

18 9RCYN=1

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

MUTNE KČO u VL. D.G. =

NEKRETNINA: Objekt u funkciji ugostiteljske djelatnosti

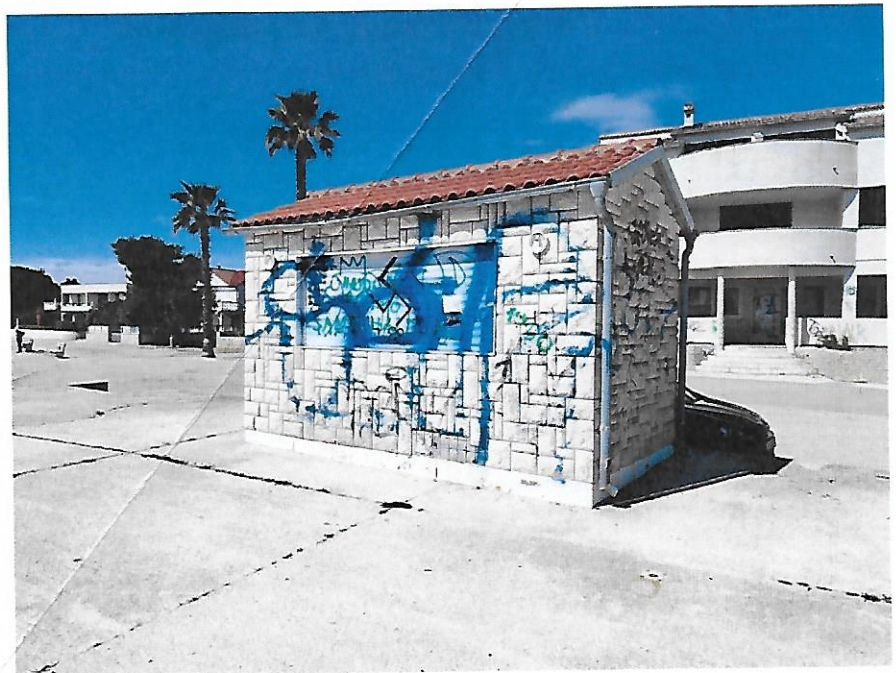
LOKACIJA: k. č. br. 14530/1, k.o. Vir + Zdr

NARUČITELJ: Stečajni upravitelj DE GEORGIIS d.o.o. u stečaju
Draško Lambaša, Drniških žrtava 10, Šibenik

VLASNIK: DE GEORGIIS d.o.o. u stečaju,
Bože Peričića 14, Zadar

SVRHA: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Objekt u funkciji ugostiteljstva

ELABORAT BR.: 05/2023



1. Opći uvjeti procjene

1.1. Pregled

Za potrebe procjene ove nekretnine (objekt u funkciji ugostiteljstva) izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavio Naručitelj.

Napravljen je obilazak i vizualni pregled nekretnina te foto zapis. Za potrebe utvrđivanja veličine nekretnine izvršena je izmjera na licu mjesta.

1.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

1.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili stambene interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

1.4. Pretpostavke

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine. Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

1.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja moje objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

1.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekata, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

1.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina).

1.8. Povjerljivost

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka. Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

2. Pojmovnik

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

3. Popis primijenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

4. Status procjenitelja i sukob interesa

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno i kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili stambene interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjemenog elaborata Albert Botica iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

5. Rješenje o imenovanju vještaka



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-156/2021-13
Split, 9. ožujka 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Alberta Botice iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Albert Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, OIB: 12874670621, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Albet Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

3. Imenovani je položio prisegu 9. ožujka 2022.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN
Vrijeme potpisivanja:
10-03-2022
10:14:47

DN:
C=HR
O=UPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.97=f130D4852313137343838393438354
L=SPLIT
S=KLEIN
G=BRUNO
CN=BRUNO KLEIN



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.

6.2. Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost

Osobno sam obavio očevid navedenih nekretnina, te proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- Lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

7. Lokacija

7.1. Makro

Otok Vir je smješten na samoj punti sjeverozapadnog dijela Zadarske županije svega 25 kilometara od regionalnog centra Zadra, drevnog dalmatinskog grada i njegove povijesne metropole u dugim i različitim epohama. Vir je sjevernom i djelomično istočnom stranom okrenut prema otoku Pagu, mitskoj planini Velebit i povijesnom gradiću Ninu, dok je zapadnom i južnom stranom uronjen u Virsko more te mostom spojen s kopnom susjedne Privlake. Iako je tijekom prošlosti Vir bio i poluotok, njegov istureni i zaštićeni položaj u moru, obraslost šumom i podzemni izvori pitke vode činili su ga još od prahistorijskih vremena privlačnim za život ili idealnim za lov na divljač. U željeznom dobu Vir nastanjen Liburnima. Riječ je o venetsko-ilirskom plemenu koji se kao posebna etnička grupa na istočnoj obali Jadrana počinje formirati od 10. i 9. stoljeća prije nove ere. O prisustvu Liburna na otoku svjedoči nekoliko arheoloških lokaliteta: gradina na brežuljku Bandira, gradina na sjevernom dijelu otoka u Gaju te druge grobne gomile. O Rimskom carstvu svjedoči mnoštvo amfora pronađenih u Virskom moru, pa čak i najveća ikad pronađena na istočnoj obali Jadrana. Vir je u doba Rimskog Carstva kao poluotok bio povezan sa susjednim kopnom, cestom *Via Communis*, koja je išla od Vira preko Privlake do administrativnog i kulturnog središta regije, povijesnog gradića Nina. Ostaci tadašnje ceste vidljivi su kod rta Kulina na privlačkoj strani, a na predjelu Gaza pronađen je i manji kompleks rimske arhitekture koji se sastoji od lučice i gata te ostataka nekadašnje solane.



