

Naručitelj: AGRAM BANKA d.d.
Zagreb, Ulica grada Vukovara 74
OIB: 70663193635.

Predmet: POSLOVNA ZGRADA - HOTEL JADRAN VELA LUKA
Vela Luka, Obala 4, br. 20

Identifikacija: k.o. Vela Luka
zk.ul.br. 6150
zk.č.br. 4482 ZGR

Površina zgrade: NGP = 2.772,00 m2

REVIZIJA**Nalaz i mišljenje****PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U III/2025.G.****Tržišna vrijednost nekretnine:****2.090.000,00 EUR**

Suradnik:

**MARIN SOKOL**, mag.ing.aedif.

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 29.03.2025. g.



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

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 29.03.2024. g. sljedeći elaborat:

REVIZIJA VANJSKE PROCJENE

Nalaz i mišljenje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U III/2024.G.

nekretnina: **POSLOVNA ZGRADA - HOTEL JADRAN VELA LUKA**
na lokaciji: **Vela Luka, Obala 4, br. 20**

Identifikacija k.o. **Vela Luka**
nekretnine: zk.ul.br. **6150**
zk.č.br. **4482 ZGR**

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi reviziju prethodno navedenog elaborata procjene.

Dan vrednovanja: 29.03.2025.
Dan kakvoće: 29.03.2025.

POSEBNA NAPOMENA:

- Potpisanom vještaku nije omogućen očevid predmetne poslovne zgrade - hotel Jadran. Vještak na temelju prikupljenih i javno dostupnih podataka usvaja da je stanje predmetne nekretnine istoglasno kao u elaboratu koji je predmet revizije.
- Za potrebe izrade ovog procjembenog elaborata usvaja se da je poslovna zgrada "Hotel Jadran" u funkcionalnom stanju, prosječno uređen i opremljen prema građevinsko-tehničkim obilježjima usvojenim iz predočenog elaborata koji je predmetom revizije.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Princip najviše i najbolje iskoristivosti

Princip najviše i najbolje iskoristivosti nalaze da nekretninu treba procijeniti u onom scenariju korištenja, koji daje maksimalnu vrijednost nekretnine, a da pritom takav scenarij moguć i ostvariv bez velikih špekulativnih elemenata. Da bi određen scenarij bio prihvatljiv mora ispunjavati sljedeće kriterije: □

1. Legalno dozvoljen
2. Fizički moguć
3. Financijski izvodljiv
4. Maksimalno produktivan

Legalno dozvoljen znači da je korištenje nekretnine u tom scenariju dozvoljeno postojećim urbanističkim propisima te građevinskom regulativom, kao i drugim regulatornim aktima, poput onih o zaštiti okoliša.

Fizički moguć znači da scenarij nekretnine mora poštivati fizička ograničenja u smislu raspoložive površine, volumena, oblika zemljišta, pristupa prometnicama, infrastrukturi, itd.

Financijska izvodljivost podrazumijeva mogućnost financiranja materijala, radova i ostalih troškova koji su nužni da bi se nekretnina dovela do predmetnog scenarija.

Maksimalna produktivnost nalaže da se izabere onaj scenarij kojim se ostvaruje najveća tržišna vrijednost nekretnine odnosno, s prihodovnog aspekta, koji vlasniku nekretnine osigurava najveći povrat na uložena sredstva.

1.4. Ostalo

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu revizije od 29.03.2024.g.

- **Prilikom izrade ovog mišljenja o tržišnoj vrijednosti poslovne zgrade iz skupine Hoteli, korišteni su dostupni podaci Benchmarking - hoteli. Benchmarking hotela odnosno Benchmarking hrvatskog hotelijerstva (BHH) je projekt za praćenje poslovanja hrvatskih hotela, koji omogućuje usporedbu internih rezultata po istovjetnim kriterijima, uvažavajući međunarodne standarde izvješćivanja u hotelijerstvu, suvremene koncepte upravljanja te iskustva najbolje prakse. Podaci dostupni na web stranici: <https://www.hotel-benchmarking.com/benchmarking-hoteli-izvjestaji.php>**
- **Potpisano vještaku nije predočena tražena dokumentacija glede koje bi se utvrdila kategorizacija ugostiteljsko-smještajnog objekta, geometrijski podaci, kao niti dokumentacija glede koje bi se utvrdila zakonitost predmetne zgrade.**
- **Za potrebe izrade ovog nalaza i mišljenja potpisani vještak će koristiti podatke iskazane u elaboratu koji je predmetom revizije dostavljene od strane Naručitelja elaborata, a korisniku ovog elaborata se prepušta da odluči može li tako procijenjenu tržišnu vrijednost koristiti za svoje potrebe. □**

