

KLIJENT VARTEKS d.d.
Zagrebačka 94
42000 Varaždin

IZVRŠITELJ TREZOR INVEST d.o.o.
Ulica grada Vukovara 269d
10000 Zagreb

NEKRETNINA

tip Poslovni prostor

adresa Bosanska 109 REPUBLIKA BIH Travnik



PREDMET PONOVA PROCJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Broj: TIPR-1770

OVLAŠTENJE Marko Konta ing. građ. stalni sudski
vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina

DAN VREDNOVANJA 26.01.2024.

TREZOR INVEST d.o.o.
usluge u prometu nekretnina
OIB 90546120571
MBS 080349126
Ulica grada Vukovara 269d,
10000 Zagreb
01/4686300
info@trezorinvest.hr
www.trezorinvest.hr

PROCJENE

01/4686315
01/4840856
procjene@trezorinvest.hr

POSREDOVANJE

01/4686323
01/6055350
prodaja@trezorinvest.hr

KONZALTING

01/4686305
konzalting@trezorinvest.hr

PROJEKTIRANJE

01/4686305
projektiranje@trezorinvest.hr

1. UVOD	2
1.1. Zadatak procjemenog elaborata	2
1.1.1. Uputa	2
1.1.2. Popis propisa i literature	3
2. NEKRETNINA	4
2.1. Osnovni podaci, identifikacija i vlasništvo nekretnine	4
2.2. Površine	6
2.3. Pravni status	7
2.4. Opis lokacije i okoliša	8
2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine	9
3. PROCJENA	14
3.1. Metodologija procjene	14
3.1.1. Poredbena metoda	14
3.1.2. Prihodovna metoda	14
3.1.3. Troškovna metoda	15
3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene	15
3.3. Izračun	16
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	16
3.3.2. Stupanj utrživosti	17
3.3.3. Porezni aspekt	17
4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	18
5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	19
5.1. Općenito	19
5.2. Tražene /realizirane cijene	20
6. ZAKLJUČAK	21
7. DOKUMENTACIJA	22
7.1. Posjedovni list	22
7.2. Rješenje o imenovanju Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina	22
7.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	22
7.4. Ostalo	22

1. UVOD

1.1. Zadatak procjemenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjemenog elaborata za ponovnu procjenu vrijednosti nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: Poslovni prostor.

Ponovnu procjenu obavljamo bez očevida, a na temelju opisa i fotodokumentacije iz prethodnog elaborata izrađenog od strane TREZOR INVEST d.o.o. te dostupne dokumentacije. Očevid je obavljen 02.09.2019.. Nekretnina je u gore navedenom elaboratu procjenjena na iznos od 34.991,22 EUR.

Obzirom da je procjemeni elaborat koji svojim oblikom i sadržajem ispunjava odredbe čl. 68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) izrađen od njegove izrade prošlo je manje od 9 godina stoga je sukladno čl. 69. gore navedenog pravilnika moguće izraditi procjemeni elaborat ponovne procjene vrijednosti bez primjene odredbe čl. 68. stavak 1. podstavak 5. gore spomenutog pravilnika kojim se kao obvezni dio oblika i sadržaja procjemenog elaborata navodi rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Traži se iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena 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.

Procjena se izrađuje za osobne potrebe Naručitelja

Elaborat ponovne procjene vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

U izraženoj tržišnoj vrijednosti nisu uključeni troškovi prodaje i porezi na promet nekretnina. Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno.

U rekapitulaciji ovog elaborata naveden je datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Procijenjena vrijednost je bazirana na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

1.1.2. Popis propisa i literature

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 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),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Izmjena i dopune zakona o gradnji (20/17, 39/19, 125/19),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- European Valuation Standards
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019, NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkih zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- Prostorni planovi jedinica lokalne samouprave
- Odluke o visini komunalnog doprinosa jedinica lokalne samouprave
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/7, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