7.2. Mikro

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

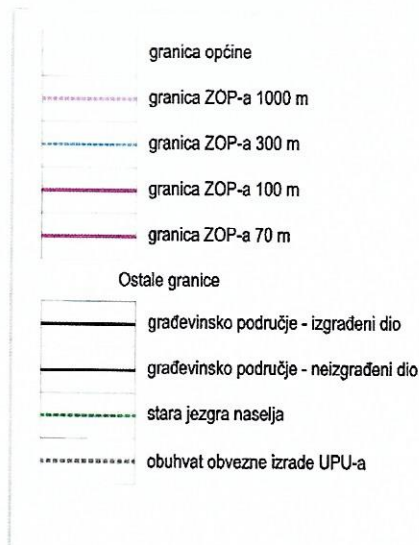


8. Identifikacija nekretnine

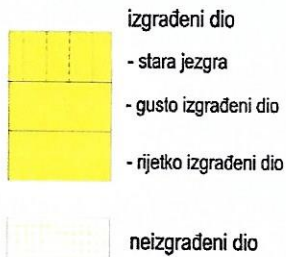
8.1. Dokumentacija o gradnji

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.

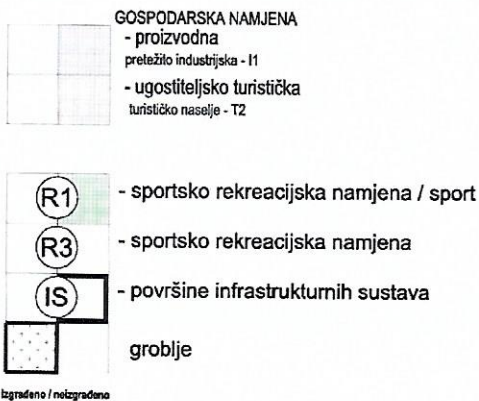




1.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA



1.2. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA



izgrađeno / neizgrađeno

ZADARSKA ŽUPANIJA		OPĆINA VIR	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE VIR - IZMJENE I DOPUNE			
Naziv kartografskog prikaza: (službeno glasiliko): GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA: VIR			
Broj kartografskog prikaza: 4		Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasiliko): 10.12.2006	
"Službeni glasnik Zadarske županije"		Službeno glasiliko Općine Vir	
Javna rasprava (datum objave): Javna rasprava održana: 20.12.2006		Javni oviz održan: od: 10.12.2006 do: 24.12.2006	
Pečat tijela odgovornog za provedbu javne rasprave:		Odgovorna osoba za provedbu javne rasprave: KRISTIJAN KAPOVIĆ (ime, prezime i potpis)	
Suglasnost na plan prema članiku 453 Zakona o građevinskom uređenju broj suglasnosti: 250-02/07-21104		("Hlasnice novine" br. 30/04, 8/08, 8/100, 32/02, 10/04) datum: 22.06.2007	
Pravna osoba/tijelo koje je izradio plan: ZADARSKA ŽUPANIJA		Odgovorna osoba: NIVES KOZULIĆ d.i.a. (ime, prezime i potpis)	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan:		Odgovorna osoba: NIVES KOZULIĆ d.i.a. (ime, prezime i potpis)	
Voditelj plana: NIVES KOZULIĆ d.i.a.		Suradnička organizacija:	
Sudski tim u izradi plana: NEVENA ROSAN d.i.a. MARJIA UGLEŠIĆ d.t.g. VESNA BOBANOVIĆ prof.		Predsjednik predstavničkog tijela: MATE RADOVIĆ (ime, prezime i potpis)	
Pečat predstavničkog tijela:		Pečat nadležnog tijela:	
Istovjetnost ovog prostornog plana s prostornim odlučenjima: NIVES KOZULIĆ d.i.a. (ime, prezime i potpis)		Pečat nadležnog tijela:	

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

10. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Nekretnine su tradicionalno najpopularniji investicijski izbor za većinu ljudi kao alternativa držanju novca u banci ili rizičnom ulaganju u dionice, fondove ili kriptovalute. Ovaj vid ulaganja se dodatno intenzivirao tijekom zadnjih nekoliko godina kao rezultat niskih kamata na štednju i dostupnosti novca za kreditiranje.

Kupci se također često odlučuju na kupnju nekretnine kako bi od nje imali neku financijsku korist, kroz dugoročni ili sezonski najam za turizam. Dodatno treba uzeti u obzir i to da kvalitetnim nekretninama na atraktivnim lokacijama cijena s godinama samo raste, pa se kupnja takve nekretnine čini ekonomski opravdanom odlukom.

