta:	32,78		m ³	
Komunalni doprinos:	6,90		€/m ³	226,20
Vodni doprinos:	2,22		€/m ³	72,78
Priključci:	13,27		€/m ³	435,00
Projektiranje, nadzor, konzalting (0,05 x NV):	0,05		%	640,75
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO:				1.374,72
UMANJENJE ZBOG STAROSTI				
FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade	
Odabir klasifikacije:	1,00	1,00	1,00	
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK):				
Starost građevine (G):	2012	2023	god.	11,00
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9:			god.	100,00
Preostali vijek korištenja (OVK-G):			god.	89,00
Faktor korištenja - odabrani iz FK Matrice:			FK	1,00
Relativna starost (G/OVK):			%	11,00
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10:			%	91,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK):			god.	9,00
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK):			%	9,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV-NV x linearni otpis):				11.661,58
REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			€	-
VANJSKO UREĐENJE			€	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI			€	1.374,72
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: (NV-NV x linearni otpis):			€	11.661,58
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			€	13.036,30
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			kn	98.221,97

11.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti **Troškovnom metodom**. Procjena vrijednosti zemljišta nije predmet procjene s obzirom da zemljište nije u vlasništvu stranke, već se radi o objektu s koncesijskim odobrenjem. Kao mjerodavna cijena za izgradnju objekata na otoku Silba se koristila standardna kalkulacija Bilten IGH, XII.-2021. godine gdje je utvrđena prosječna etalonska cijena građenja na dan 31. prosinca 2021. g. prema podacima dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građevinskih materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku iznosila 9.379,36 kn/m² / 1.244,86 €/m² bez PDV-a.

11. Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9. Opis nekretnine

9.1. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave, a prema izjavi vlasnika:

- Elektro energetska mreža: DA
- Vodovodna mreža: DA
- Odvodnja: DA

9.2. Ostale karakteristike

- Štetne emisije u okruženju: Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju: -
- Karakteristike okolnih nekretnina: -

9.3. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine: S obzirom na okolnosti stečajnog postupka nekretnine se trenutno ne koriste
- Mogućnost alternativnog korištenja: Turizam i ugostiteljstvo
- Mišljenje: -

9.4. Iskaz netto i brutto površina i popis prostorija

ETAŽA	DIO ZGRADE/PROSTOR	POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	NETTO (m ²)
PRIZEMLJE	ZATVORENI DIO			
		9,91	1,00	9,91
UKUPNO:		9,91		9,91

ETAŽA	DIO ZGRADE/PROSTOR	POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	BRP (m ²)	h (m)	V (m ³)
PRIZEMLJE	ZATVORENI DIO					
		11,50	1,00	11,50	2,85	32,70
	OTVORENI DIO					
UKUPNO:		11,50				32,70

7.2. Mikro

Predmet procjene je nekretnine (objekt) u funkciji ugostiteljstva smještena na k.č. 14530/1, k.o. Vir.



8. Identifikacija nekretnine

8.1. Dokumentacija o gradnji

Prema postojećoj prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta na kojoj se nalaze predmetne nekretnine su u građevinskom području naselja u neizgrađenoj zoni, 70m od mora koja je u granicama obuhvata obvezne izrade UPU-a.



6. Zadatak

Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 2 St-162/2022-18 od 7. srpnja 2022.god. otvoren je stečajni postupak nad t. d. DE GEORGIIS d.o.o., Zadar, Bože Peričića 14, OIB 94254533029, te je za stečajnog upravitelja imenovan Draško Lambaša iz Šibenika, Drniških žrtava 10. Na mrežnoj stranici suda odnosno na e- oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zadru je 8. ožujka 2023. god. objavljena ponuda stalnih sudskih vještaka za procjenu vrijednosti cjelokupne imovine stečajnog dužnika.

Zadatak vještaka je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine (zgrada u funkciji ugostiteljstva) i to na kat. čest. 14530/1 k.o. Vir, i u svom nalazu točno navesti što je zapazio i utvrdio te svoje obrazloženo mišljenje iznijeti nepristrano i u skladu s pravilima struke odnosno vještine.

Očevid je obavljen dana 12. svibnja 2023. godine na licu mjesta u k.o. Vir te je poslikana navedena nekretnina. Predmetna nekretnina se nalazi 70 m od mora na čestici koja u naravi predstavlja pomorsko dobro.

Osim navedenog objekta, potrebno je utvrditi izvršiti očevid na k. č. 8084/12 k.o. Zadar, ZKU 8872 koja je u naravi neplodno, a na kojoj je uknjiženo založno pravo u korist Privredne banke Zagreb d.d. Po izjavi nazočnog Damira Jurjevića, ista je prodana, a naknadno će se dostaviti Kupoprodajni ugovor kao dokaz tome. Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da je čestica zem. 8084/12 neplodno i da se koristi kao prilaz česticama uz prometnicu. S obzirom na sve navedeno, predmetna nekretnina, čest. zem. 8084/12 se neće vrednovati ovim elaboratom, te će za istu biti predočena fotodokumentacija i dokumentacija katastra, ZKU i posjedovni list.

Dan kakvoće: 12.05.2023.

Dan očevida: 12.05.2023.

Dan vrednovanja: predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

6.1. Opis nekretnine

Predmet procjene je objekt u funkciji ugostiteljstva smještene na 15430/1, k.o. Vir.

Objekt je tlocrtnih dimenzija 4,60m x 2,50 m. Visina vijenca je 2,50m, a visina sljemena 3,10m. Objekt je smješten neposredno uz plažu i privezište brodova, te se koristio u svrhe ugostiteljstva. Krov je dvostrešni, pokriven kupom kanalicom, a obloga vanjskih zidova je od prirodnog kamena. Vanjska stolarija je PVC.

Objekt se koristio u svrhe ugostiteljstva, a za isti nije predočen nikakav objekt legalnosti ili koncesijskog odobrenja.