1.5. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

1.6. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



Izradio:

HRVOJE BALIĆA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu revizije od 29.03.2024.g.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o.	Vela Luka		
zk.ul.br.	6150		
zk.č.br.	4482 ZGR	hotel	1.019 m2

Vlasnik:	GLOBAL GRUPA d.o.o.	2. Vlasnički dio: 1/1
	Dubrovnik, Riječka 12A	
	OIB: 55189519473	

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o.	Vela Luka		
pl.br.	6387		
k.č.br.	*4482	hotel	1.019 m2

c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

Identifikacija predmetnih zk. čestica zemljišta u katastarskom operatu je izvršena temeljem pribavljene i predočene dokumentacije.

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta usklađeni, odnosno:

Z-k operat

k.o.	Vela Luka		
		P (m2)	
zk.č.br.	4482 ZGR	1.019	odgovara

Ukupno: 1.019

Katastarski operat

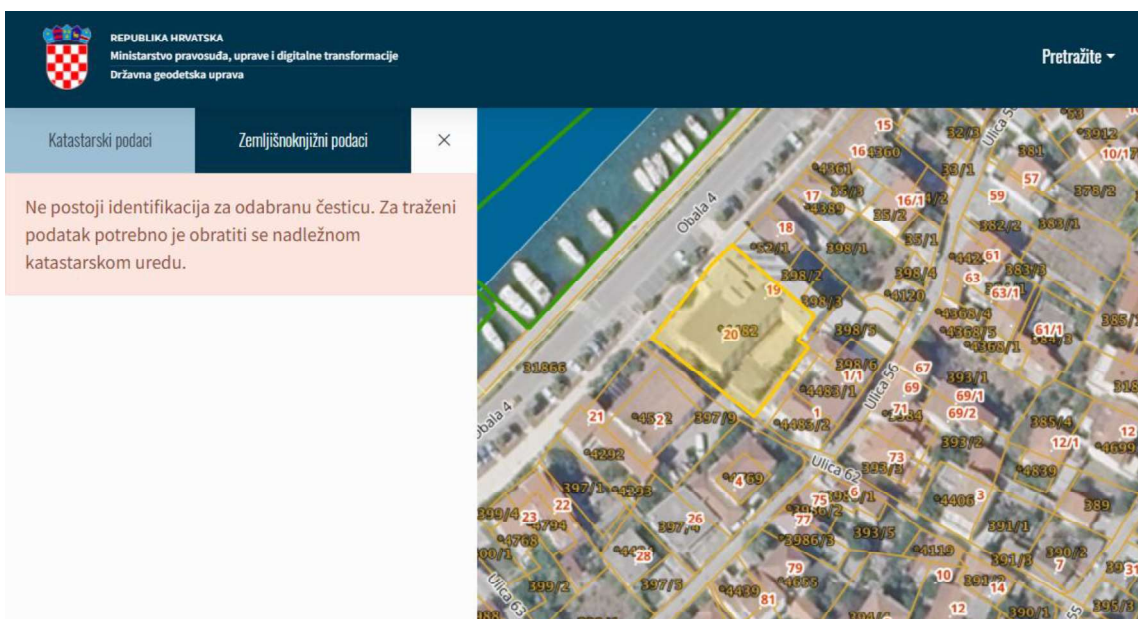
k.o.	Vela Luka		
		P (m2)	
k.č.br.	*4482	1.019	

Ukupno: 1.019

Dakle, površina zemljišta iznosi:

P = 1.019 m2

Neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu nije moguće identificirati putem servisa na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: <https://oss.uredjenazemlja.hr>. Potpisanom vještaku nije predložena službena identifikacija zemljišnoknjižnog i katastarskog operatu za predmetnu česticu zemljišta, glede koje bi se izvršila identifikacija.