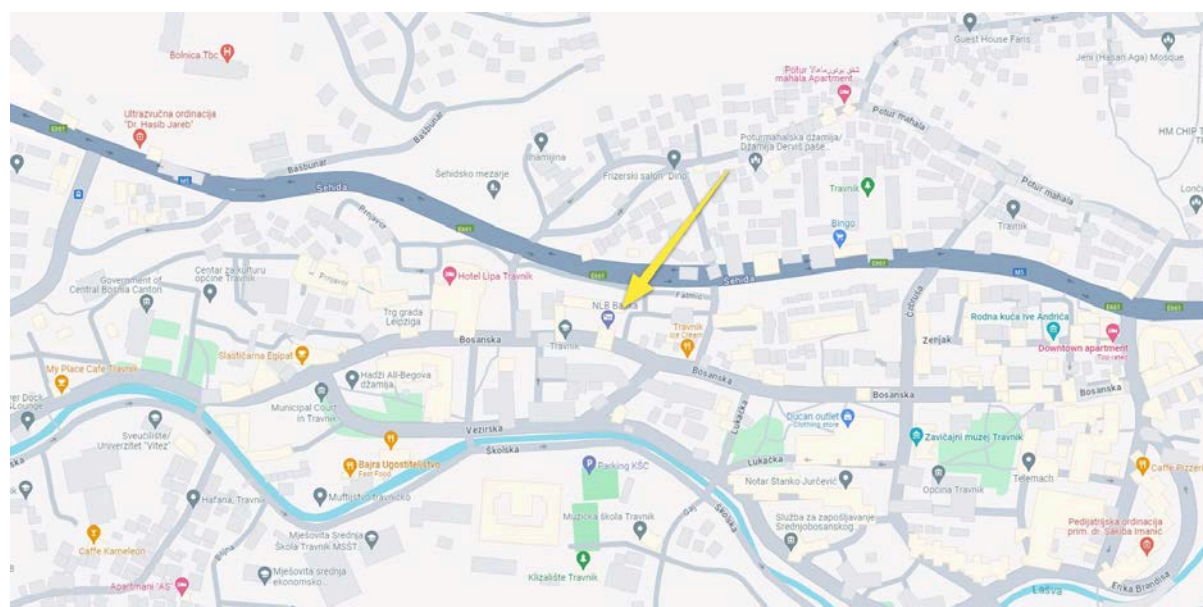
- Trezor-invest baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima
- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

2. NEKRETNINA

2.1. Osnovni podaci, identifikacija i vlasništvo nekretnine

OSNOVNI PODACI:

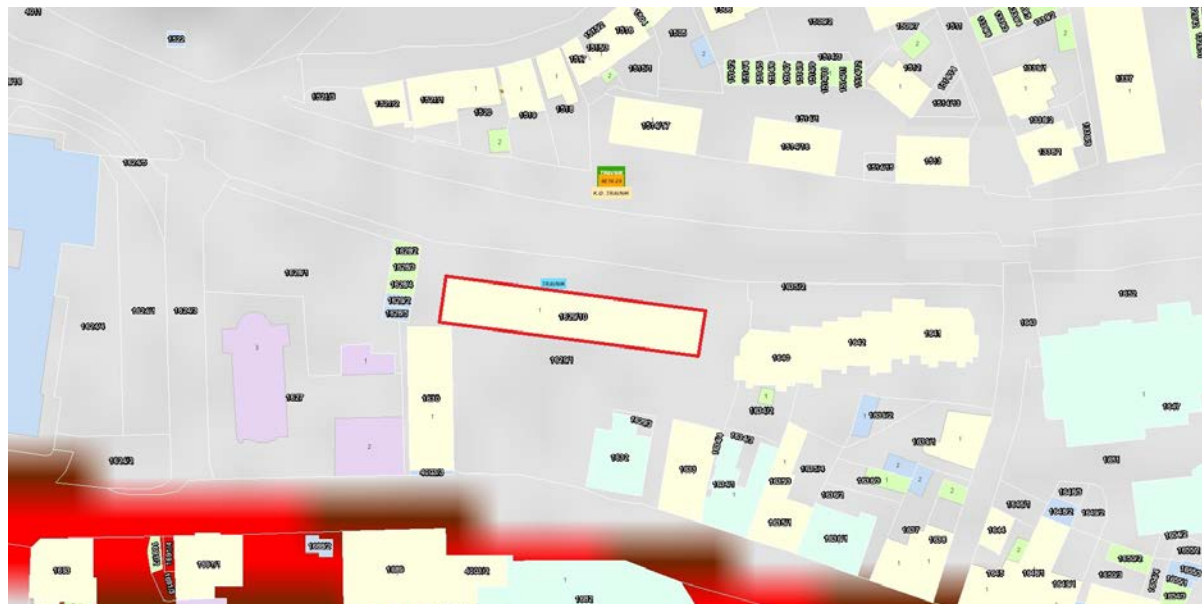
Vrsta nekretnine:	Poslovni prostor
Ulica i k.br.:	Bosanska 109
Grad/Naselje:	/REPUBLIKA BIH Travnik



