

VERKEHRSWERTGUTACHTEN - 014/2021

(übersetzt aus dem Kroatischen)



Auftraggeber: CANBOY BURAK, Poljička cesta br.6, Dugi Rat, OIB: 52749543510

BETREFF: Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) Hotelgebäude und Grundstück in Gerovo;
Grundbuch Nr. 11544,11545, 11547/2 und 12288/1, Katastergemeinde Gerovo, Kroatien

Zagreb, im März 2021

Erstellt von:

Dragan Šekerija, struč.spec.ing.aedif.(Bauingenieur)

Vereidigter Sachverständiger

für Bau- und Immobiliengutachten

Kollaboration:

Ivica Begić, mag.ing.aedif.(Dipl. Bauingenieur)

SEDRA consulting GmbH

.....
Vladimir Majer, Dipl.-Ing.

Direktor

Inhalt

1.	GRUNDLAGEN.....	3
2.	EINFÜHRUNG.....	4
5.	INFORMATIONEN ÜBER DIE LIEGENSCHAFT	5
5.1.	IMMOBLIENEIGENSCHAFTEN UNTER DER BERÜCKSICHTIGUNG DER GÜLTIGEN RAUM- UND PLANUNGSDOKUMENTATION	7
5.2.	TECHNISCHE BESCHREIBUNG	7
5.3.	ZUSTAND DES GEBÄUDES AM TAG DER BEGEHUNG	11
6.	GRUNDSÄTZE DER IMMOBILIENBEWERTUNG	18
6.1	ALLGEMEINE WERTBEZIEHUNGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT	18
7.	IMMOBILIENBEWERTUNGSVERFAHREN	19
7.1.	VERGLEICHSMETHODE	19
7.2.	MARKTWERT DES GRUNDSTÜCKS.....	20
7.3.	SCHÄTZUNG DES WERTES DES GEBÄUDES NACH DER KOSTENMETHODE	25
7.4.	UNTERSTÜTZUNGSMETHODE - KOSTENMETHODE	28
8.	BEURTEILUNG.....	29
9.	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN.....	30
	Anhang 1: Grundbuchauszug	31
	Anhang 2: Auszug aus dem Katasterplan	33
	Anhang 3: Nutzungsbewilligung.....	34
	Anhang 4: Entscheidung des Amtsgerichts über die Ernennung des Sachverständigen	35



1. GRUNDLAGEN

Grundlagen	Immobilienbewertungsgesetz (OG-Nummer: 78/15) Verordnung über Methoden der Immobilienbewertung (NN-Nummer: 105/15) Grundsätze der Immobilienmarktbewertung, Vladimir Krtalić, Zagreb, Mai 2007 HRN ISO 9836: 2002 Standards für die Gebäudeleistung - Definition und Berechnung von Flächen und Räumen Gesetz über Eigentum und anderen realen Rechten (NN-Nummer: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 153/09, 143/12 und 152/14) Grundbuchgesetz (NN Nr. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 und 55/13) Komunalwirtschaftsgesetz (NN-Nummer: 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153 / 09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13 und 147/14) Raumplanungsgesetz (NN-Nummer: 153/13) Baugesetz (NN Nr. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) Immobilienmaklergesetz (NN Nr. 107/07, 144/12 und 14/14) HNORM U.C2.100 Quadratmeter und Volumen von Gebäuden Verordnung über die Höhe des Wasserbeitrags (NN-Nummer: 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 und 107/14) Gültige Amtliche Beschlüsse in Bezug auf die kommunale Ausstattung von Bauland und die Höhe der kommunalen Infrastrukturkosten Daten zum Verkäuferswert von Immobilienagenturen und Daten von der Steuerverwaltung Pressemitteilung des Zentralamtes für Statistik der Republik Kroatien "Construction Works Index" Pressemitteilung des Zentralamtes für Statistik der Republik Kroatien "Verkaufspreise für neubau Wohnungen" Daten des Ministeriums für Umweltschutz, Raumplanung und Bauwesen zur Ermittlung des Referenzbauwertes (NN-Nummer: 53/08) Gültige Baunormen und -vorschriften in der Republik Kroatien
-------------------	---



2. EINFÜHRUNG

Für den Auftraggeber CANBOY BURAK, Poljička cesta br.6, Dugi Rat, OIB: 52749543510, wurde ein Gutachten erstellt über den Verkehrswert (Marktwert) des Gebäudes und des Grundstückes für Gaststätten- und Gastronomiegewerbe - Hotel in Gerovo – eingetragen in den Grundbuchakten 1536 und 1695, k.o. Gerovo.