(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)

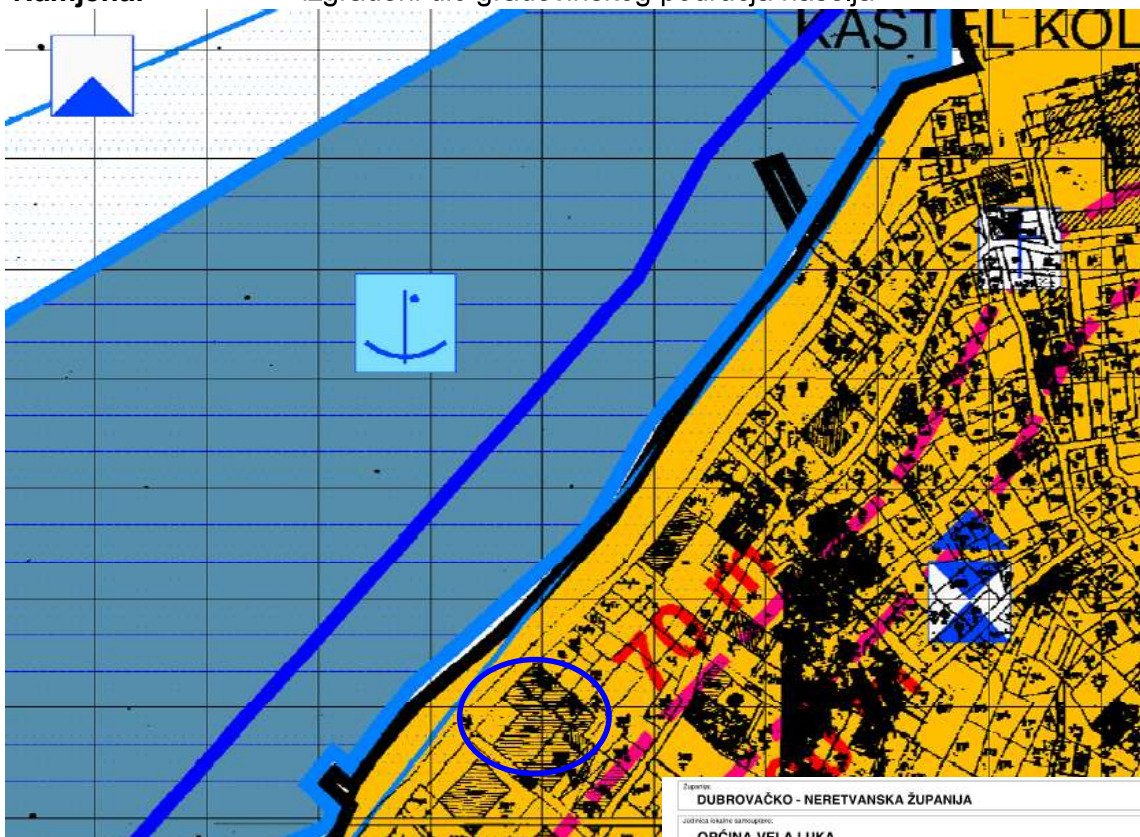
2.2. Prostorno-planski uvjeti

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu revizije od 29.03.2024.g.

- Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće liD. PPU općine Vela Luka, dostupan na web stranici: <https://www.velaluka.hr/prostorni-plan-uredenja-opcine-vela-luka>

Namjena: izgrađeni dio građevinskog područja naselja























IZVOD IZ liD. PPUO VELA LUKA ZA LOKACIJU NEKRETNINE

Korištenje i namjena prostora

 predmetna čestica zemljišta

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

			GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
			UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA
			GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZDVUJENE NAMJENE
			UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA
			GOSPODARSKA NAMJENA
			POVRŠINA UNUTAR KOJE JE MOGUĆ SMJEŠTAJ LUKE NAUČIČKOG TURIZMA
			LUČKO PODRUČJE