Karta / Izvor: google.hr

Katastarska općina: Travnik

Katastarska čestica: 1629/10



Katastar /

2.2. Površine

Za izračun površina primjenjena je norma sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Obujam se utvrđuje prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

POSLOVNI PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NKP (m ²)	VISINA (m)
prizemlje				
prodajni prostor	61,60	1,00	61,60	3,47
skladište	15,70	1,00	15,70	
sanitarni čvor	2,40	1,00	2,40	
ukupno prizemlje:	79,70		79,70	
UKUPNO PREMA KUPOPRODAJNOM UGOVORU:			79,70	

Kao mjerodavna preuzeta je površina upisana u kupoprodajni ugovor. Obračun površine korišten u izračunu sukladan je obračunu površine poredbenih nekretnina.

2.3. Pravni status

Pravni status:

Legalnost predmetne nekretnine nije utvrđena. Na uvid nismo dobili građevinsku dokumentaciju objekta, dozvole, kao niti dokumentaciju upisa nekretnine u zemljišne knjige. Na uvid smo dobili Ugovor o kupoprodaji poslovnih prostorija broj 890/64 od 06.07.1964. godine. Procjenjivana nekretnina nije identificirana zemljišnoknjižnom dokumentacijom. Predmet ove procjene nije provjera pravno-imovinskog statusa nekretnine. Procjena je napravljena pod pretpostavkom da je zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina legalna.

Prava i obveze:

Prema izvidu ne postoje prava i obveze koje utječu na vrijednost nekretnine.

Korištenje:

Nekretninu koristi tvrtka Hari d.o.o. iz Novog Travnika kao trgovinu odjeće, obuće i drugih neprehrambenih proizvoda široke potrošnje, bez ugovora o zakupu.



Geoportal /

2.4. Opis lokacije i okoliša

Predmetna nekretnina se nalazi u Travniku. Pozicionirana je u centru grada. Zgrada u kojoj se nalazi promatrani prostor položena je sjeverno od Bosanske ulice, glavne ulice središta grada koja je u određenom satnom režimu prometa pješačka zona te južno od ulice Šehida, glavne magistralne prometnice kroz grad. Izgrađenu okolinu predstavljaju zgrade mješovite uporabe i višestambene zgrade različite tipologije i katnosti, a neizgrađenu okolinu predstavljaju manje zelene površine te prostor oko Šehidskog mezarja. U neposrednoj blizini nekretnine su tržnica, poslovnice banaka, muzej, zgrada općinske uprave, škola te veliki broj trgovačkih i ugostiteljskih lokala. Travnik je sjedište Srednjobosanskog kantona u središnjem dijelu Bosne i Hercegovine, smješten u dolini rijeke Lašve, u sjevernom pojasu Dinarskog gorja na prostoru između planina Vlašić i Kruščica. Kao općina ima oko 54000 stanovnika, a sam grad oko 15000. Zenica se nalazi oko 20 km istočno od lokacije, dok je Sarajevo na udaljenosti oko 73 km prema jugoistoku.