Das Gutachten wurde in Übereinstimmung mit der aktuellen Situation am Tag der Inspektion und in Übereinstimmung mit der gültigen Raumplanungsdokumentation und der Gesetzgebung für den Bereich der Immobilienbewertung erstellt.

3. BEGEHUNG

Eine am 23. März 2021 durchgeführte Begehung identifizierte die betreffende Liegenschaft auf der Grundlage des Grundbuchs und des Katasterplans und bestimmte den Standort der betreffenden Immobilien, die Landkonfiguration, die Landschaftsgestaltung und alle anderen entscheidenden Faktoren.

4. AUFGABE DES SACHVERSTÄNDIGEN

Der bestellte vereidigte Sachverständige erhielt die Aufgabe, eine Sachverständigenprüfung durchzuführen und seine schriftlichen Feststellungen und Gutachten zum Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks abzugeben.

-der Bewertungstag - ist der Moment, auf den sich die Bewertung der Immobilie bezieht.
Demnach ist der Bewertungstag also: **1Q/2021**

-der Qualitätstag - ist der Moment, auf den sich der Zustand (die Qualität) der Immobilie bezieht, der für die Beurteilung des Wertes der Immobilie relevant ist.
Demnach ist der Qualitätstag: **23.03.2021**

-der Zweck der Erstellung des Bewertungsberichtes - ist eine rechtliche Angelegenheit des Klienten



5. INFORMATIONEN ÜBER DIE LIEGENSCHAFT

Lage und Position der Immobilie

Lage:	Gerovo, Kroatien
Grundbuchnummer:	11544,11545, 11547/2 i 12288/1
Grundbuchgemeinde:	Gerovo
Grundbuchparzelle:	132, 133/1, 134/1, 143/1, 124/2, 125
Katastergemeinde:	Gerovo
Grundbucheintrag:	1536 und 1695
Grundstücksfläche:	4936 m ²
Flächenwidmung:	Baugrund (für Touristische Zwecke)
Zugang zum öffentlichen Verkehrsbereich:	Ja, auf der Hauptstraße
Neigung des Geländes:	Flach
Form des Geländes:	Rechteckig
Rechtmäßigkeit:	Legal, basierend auf der Nutzungserlaubnis vom 20. März 1979. (Anhang 3)