Županija: DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA	
Jedinična lokacijska studija/opis: OPĆINA VELA LUKA	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE VELA LUKA IZMJENE I DOPUNE - Konačni prijedlog	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA	
Broj kartografskog prikaza: 4.8	Skala kartografskog prikaza: 1 : 5 000
Oslobođen od izrade plana: Službeni glasnik Općine Vela Luka br. 7/10	Oslobođen prostornom ili tehničkom studijom: Službeni gl. Općine Vela Luka br.:
Pravna osnova (zakoni, odobrenje): Slobodna Dalmacija od 3.12.2010. Sl. Glasnik Općine Vela Luka br.13/10	Vrijeme izrade: 13.12.2010. do 28.12.2010.
Početnik odgovoran za provedbu jerme saglasni: M.P.	Odgovorna osoba za provedbu jerme saglasni: Darko Franulović, dipl.ing.grad.
Suglasnost na plan prema členu 87. Zakona o prostornom uređenju (NN 76/07 i 28/09):	
Pravna osoba koja je izradila plan: URS/ING, d. o. o. za poslovne prostorne uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, V. Kaptanova 26, telefon: 01 (292) 11 46, 231 58 05, 233 45 14, e-mail: urbing@ursing.hr	
Početnik odgovoran za izradu plana: M.P.	Odgovorna osoba: Darko Martinec, dipl.ing.arh.
Klasifikacija i vrsta gradnje objekta: Vitimir Štokić, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Jasna Benedeković, dipl.ing.geod. _____ John Leko, dipl.ing.prom. _____ Ljiljana Doležal, dipl.ing.arh. _____ Darko Martinec, dipl.ing.arh. _____ Tinomir Knežić, dipl.ing.arh. _____ Vitimir Štokić, dipl.ing.arh. _____ Zvonimir Kuftrin, dipl.ing.arh. _____ Maja Martinec, dipl.ing.arh. _____ Krešimir Kuftrin, dipl.soc. _____	
Početnik Općinskog Vijeća: M.P.	Prodspravnik Općinskog Vijeća: _____

- Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u kartografske prikaze važećih liD PPU Općine Vela Luka utvrđuje se da se predmetna nekretnina u cijelosti nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

- Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnine. Potpisani vještak utvrđuje i usvaja da je predmetno zemljište **I. kategorija**.

2.3. Opisi

2.3.1. Lokacija

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu revizije od 29.03.2024.g.

2.4. Opis nekretnina

2.4.1. Zemljište

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu revizije od 29.03.2024.g.

2.4.2. Poslovna zgrada "Hotel Jadran"

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu revizije od 29.03.2024.g.

2.5. Geometrijski podaci

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu revizije od 29.03.2024.g.

2.5.1. Poslovna zgrada "Hotel Jadran"

	NGP (m ²)	k	KVP (m ²)
Poslovna zgrada	2.772,00	1,00	2.772,00
Ukupno:	2.772,00		2.772,00

2.6. Legalitet

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu revizije od 29.03.2024.g.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2025.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Tržište je ušlo u period gdje će se trendovi rasta cijena vrlo vjerojatno mjenjati uz blagi porast cijena nekretnina, moguće regionalne varijacije i utjecaj novih zakonskih regulativa na tržište.

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

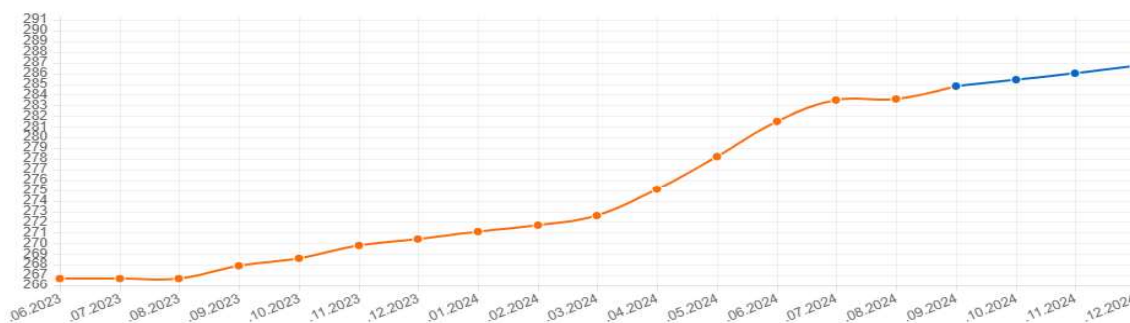
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

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 svrha kojih je 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.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Potpisani vještak je prikupio potrebne podatke o prihodima nekretnine, te izvršio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom temeljem prikupljenih podataka, uzevši u obzir razvojni potencijal nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