Mikrolokacija:	u centru naselja
Okoliš:	održavan
Okolni objekti:	su različite tipologije, katnosti i namjene
Sadržaji u blizini:	u neposrednoj blizini su glavni javni i društveni sadržaji
Prometne veze:	isključivo vlastitim prijevozom
Pristup nekretnini:	osiguran je dvosmjernom dvotračnom prometnicom
Parkiranje:	javni vanjski parking
Onečišćenje zraka:	sukladno očekivanjima razmjerno odvijanju kolnog prometa
Zvučno onečišćenje:	u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine

Predmet procjene je poslovni prostor, u naravi lokal, smješten u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Travniku. Zgrada u kojoj se nalazi promatrani prostor nadzemno je izvedena u katnosti prizemlje i dva kata. Ulazom i izlogom predmetni prostor je orijentiran prema jugu, prema pješačkoj i parkovno uređenoj površini uz glavnu prometnicu središta grada. Sastoji se od prostorija prodajne namjene, od prostora mješane namjene, skladišne odnosno uredske i od sanitarnog čvora. Koristi se kao trgovina neprehrambenih proizvoda široke potrošnje. Redovno se održava, a 2017. godine je djelomično adaptiran kada mu je zamijenjena vanjska stolarija. Novoizgrađenom poslovnom zgradom u kojoj se nalazi poslovnica banke predmetni je lokal djelomično zaklonjen od glavnih tokova kroz Bosansku ulicu. Ispred samog lokala je slijepi odvojak prometice, odnosno asfaltirana javna površina gdje je moguće privremeno parkirati.



Satelitski prikaz / Izvor: google.hr



Pogled na zgradu s juga



Pogled na poslovni prostor s juga



Pogled na zgradu i poslovni prostor s jugoistoka



Pogled na poslovni prostor s jugozapada



Pogled na zgradu s istoka



Pogled na zgradu sa sjevera

OPIS:

Godina izgradnje:	1964.
Godina adaptacije:	2017.
Tip objekta:	poluugrađeni
Orijentacija:	jug
Kat/ Katnost:	priz/pr, 1, 2
Vertikalna komunikacija:	stubište

TEHNIČKI PODACI:

Temelji:	armirano betonski propisne izvedbe
Nosiva konstrukcija:	zidana - ciglom
Stropna konstrukcija:	ab ploča
Krovište:	drveno - dvostrešno
Pokrov:	valoviti salonit
Fasada:	izvedena - klasična
Pregradni zidovi:	zidani ciglom
Obrada zidova:	bojani-prodajni prostor, ured sa skladištem; keramika-sanitarni čvor
Obrada podova:	keramika
Obrada stropova:	bojani
Unutarnja stolarija:	drvena, ob. furnirana i bojena
Vanjska stolarija:	plastična
Izvedene instalacije:	električne energije, javne kanalizacije, vodovoda, telefona
Grijanje:	električnim prijenosnim grijalicama
Hlađenje:	

Sigurnosna oprema:

Opće stanje: prosječno

Energetski certifikat: podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu dostupni

Napomena:



Prodajni prostor



Prodajni prostor



Prodajni prostor



Prodajni prostor



Prodajni prostor



Prodajni prostor

3. PROCJENA

3.1. Metodologija procjene

Ponovna procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi.

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene

Kako je predmetna nekretnina Poslovni prostor procjena se obavlja poredbenom metodom.

3.3. Izračun

3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

POREDBENA METODA Poslovni prostor									
Obilježja predmetne nekretnine									
	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m ²)		Dan vrednovanja	Kat/ Katnost/ Dizalo		God izgradnje	
0	Travnik	Bosanska 109	79,90		26.01.2024.	pr/2/Ne		1964	
Obilježja poredbenih nekretnina									
Izv. podataka	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m ²)	Vrsta zgrade	Nadnevak sklapanja ugovora	Kat/ Katnost/ Dizalo		God izgradnje	Prodajna cijena (€/m ²)
I	Travnik	-	94,00		14.12.2022.	-		-	542,55
II	Travnik	-	32,00		29.06.2023.	-		-	350,63
III	Travnik	-	42,37		05.05.2023.	-		-	481,47
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i izračun									
	Indeks* na dan prodaje	Indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Index** pored.	Index** proc.	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji	
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m ²)	(C)	(D)	(D)/(C)	(€/m ²)	
1	141,00		1,0000	542,55	100,00		1,0000	542,55	
2	141,00	141,00	1,0000	350,63	100,00	100,00	1,0000	350,63	
3	141,00		1,0000	481,47	100,00		1,0000	481,47	
*Izvor Centralna banka Bosne i Hercegovine **Izvor Federalni zavod za programiranje razvoja									
TRŽIŠNA VRIJEDNOST									
Indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:						36.611,54 €			
Dovršenost:						100%			
Tržišna vrijednost:						36.600,00 €		458 €/m ²	