Bild1: Darstellung der Position



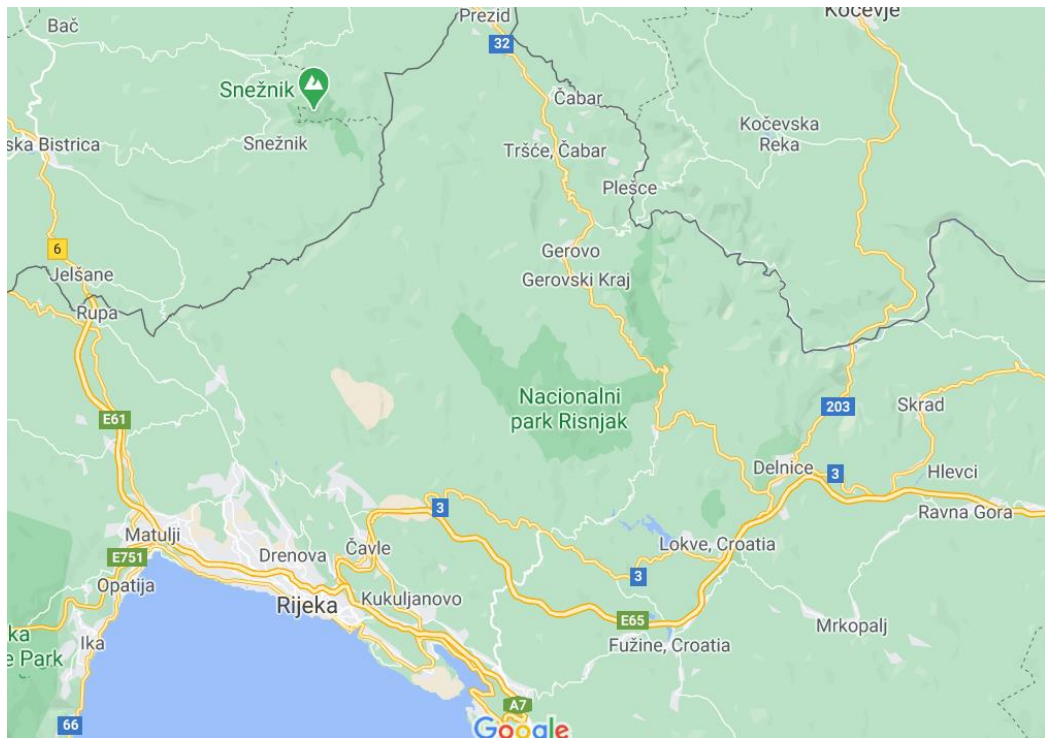


Bild2: Darstellung des Standortes in Bezug auf das innerstädtische Gebiet Rijeka

Gerovo ist eine Siedlung in der Stadt Čabar, innerhalb der Grenzen des Landkreises Primorsko-Gorska Županija, direkt neben der Grenze zu Slowenien. Gerovo gehört aufgrund seiner geografischen und klimatologischen Eigenschaften zu Gorski Kotar. Die unmittelbare Nähe des Risnjak-Nationalparks beeinflusst das touristische Potenzial des Ortes erheblich. Außerhalb des wirtschaftlichen Segments des Tourismus ist Gerovo auch als Zentrum der Holzindustrie bekannt. Die Verkehrsverbindungen liegen unter dem Durchschnitt der Republik Kroatien, obwohl dies keine entscheidenden Auswirkungen auf den Tourismusschwerpunkt hat.

5.1. IMMOBILIENEIGENSCHAFTEN UNTER DER BERÜCKSICHTIGUNG DER GÜLTIGEN RAUM- UND PLANUNGSDOKUMENTATION

Das fragliche Bauland wurde als Bauland für touristische Zwecke mit der Bezeichnung T1 bewertet.

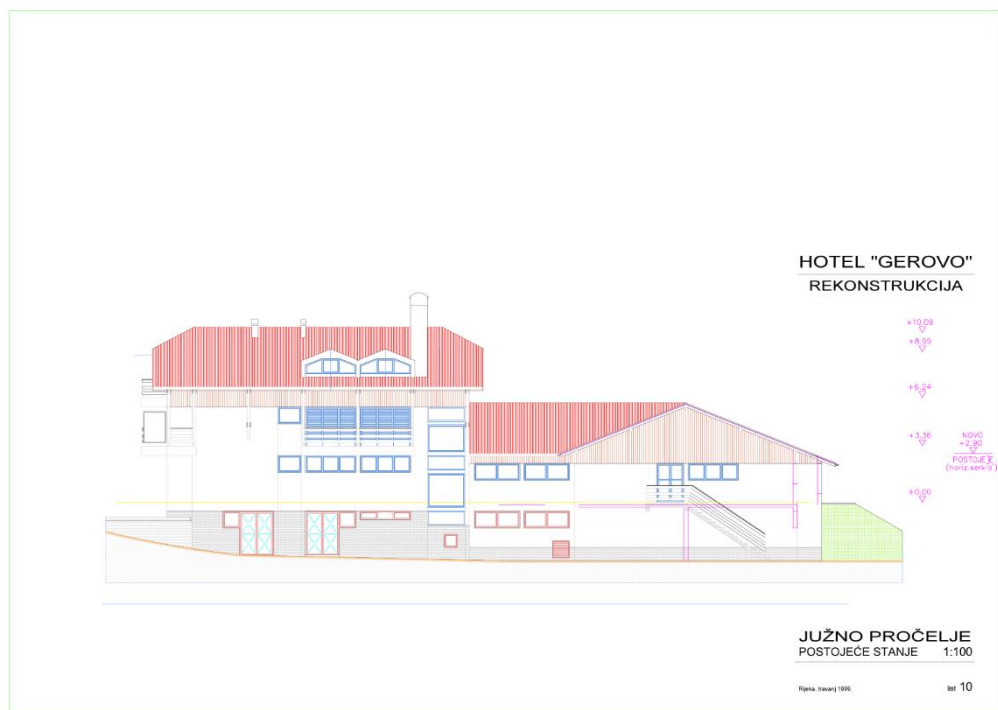
5.2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Bei der fraglichen Immobilie handelt es sich um ein Hotel mit 26 Zimmern und dazugehörigen Einrichtungen aus dem Jahr 1979, das massiv gebaut ist und eine tragende Stahlbetonkonstruktion aufweist. Der Grundrissbereich ist gegliedert, unterteilt in zwei Raum-Volumen mit maximalen Abmessungen von 35,95 x 40,62 Metern. Das Gebäude erstreckt sich über zwei bzw. drei oberirdische Stockwerke und einen Keller. Das Dach besteht aus gewelltem Profilblech mit einer tragenden Holzkonstruktion. Daten zu den Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehülle sind nicht bekannt.