U pravilu takve kvalitetne nekretnine davale su povrat na investiciju na razini od 6% do 8% u roku od 12 do 15 godina, no rastom cijena samih nekretnina kao i troška gradnje, taj se povrat značajno smanjio, te danas često dolazimo do povrata investicija između 20 do 25 godina. Kako je cijena nekretnina rasla, sam iznos najma nije linearno pratio porast, a zbog čega se i povrat "još" ne može očekivati kao i u prijašnjim godinama.

Interes za nekretninama u Hrvatskoj se širi i van granica Hrvatske, pa tako čak četvrtinu kupaca čine stranci od kojih je najviše iz Njemačke, Austrije i Slovenije. Hrvatska im je privlačna zbog blage mediteranske klime i prirodnih ljepota, a ponajviše zbog umjerene udaljenosti i lake dostupnosti autom.

Tako je, prema statističkom izvješću Državnog zavoda za statistiku, cijena stambenih objekata tijekom prvih šest mjeseci 2022. godine rasla za 13,6% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Pri tome su cijene u novogradnji rasle za čak 15,9%, dok su cijene postojećih nekretnina rasle nešto sporijim tempom, za 13,3%, što je i dalje dvoznamenkasti rast cijena.

S druge strane, Hrvatska je toliko geografski različita tako da nisu svi dijelovi jednako popularni za investiranje u nekretnine. Unatoč tome cijene nekretnina su u svim dijelovima rasle višestruko. Tako je zabilježen veći rast cijena u Zagrebu gdje su rasle za čak 14,8%, dok su na Jadranu cijene rasle po stopi 12,8%. Zanimljivo je da je ostatku Hrvatske zabilježen najveći rast cijena nekretnina, za čak 15,2%.

Budući da je potražnja i dalje prisutna, naznaka za pad cijena još nema. Kupnju nekretnina razmatraju jednako i domaći i strani kupci, bilo za potrebe trajnog ili povremenog boravka, ali i kao vid ulaganja. Svjedoci smo iznimnog interesa na strani potražnje i to ne samo od strane domaćih kupaca nego se javljaju i stranci zainteresirani za ulaganje u Hrvatsku zbog i dalje

nižih cijena u odnosu na okruženje zapadne Europe. Uglavnom su traženi stanovi, apartmani i kuće u novogradnji, dok građevinska zemljišta na dobrim lokacijama postaju rijetkost.

Rast cijena goriva i otežana distribucija doveli su do rasta cijena prijevoza. Dodatno, poteškoće u opskrbnom lancu, nestašica materijala na tržištu i pojačana potražnja je dovela i do velikog rasta cijena. Između ostalog, pojavili su se i problemi sa nestašicom na tržištu radne snage što je također izazvalo jake inflatorne pritiske na cijenu rada.

Posljedično je rastao i trošak gradnje na svim razinama što je dodatno guralo i prodajnu cijenu nekretnina prema gore. Trenutno su se cijene građevinskog materijala stale sa rastom, a očekuje se i određeni pad cijena tijekom 2023. godine. To bi trebalo unijeti određenu dozu stabilnosti na tržište i olakšati planiranje novih budućih projekata.

Unatoč rastu cijena i dalje se intenzivno gradi, a potražnja je i dalje u skladu sa ponudom. Međutim, svjedoci smo također i da dolazi do rasta kamata, nakon dugogodišnje faze negativnih kamata, pa su tako banke počele još u prvoj polovici 2022. godine mijenjati svoje politike kreditnih rizika. Prvo su se skraćivali rokovi za fiksiranje kamatnih stopa sa nekadašnjih 7 godina na trenutnih 3 godine.

Nakon toga se prestala uopće nuditi fiksna kamatna stopa, nego su se ugovarale varijabilne kamatne stope. Uvođenjem eura očekuje se i daljnji rast kamatnih stopa i povratak na kamatne stope bliže onima iz razdoblja prije prethodne krize. Obzirom na veliki rast cijena tijekom zadnjih razdoblja, za očekivati je usporavanje daljnjeg rasta cijena nekretnina i to posebice zbog rasta kamatnih stopa.

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 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

<https://www.bukretnina.com/statist>

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.

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.

11.2. 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	%	
NOVA VRIJEDNOST (NV):			12.814,92
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):		1,00	
Starost građevine (G):	2012	2023	god.
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9:			god.
Preostali vijek korištenja (OVK-G):			god.
Faktor korištenja - odabrani iz FK Matrice:			FK
Relativna starost (G/OVK):			%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10:			%
Zamjenska starost (OVK-OOVK):			god.
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK):			%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV-NV x linearni otpis):			11.661,58
REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			€
VANJSKO UREĐENJE			€
PRIVOĐENJE SVRSI			€
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: (NV-NV x linearni otpis):			€
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			€ 13.036,30
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			kn 98.221,97

12. Zaključak o procjenjenoj 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.grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



¹ Fiksni tečaj eura, 1€=7,5345 kn