Izvori podataka

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja

- I Javni uvid u Registar cijena nekretnina Federacije Bosne i Hercegovine
- II Javni uvid u Registar cijena nekretnina Federacije Bosne i Hercegovine
- III Javni uvid u Registar cijena nekretnina Federacije Bosne i Hercegovine

3.3.2. Stupanj utrživosti

Stupanj utrživosti: Srednji

3.3.3. Porezni aspekt

Porezni aspekt: Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti

4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR-INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (NN 78/15). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Mišljenja o zakonitosti nekretnina dana u elaboratu su iskazana samo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju, a napomenama o zakonitosti nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina.

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5.1. Općenito

Kao posljedica niskih kamata na kredite i neatraktivnih uvjeta štednje u povećan je interes za ulaganje u nekretnine. Stopa inflacije raste pa ulagači pokušavaju vrijednost svog kapitala spasiti ulaganjem u nekretnine. Posebno se na tržištu vidi rast cijena novih stanova u većim gradovima posljedicom rasta cijena izvođenja. Osobito se porast cijena događa u Zagrebu gdje je uvjetovan i potresom ali i smanjenim priljevom novih stanova. Pri tome različito su padale, ali i rasle cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Bitno je naglasiti da postoje područja na kojima tržište nekretnina ne postoji, odnosno neovisno o ponuđenoj cijeni neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca u razumnom roku.

Generalno gledano cijene stagniraju izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije gdje porasta cijena unatoč porastu cijene građenja nema ili je porast minimalan. Potražnja postoji osobito za nekretnine na obali i to posebno u prvom redu do mora i za kvalitetne lokale u pješačkoj zoni većih gradova gdje su cijene često vrlo visoke i nadilaze očekivane rate prinosa.

Pad se dogodio na tržištu zemljišta za izgradnju trgovačkih centara, jer je došlo do zasićenosti tržišta pa rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i jeftinije kupuju i zakupljuju prostore. Postoji iznimna potražnja za parcelama koje su spremne za realizaciju projekata izgradnje stambenih zgrada kao posljedica povećane potražnje za novim stanovima.

U 2021. godini, a osobito tijekom ljetne sezone vidljiv je značajan oporavak turizma pretežito kao posljedica veće mobilnosti turista. Jadran je kao destinacija dostupna osobnim vozilima iz većeg dijela europskih zemalja iskoristio trend kasnog bookinga uvjetovan smirivanjem epidemiološke situacije na kontinentu, a posebno u Hrvatskoj.

Prema podacima sustava eVisitor na dan 3. siječnja 2022., za 2021. broj dolazaka stranih turista iznosio je 11.452.033 (indeks 187,40 u usporedbi s 2020.), dok je broj dolazaka domaćih turista istovremeno iznosio 2.329.363 (indeks 140,99). U istom vremenskom razdoblju ostvareno je 71.856.465 noćenja stranih turista (indeks 166,85), kao i 12.272.830 noćenja domaćih turista (indeks 108,29). Sveukupni (strani i domaći) broj dolazaka u 2021. iznosio je 13.781.396 (indeks 177,52), a istovremeno je zabilježeno 84.129.295 noćenja (indeks 154,65). Većina noćenja 84 % zabilježena je u komercijalnim smještajnim objektima, nekomercijalni smještajni objekti u ukupnim noćenjima sudjeluju s udjelom od 12%, dok na segment nautičkog chartera otpada 4%. U komercijalnom segmentu, obiteljski smještaj ostvario je 45% prometa, dok je kamping segment zabilježio četvrtinu prometa, a hotelski smještaj 22%.

Istra je u nacionalnim okvirima zabilježila najveći broj noćenja, ispred Splitsko-dalmatinske županije i Kvarnera. Sagledamo li ukupne pokazatelje noćenja za 2021., vidimo kako sve regije bilježe snažan oporavak, tj. rast i stranog i domaćeg turističkog prometa u odnosu na 2020. (uz iznimku domaćeg prometa na području Zadarske i Ličko-senjske županije).