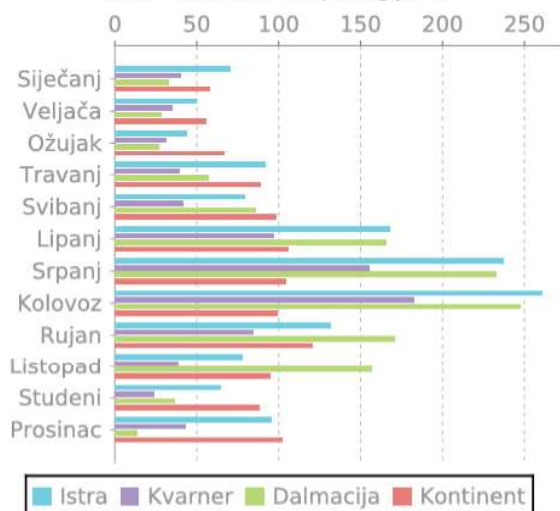
4.2.1. Poslovna zgrada "Hotel Jadran"

a. Prihodi i popunjenost

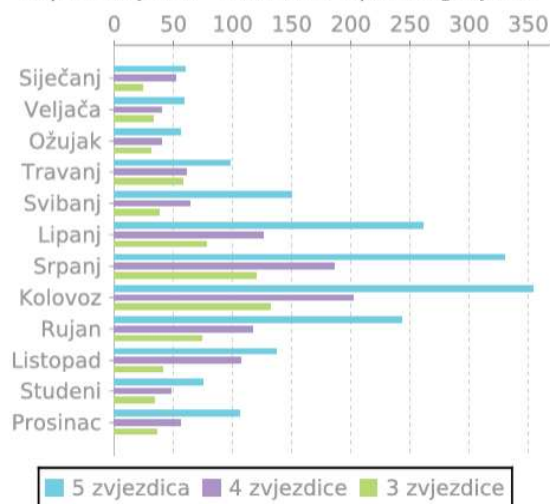
Prihodi od smještaja procjenjuju se na temelju pribavljenih izvještaja Benchmarking hrvatskog hotelijerstva dostupno na <https://www.hotelbenchmarking.com/benchmarking-hoteli-izvjestaji.php>, sukladno principu najbolje iskoristivosti nekretnine. Potpisani vještak uzima u obzir mjesečni pokazatelj TRevPAR iz kategorije hoteli kategorizacije 3***.

TRevPAR - total revenue per available room; predstavlja odnos svih ostvarenih poslovnih prihoda hotela (prihodi smještaja, prihodi hrane i pića, prihodi wellness / SPA, zdravstvenih usluga te sporta i rekreacije, prihodi kongresa, prihodi ostalih operativnih odjeljenja) i broja raspoloživih smještajnih jedinica.

Graf 5. Mjesečni ukupan prihod hotela po raspoloživoj sobi - TRevPAR u € po regijama



Graf 11. Mjesečni ukupan prihod hotela po raspoloživoj sobi - TRevPAR u € po kategorijama



Hoteli

Kampovi



BlueRock

Rast prihoda svih kategorija hotela kroz rast cijena, uz pad zauzetosti

Indeks ključnih pokazatelja poslovanja hotela prema kategorizaciji, 6.-9.mj., 2022.-20233.

Kateg.	TRevPAR	RevPAR	ADR	Zauzetost
5*	100 (2022.) → 107 (2023.) +7%	100 (2022.) → 108 (2023.) +8%	100 (2022.) → 108 (2023.) +8%	100 (2022.) → 98 (2023.) -1,5%
4*	100 (2022.) → 117 (2023.) +17%	100 (2022.) → 114 (2023.) +14%	100 (2022.) → 113 (2023.) +13%	100 (2022.) → 99 (2023.) -0,5%
3*	100 (2022.) → 111 (2023.) +11%	100 (2022.) → 111 (2023.) +11%	100 (2022.) → 114 (2023.) +14%	100 (2022.) → 97 (2023.) -3,4%

TRevPAR– ukupni prihod po dostupnoj sobi RevPAR– prihod od smještaja po dostupnoj sobi; ADR– prosječna dnevna cijena
Izvor: Benchmarking hrvatskog hotelijerstva (BHH) – Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Opatija, FMTU, BlueRock Consulting

10

- Kapaciteti prema usvojenim podacima

Tip sobe	Količina	Ležaj	Ukupno
Dvokrevetna soba	20	2	40
Trokrevetna soba	30	3	90
Ukupno:	50		130

- Struktura prihoda

Mjesečni prihod je umnožak svih ostalih poslovnih prihoda hotela računa se prema mjesečnom TRevPAR, broju smještajnih jedinica i broju radnih dana.