Die Bruttobaufläche des Gebäudes beträgt 2750 m².



Querschnitt



Süd-Stirnseite





West-Front



5.3. ZUSTAND DES GEBÄUDES AM TAG DER BEGEGHUNG

Am Tag der Inspektion wurde die Immobilie in einem nicht gepflegten Zustand angefundnen. Das Hotelgebäude wurde lange Zeit nicht genutzt und es sind zahlreiche Schäden am Gebäude zu sehen. Die Innenausstattung des Hotels wie Küche, Bars, Zimmermöbel, Heizung und dergleichen ist völlig abgeschrieben und veraltet. Die Außenhülle des Gebäudes befindet sich in einem schlechten Zustand und erfordert eine vollständige Renovierung der Fassade und der Fenster/Türen. Die Hotelumgebung ist unordentlich. An der tragenden Struktur des Gebäudes wurden jedoch keine Anzeichen einer gestörten Stabilität beobachtet.















6. GRUNDSÄTZE DER IMMOBILIENBEWERTUNG

6.1 ALLGEMEINE WERTBEZIEHUNGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Die Unvorhersehbarkeit der Dauer der Coronavirus-Pandemie hatte auch Konsequenzen für den Immobilienmarkt. Der Optimismus und ein leichtes Erwachen des Marktes im Juni verlangsamten sich jedoch Ende August infolge eines Anstiegs der Zahl der Infizierten.

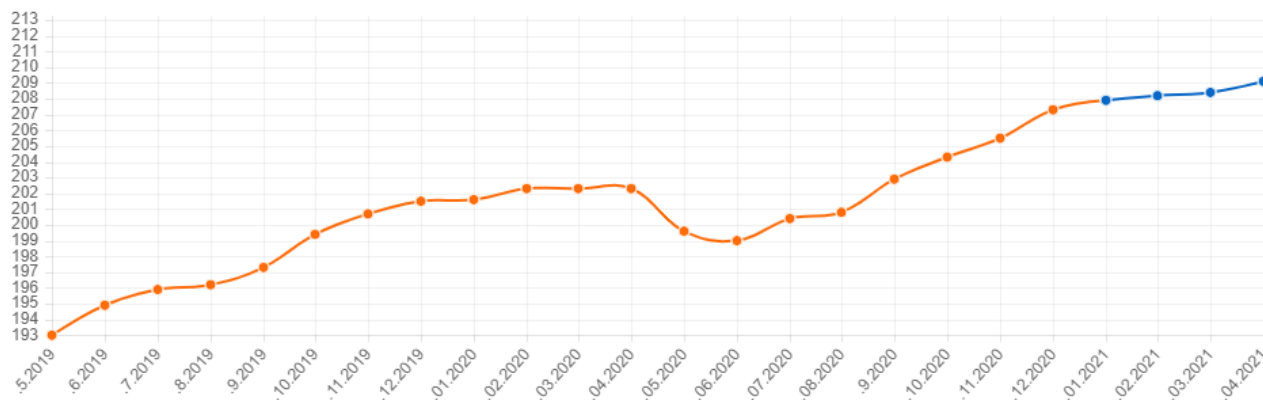
Trotz des soliden Interesses können Ausländer, die die Mehrheit der Erwerber in Küstengebieten ausmachen, potenzielle Interessen aufgrund der schwierigen Ankunft in Kroatien nicht realisieren. Es ist offensichtlich, dass die Anzahl der Transaktionen in ganz Kroatien im Laufe des Jahres 2020 geringer ist. Das „Blutbild des Marktes“ wird teilweise durch die angekündigten Herbstsubventionen für Wohnungsbaudarlehen verbessert, die den Wert eines Teils der Wohnimmobilien im September und Oktober bei erhöhter Nachfrage erhalten. Die Situation wird sich jedoch im November verschlechtern.