„Top 10“ destinacija Hrvatske prema hotelskom turističkom prometu 2020/2021.

Deset gradova i općina s najvećim turističkim prometom						
GRAD/ OPĆINA	TURISTI (u 000)		INDEKS 2021./ 2020.	NOĆENJA (u 000)		INDEKS 2021./ 2020.
	2020.	2021.		2020.	2021.	
Zagreb	342	634	185,4	780	1.375	176,3
Rovinj	288	541	187,8	1.747	3.378	193,4
Dubrovnik	220	518	235,5	776	1.865	240,3
Split	202	478	236,6	812	1.715	211,2
Poreč	189	415	219,6	1.208	2.441	202,1
Zadar	178	360	202,2	822	1.518	184,7
Umag	159	334	210,1	894	1.887	211,1
Medulin	183	331	180,9	1.237	2.149	173,7
Pula	146	281	192,5	784	1.452	185,2
Opatija	143	258	180,4	500	906	181,2

Izvor: HTZ Turizam u brojkama 2021

Ukupno gledano, 25% komercijalnih turističkih noćenja u 2022. ostvareno je temeljem turističkog prometa u organiziranom segmentu, dok se 75% odnosi na individualni segment. U hotelskim smještajnim objektima organizirani segment ostvario je 52% prometa, a individualni 48%. Za obiteljski smještaj udjel organiziranog segmenta iznosio je 15%, dok je udjel individualnog segmenta iznosio 85%.

Prozvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnje novih objekata. Promet istima je mali, a cijene su bitno ispod ukupnih troškova gradnje. Povećanje cijena građevinskog materijala i usluga gradnje neznatno je utjecalo na više tržišne cijene. Nedostaje kvalitetnih skladišnih prostora u okolici većih gradova, a posebno onih pogodnih za logistiku u prstenu oko Zagreba. Skladišni prostori izvan urbaniziranih ili poslovnih zona bilježe kontinuirani pad interesa.

Cijene poljoprivrednih zemljišta stagniraju, a potražnja je ograničena na veće konsolidirane površine ili kupnju s ciljem konsolidacije zemljišta.

5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Događa se to uglavnom zbog neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenice da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

6. ZAKLJUČAK**Broj procjene:** TIPR-1770**Klijent:** VARTEKS d.d.
Zagrebačka 94
42000 Varaždin**Mjesto izrade:** ZAGREB**Dan vrednovanja:** 26.01.2024.**Dan kakvoće:** 26.01.2024.**Datum izrade:** 26.01.2024.**Datum prethodne
procjene:** 01.10.2019.**Vrsta nekretnine:** Poslovni prostor**Ulica i k.br.:** Bosanska 109**Grad/Naselje:** /REPUBLIKA BIH Travnik**Obračunska površina (m²):** 79.7**Prethodni procjenitelj:** TREZOR INVEST d.o.o.**Prethodna procjena (EUR):** 34.991,22**Iznos procjene (EUR):** **36.600,00****Iznos procjene (EUR/m²):** 458,00**TREZOR-INVEST d.o.o.:****Marko Konta ing. građ. stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina****Damir Barić
direktor**

7. DOKUMENTACIJA

- 7.1. Posjedovni list
- 7.2. Rješenje o imenovanju Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina
- 7.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
- 7.4. Ostalo

7.1. Posjedovni list

Općina TRAVNIK, Katastarska općina TRAVNIK, Parcela 1629/10 | Podaci ažurni sa: 20-01-2024 23:05:03

Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao javna isprava.

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA		
Naziv	Adresa	Udio
OPĆINA TRAVNIK	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
	1629/10	ULICA M.TITA-CENTAR	587	Kuća i zgrada	587
Ukupna površina (m²)					587

7.2. Rješenje o imenovanju Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina



Republika hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-986/2021
Zagreb, 1. srpnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Marka Konte, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Marko Konta (OIB 99480856383), ing.građ. iz Zagreba, Barčev trg 11, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Dana 16. lipnja 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Marka Konte za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.
2. Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1118/17 od 6. lipnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.
3. S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.
4. Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
Poslova sudske uprave
Vjeran Blažeković