Benchmark hotela za 2022.g.						
Mjesec	TRevPAR (EUR)			Broj smještajnih jedinica	Broj radnih dan	Prihod (EUR)
	Hoteli Dalmacija	Hoteli 3***	Prosjek			
XII.	48,83	62,37	55,60	50	122	380.462,49
Sveukupni godišnji prihod hotela:					122,00	380.462,49

b. Troškovi gospodarenja

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuje procjenu kategorija troškova gospodarenja iskazanih u tablici u nastavku.

S obzirom da rizik od gubitka zakupnine u slučaju hotela ne postoji, potpisani vještak koristi parametar stope popunjenosti. Dodatno je uz propisane troškove potrebno uzeti u obzir i materijalne troškove, kao što su hrana i piće.

Troškovi upravljanja, održavanja te ostali troškovi procjenjuju se sukladno uobičajenoj strukturi troškova usporedivih hotela.

Vrsta troška	Iznos troškova	Postotak od prihoda od smještaja (%)
Troškovi upravljanja	19.023,12 EUR	5%
Materijalni troškovi	19.023,12 EUR	5%
Trošak osoblja	57.069,37 EUR	15%
Trošak održavanja	76.092,50 EUR	20%
Ostali troškovi	19.023,12 EUR	5%
Ukupno:	190.231,25 EUR	

4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Godina gradnje : ca. 1970 .g.
 Starost: 55 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 60 g.
 G/OVK = 0,92
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
1/2	3/4	3	3,5

OOVK: 35,0% (21 g.)

4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
 PG ... čisti prihod građevine
 M ... multiplikator
 VZ ... vrijednost zemljišta
 n ... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