Immobilienverkäufer treffen immer noch keine Entscheidungen über mögliche Preisanpassungen, daher spiegeln sich die unterschiedlichen Einstellungen von Käufern und Verkäufern in schlechteren Umsätzen in ganz Kroatien und insbesondere in Zagreb wider. Immobilien behalten auch inmitten einer Pandemie den Status einer wünschenswerten Investition. Investoren suchen nur nach Immobilien, die eine Rendite erzielen können, und wenn es sich um Wohnimmobilien in Zagreb handelt, nach neueren Immobilien, die allen Erdbeben lange standhalten können.

Die Preisunterschiede zwischen neueren und qualitativ besseren Immobilien einerseits und älteren und qualitativ minderwertigen Immobilien andererseits werden zunehmen. Der Markt wird sich mit einem leichten durchschnittlichen Preisverfall nach dem Fluss der Subventionen und dem Eintreffen kälterer Tage weiter verlangsamen. (Der **BN-Index** ist ein einzigartiger Index, der die Entwicklung der Immobilienpreise auf dem Gebiet der Republik Kroatien überwacht, basiert auf den Daten der erzielten Preise typischer Immobilien an typischen Standorten aus der Datenbank der Immobilienbörse. Der BN-Index wird einmal im Monat veröffentlicht.)

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.



7. IMMOBILIENBEWERTUNGSVERFAHREN

Basierend auf dem Grundbuch und dem Katasterstatus, der für die betreffende Immobilie (für diese Art von Immobilien) geführt wird, und gemäß den Bestimmungen der Verordnung über Immobilienbewertungsmethoden und des Immobilienbewertungsgesetzes wurde die Vergleichsmethode zur Bestimmung des Grundstückswertes und die der Kosten für den Gebäudewert verwendet.

7.1. VERGLEICHSMETHODE

Die Vergleichsmethode eignet sich in erster Linie zur Ermittlung des Marktwerts von unbebautem und bebautem Land und dient auch zur Bewertung des Wertes von freistehenden, halbgebauten und gebauten Familienhäusern, Reihenhäusern, Wohnungen, Garagen als Nebengebäuden, Garagenstellplätze, Parkplätze und Gewerbeflächen. Die Vergleichsmethode wird in der Regel angewendet, wenn der Marktwert von Immobilien, der in etwa gleich ist, aus demselben oder einem vergleichbaren Preisblock ermittelt und vor vier Jahren realisiert wurde (gemäß Artikel 7 Absatz 1 der Immobilienbewertungsverordnung Methoden). Die Vergleichsmethode ermittelt den Marktwert von Immobilien aus mindestens drei Kaufpreisen (Transaktionen) von Vergleichsimmobilien. Anpassungen im Vergleich werden auf der Grundlage von Daten über den Zeitraum, in dem die Vergleichsimmobilie verkauft wird, Standort, Größe und Form des Grundstücks, Infrastruktur, Baumöglichkeiten, Zone usw. vorgenommen.