7.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti



Trezor-invest d.o.o.
za usluge u prometu nekretnina

OIB 90546120571 MBS 080349126
Erste&Steiermärkische Bank IBAN HR8024020061100046100
Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb-HR
+385 1 4686 300 info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

PROCIJENE
POSREDOVANJE
KONZALTING
PROJEKTIRANJE

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom

TREZOR-INVEST d.o.o., OIB: 90546120571, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269d

zastupano po direktoru Damir Barić,

izjavljuje:

- da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno, nepristrano te u svemu u skladu s pravilima struke,
- da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) posjeduju dovoljna znanja, iskustvo i profesionalne vještine za izradu kvalitetne procjene,
- 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 ovog procjembenog elaborata,
- da sve osobe uključene u izradu elaborata, kao i potpisnik ovog elaborata nema poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili sukladne interese na predmetnoj nekretnini, kao ni osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine,
- da naknada za izradu elaborata ni na koji način ne ovisi o našem zaključku o iznosu procijenjene vrijednosti.

Direktor


Damir Barić


trezorinvest
d.o.o. za usluge u prometu nekretnina
Zagreb

7.4. Ostalo

1 / TRAVNIK

U G O V O R O SUPERIOBAJI POSLOVNIH PROSTORA

zaključen između Fonda za stambenu izgradnju opštine Travnik, s
jedne strane

1

Tekstilne tvornice "Varteks" prodaja konfekcije Varašdin, s druge
strane.

Član 1.

Fond za stambenu izgradnju opštine Travnik (u daljem tekstu:
FOND/VALAG), na osnovu zaključke Upravnog odbora Fonda br. 26/2-64
od 11. marta 1964. godine prodaje Tekstilnoj tvornici "Varteks" -
prodaja konfekcije Varašdin (u daljem tekstu: KUPAC) jedan lokal
(poslovnu prostoriju) - nedovršenu, izgrađenu u stambeno-poslovnoj
zgradi "Center II" u Travniku, u ulici M. Tita b.b.

Lokal se sastoji od prednjeg - uličnog dijela i dva zadnja di-
jela u ukupnoj površini od 79,70 m².

U lokalu su izvedeni konstruktivni dijelovi sa pregradama u
zadnjem dijelu, ugrađena stolarija, bez bravarije, i grubo malteri-
sanje, sa sanitarnim čvorom u zadnjem dijelu.

Član 2.

Cijena lokala se utvrđuje na 34.128.- dinara za jedan kvadratni
metar t.j. ukupno 2.720.000.- dinara.

Rok otplate je 3 godine sa 30 kamata godišnje. Otplate se vrši
u polugodišnjim anuitetima koji dospijevaju 30. juna i 31. decembra,
s tim da prvi anuitet dospijeva u roku od 8 dana po potpisivanju ugo-
vora, drugi 31. decembra 1964., a zadnji anuitet 31. decembra 1966.
godine.

Kupac će kompenzovati novac na račun br. 711-13-647-1 "Fond za
stambenu izgradnju opštine Travnik" kod Narodne banke filijala u
Travniku.

Član 3.

Kupac se obavezuje:

1. da u svome planu raspodjele dohotka i čistog prihoda redov-
no osigurava potrebna sredstva za otplatu anuiteta;
2. da lokal osigura kod osiguravajućeg zavoda protiv požara, i
da po licu osiguranja vinkulira u korist prodavca;
3. da Banci nadoknađuje manipulativne troškove po Tarifi pro-
vizija i troškova za usluge u bankarskim poslovima - u toku otplate
duga;
4. da u slučaju otuđenja lokala prije isplate duga prethodno
pribavi zato pisane saglasnost prodavca. U protivnom slučaju, dužan
je ostatak duga odjednom platiti Prodavcu i

./.

= 2 =

5. da za sve na vrijeme neplaćene anuitete plati Prodavcu 8% satezних kamata od dana njihove dospjelosti do dana naplate.

Član 4.

Prodavalac će Kupcu predati u posjed lokal odmah nakon potpisivanja ugovora, odnosno po dovršenoj adaptaciji ako se saugovara-či sporazume da Prodavalac izvrši adaptaciju za račun Kupca, u koju svrhu će se zaključiti poseban ugovor.

Član 5.