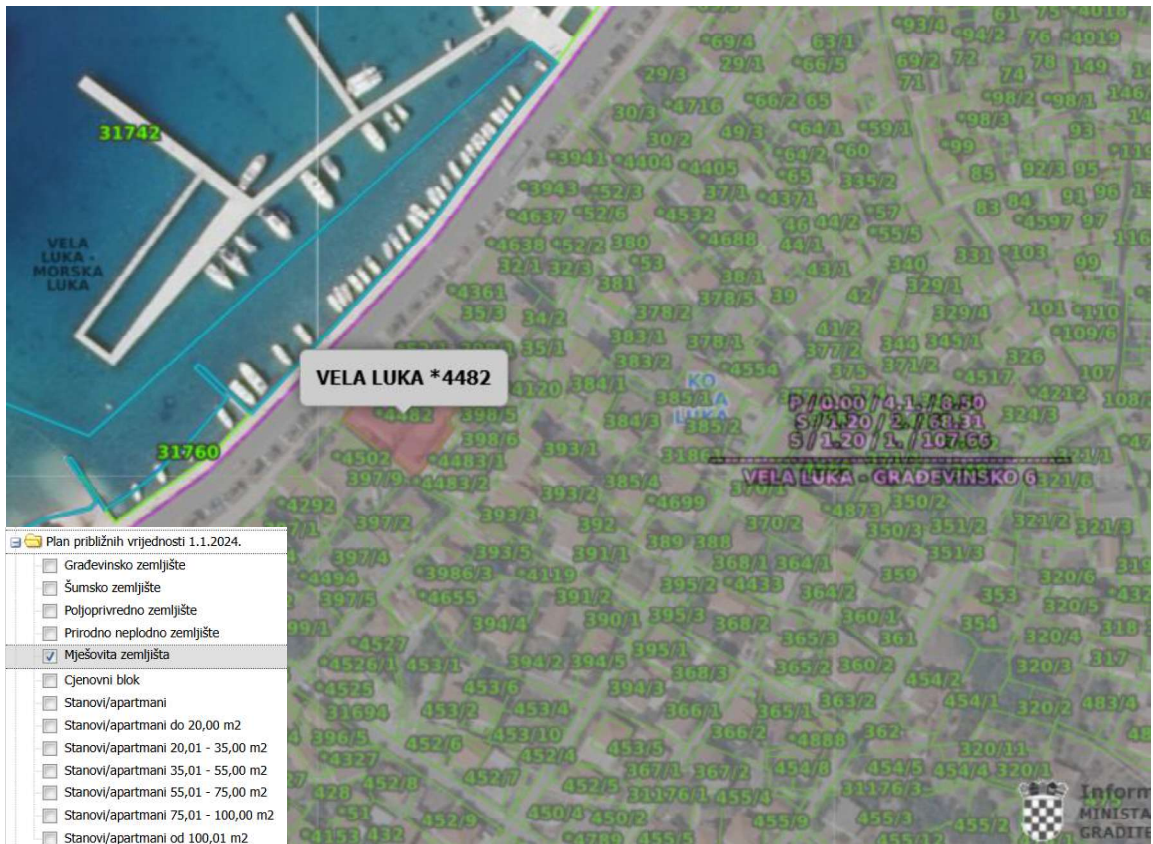
$$q = 1 + (p / 100)$$

p ... kamatna stopa nekretnine

Glede prethodno navedenog, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta. Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu kao što slijedi u nastavku elaborata.

4.2.5. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta usvaja se temeljem iskazanog cjenovnog bloka plana približnih vrijednosti građevinskog zemljišta za predmetnu lokaciju, dostupnih u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>).



Temeljem iskazanog podataka o vrijednosti građevinskog zemljišta cjenovnog bloka - Vela Luka - Građevinsko 6 u registru eNekretnine, potpisani vještak usvaja iskazanu iz plana približnih vrijednosti 1.1.2024.g.

Redni broj	k.o.	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	Vela Luka	Vela Luka-Građevinsko	GZ	M	107,66

Napomena:

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.5.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
1.	01.01.2024.	107,66	181,47	195,35	1,0765	115,89	0,0%
Prosječna vrijednost:						115,89	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.6. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 115,89 \text{ EUR/m}^2$$

4.3.1. Tržišna vrijednost nekretnine**Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):**

tržišna stopa kapitalizacije: 7,0%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%

kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%

gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%): 0,0%

razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%): 0,0%

Ukupno: 7,0%

Ukupni godišnji prihodi: 380.462,49 EUR

Troškovi gospodarenja: - 190.231,25 EUR

PG - čisti prihod: 190.231,25 EUR

M - multiplikator (prilog 14.): 10,84

OOVK: 21

prilagođena stopa kapitalizacije: 7,0%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

190.231,25 * 10,84 = **2.062.106,70 EUR**VZ: 1.019,00 m² * 115,89 EUR/m² = 118.091,91 EURVZ/qⁿ - vrijednost zemljišta diskontirana na dan vrednovanja

$$q = 1 + \left(\frac{7,00}{100} \right) = 1,07$$

VZ/qⁿ = 28.520,74 EUR**PV - prihodovna vrijednost dijela nekretnine:**190.231,25 * 10,84 + 28.520,74 = **2.090.627,44 EUR**

4.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanu i vrijednostima u III/2025.g.

$$T_v = 2.090.000,00 \text{ EUR}$$

$$c = 753,97 \text{ EUR /m}^2 \text{ NGP ukupno}$$

$$c = 41.800,00 \text{ EUR / smještajna jedinica}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnine: **POSLOVNA ZGRADA - HOTEL JADRAN VELA LUKA**
na lokaciji: **Vela Luka, Obala 4, br. 20**

k.o. **Vela Luka**
zk.ul.br. **6150**
zk.č.br. **4482 ZGR**

5.2. Vlasnik **GLOBAL GRUPA d.o.o.** 2. Vlasnički dio: 1/1
Dubrovnik, Riječka 12A
OIB: 55189519473

5.3. Površine




	NGP (m2)	KVP (m2)
Poslovna zgrada "Hotel Jadran"	2.772,00	2.772,00
Ukupno:	2.772,00	2.772,00

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u III/2025.g.

$T_v = 2.090.000,00 \text{ EUR}$

$c = 753,97 \text{ EUR /m2}$ ukupne NGP zgrade

5.5. Ocjena stupnja utrživosti predmetne nekretnine

	- Visok	Velika potražnja za predmetnom vrstom nekretnine
	- Srednji	Redovita potražnja za predmetnom vrstom nekretnine
	- Nizak	Vrlo ograničena potražnja za predmetnom vrstom nekretnine

Zagreb, 29.03.2025. g.


Suradnik:



MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.



Izradio:



HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 25.03.2025. 20:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uložka: 6150

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9331/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4482 ZGR	BAD, VELA LUKA HOTEL			1019	
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GLOBAL GRUPA D.O.O., OIB: 55189519473, RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-3014/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST.112/23 TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU 12.03.2024, Zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka nad dužnikom Global Grupa d.o.o., OIB: 55189519473, za povjerenika predstečajne nagodbe imenuje se Fak Marko, OIB: 25300508272, iz Trg žrtava fašizma 5, 10000 Zagreb	ZABILJEŽBA OTVARANJA PREDSTEČAJA na 2 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.02.2021.g. pod brojem Z-2092/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU, BR. 6229000282/DU 25.02.2021, sve radi osiguranja potraživanja temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu br. 6229000282 od 25.02.2021.godine, za kredit u iznosu 1.000.000,00 EUR (jedanmilijuneura) s tim da protuvrijednost u eurima preračunata po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita predstavlja stvarno zaduženje Dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Ugovoru i svim njegovim eventualnim dodacima, za korist: AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.03.2025. 20:27:30

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6150

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 25.08.2021.g. pod brojem Z-8727/2021 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, IZJAVA VLASNIKA O OBVEZI ISHOĐENJA BRISANJA HIPOTEKE, OV. 3966/21. JAVNI BILJEŽNIK RADOVIĆ IVO, DUBROVNIKA 25.08.2021, vlasnika Global Grupa d.o.o., OIB: 55189519473, iz Riječka 12/A, 20000 Dubrovnik, Agram banci d.d., OIB: 70663193635, iz Ulica grada Vukovara 74, 10000 Zagreb, ishoditi brisanja hipoteke upisane pod Z. 2092/21. od EUR. 1.000.000,00 u korist Agram banka d.d., OIB: 70663193635, iz Ulica grada Vukovara 74, 10000 Zagreb.		ZABILJEŽBA na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 26.08.2021.g. pod brojem Z-8730/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR. 6129001237/DU, OV. 3964/21. JAVNI BILJEŽNIK RADOVIĆ IVO, DUBROVNIK 25.08.2021, radi osiguranja potraživanja za kredit u iznosu od Kn. 10.850.000,00 uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za vjerovniku po navedenom ugovoru i svim njegovim eventualnim dodacima, u korist: AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	10.850.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-12973/2021 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, IZJAVA VLASNIKA O OBVEZI ISHOĐENJA BRISANJA HIPOTEKE, OV-5820/2021., PRED JAVNIM BILJEŽNIKOM IVO RADOVIĆ IZ DUBROVNIKA 06.12.2021, zabilježuje se obveza Agram banka d.d., OIB: 70663193635, iz Ulica grada Vukovara 74, Zagreb ishoditi brisanje hipoteke upisane pod Z. 8730/2021. od KN 10.850.000,00 u korist Agram banka d.d., OIB: 70663193635, iz Ulica grada Vukovara 74, Zagreb		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-12986/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR. 6229000303/DU, DUBROVNIK, SOLEMNIZIRANOG U POTPISU POD BROJEM OV. 5825/2021., PRED JAVNIM BILJEŽNIKOM IVO RADOVIĆ IZ DUBROVNIKA 03.12.2021, kao glavni uložak, radi osiguranja potraživanja temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu br. 6229000303 od 03.12.2021. godine, za kredit u iznosu 500.000,00 EUR (slovima: petstotisuća eura), s tim da protuvrijednost u eurima preračunata po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita predstavlja stvarno zaduženje Dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe postupka osiguranja, i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Ugovoru i svim njegovim eventualnim dodacima, za korist: AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	500.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-12986/2021 ZABILJEŽBA, SPREDNI ULOŽAK, zk.ul 2496, 7051, 7052 k.o VELA LUKA		ZABILJEŽBA na 5.1
6.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6150C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 02.08.2024.g. pod brojem Z-9331/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE, POSL. BR. OVR. 479/2024. 02.08.2024, OBAVIJEST O PRIMJETKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 02.08.2024, zabilježuje se pokretanje postupka u ovršnom postupku predlagatelja osiguranja Agram banka d.d., OIB: 70663193635, Ulica grada Vukovara 74, Zagreb, protiv protivnika osiguranja Global grupa d.o.o., OIB: 55189519473, Riječka 12/A, 20000 Dubrovnik		ZABILJEŽBA POKRETANJA POSTUPKA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.03.2025.