Imovinskopravni odnosi (pravo stvarne svojine) regulisane se po postojećim zakonikim propisima, i prenos prava vlasništva sa Pro-
davca na Kupca će se izvršiti nakon podmirenja ugovorene cijene lo-
kala.

Troškove oko ovjeravanja ugovora i uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama snosi Kupac.

Član 6.

Za nastale sporove u izvršavanju obaveza iz ovog ugovora nad-
ležan je Privredni sud u Sarajevu.

Član 7.

Ovaj ugovor stupa na snagu kada ga potpišu obadvije ugovorne
strane i kada potpisnici legalizuju svoje potpise kod nadležnih op-
štinskih sudova.

Član 8.

Kupac je dužan nakon potpisa ugovora, zajedno sa ugovorom do-
staviti Prodavcu:

- Odluku Radničkog savjeta o odobrenju kupovine i o osiguranju sredstava za plaćanje lokala;
- Rješenje o završnom računu za 1963. godinu i
- Prepis rješenja o registraciji preduzeća.

Član 9.

Ovaj ugovor je sastavljen u sedam istovjetnih primjeraka, od kojih se dva primjerka uroćuju Kupcu, a pet primjeraka zadržava Pro-
davalac za svoje i bančine potrebe.

Travnik, 6. jula 1964. god.

ZA KUPCA
VARAŽDINSKA TEKSTILNA PRUŽIOSTVA
VARAŽDIN 3



ZA RODAVCA
DIREKTOR FORDA
Milan Rodić

Broj: 890/64.

Broj: 179/64.

TREZOR INVEST d.o.o. za usluge u prometu nekretnina
OIB 90546120571 MBS 080349126
Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb
t 01/4686300
info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

PROFIL TVRTKE

usluge	posredovanje u prometu nekretnina procjene nekretnina financijski nadzor nad izgradnjom konzalting u graditeljstvu projektiranje katalogiziranje nekretnina
godina osnivanja	1993.
sjedište	Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb
djelatnosti	od posredovanja u prometu nekretnina do cjelovite usluge u poslovima s nekretninama
misija	omogućiti klijentu koji za svoje potrebe gradi, prodaje ili investira u nekretnine da nesmetano obavlja svoj posao, a sve ostalo prepusti nama – usluga ključ u ruke

1.1. ČLANSTVO U UDRUGAMA

- član Vijeća grupacije prodavatelja nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori
- osnivači Burze nekretnina
- potpisnici Pravilnika o poslovanju u prometu nekretnina
- u tvrtci su zaposleni članovi Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
- Trezor Invest na neodređeno vrijeme u stalnom radnom odnosu zapošljava agente posredovanja u prometu nekretnina s Potvrdom o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)

1.2. UGOVORNI PARTNERI

- Fortenova grupa
- Gitone Kvarner
- Liburnia Riviera Hoteli
- Hrvatski Telekom
- B2 Kapital

POSREDOVANJE

Posredovanje u kupnji i prodaji nekretnina

- pravno, porezno i finansijsko savjetovanje

Usluge pri zakupu poslovnih prostora

- pravno, porezno i finansijsko savjetovanje

Izrada investicijskih elaborata

PROJCENE

Procjene nekretnina

- izrada elaborata procjene, revizija postojećih procjena

Nadzor projektnog financiranja

- potvrda mjesečnih i okončanih situacija, kontrola trošenja sredstava

KONZALTING

Usluge konzaltinga pri kupnji/prodaji zemljišta za poslovnu gradnju

- sređivanje vlasničkopравnih odnosa, analiza komunalne infrastrukture i tla

Ishođenje potrebnih dozvola za gradnju

- lokacijska, građevna, uporabna, rješenja o gradnji...

- upis objekata u katastar i zemljišne knjige

Vođenje projekata

Organizacija i provedba javnih natječaja

Etažiranje objekata i vještačenje šteta ili sporova

Katalogiziranje nekretnina

NADZOR

Stručni nadzor

Projektantski nadzor

Investicijski nadzor

PROJEKTIRANJE

Izrada tehničke dokumentacije

- idejni, glavni i izvedbeni projekti za sve vrste objekata

Izrada vizualizacija objekta

- 2D i 3D prikazi, fotomontaže