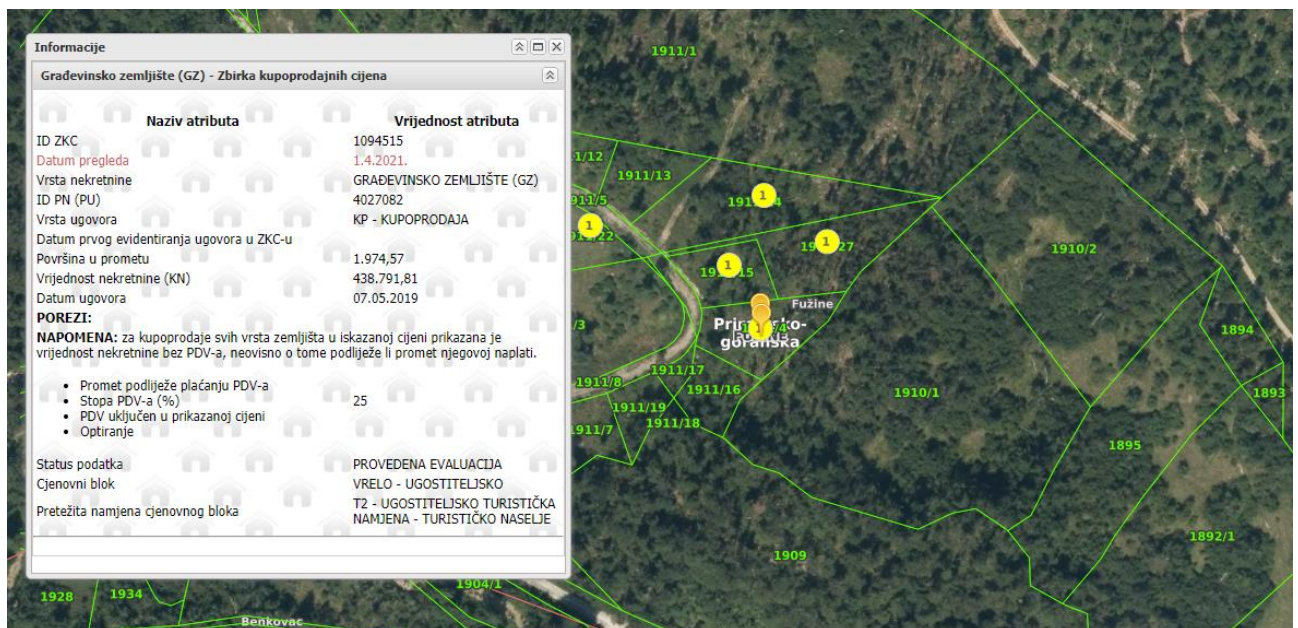
Die Vergleichsmethode ist die am besten geeignete Methode für die Marktbewertung der beobachteten Immobilien, zumal wir in der jüngeren Vergangenheit identische oder annähernd ähnliche Immobilien in demselben Gebiet realisiert haben.

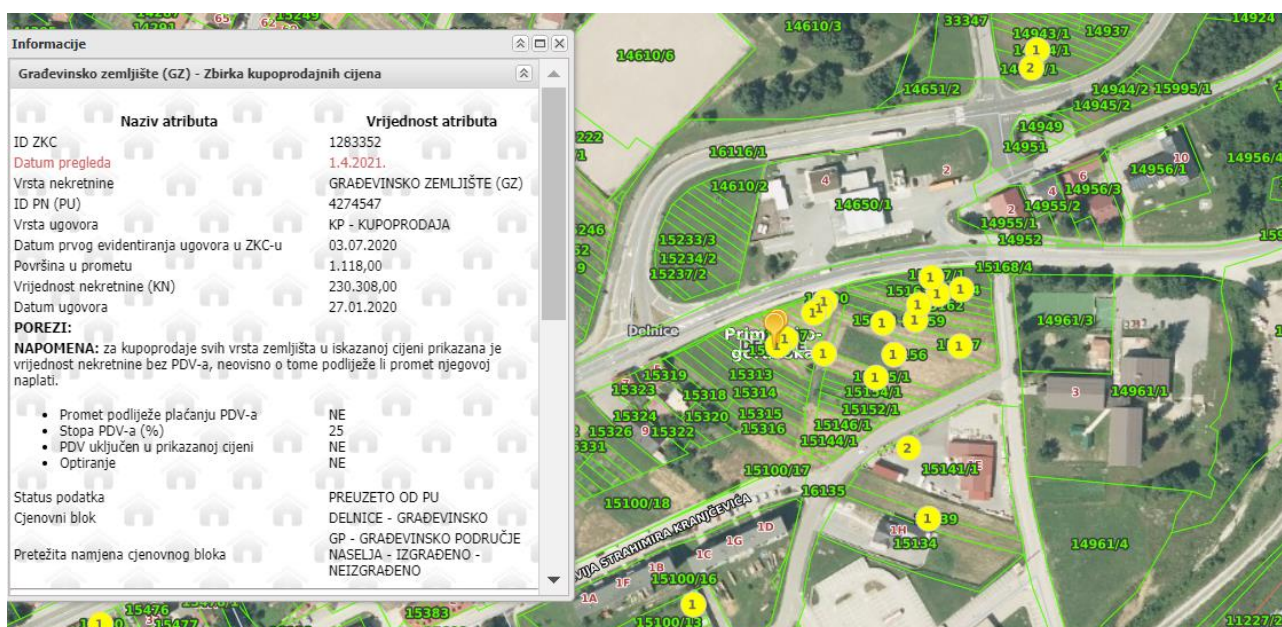
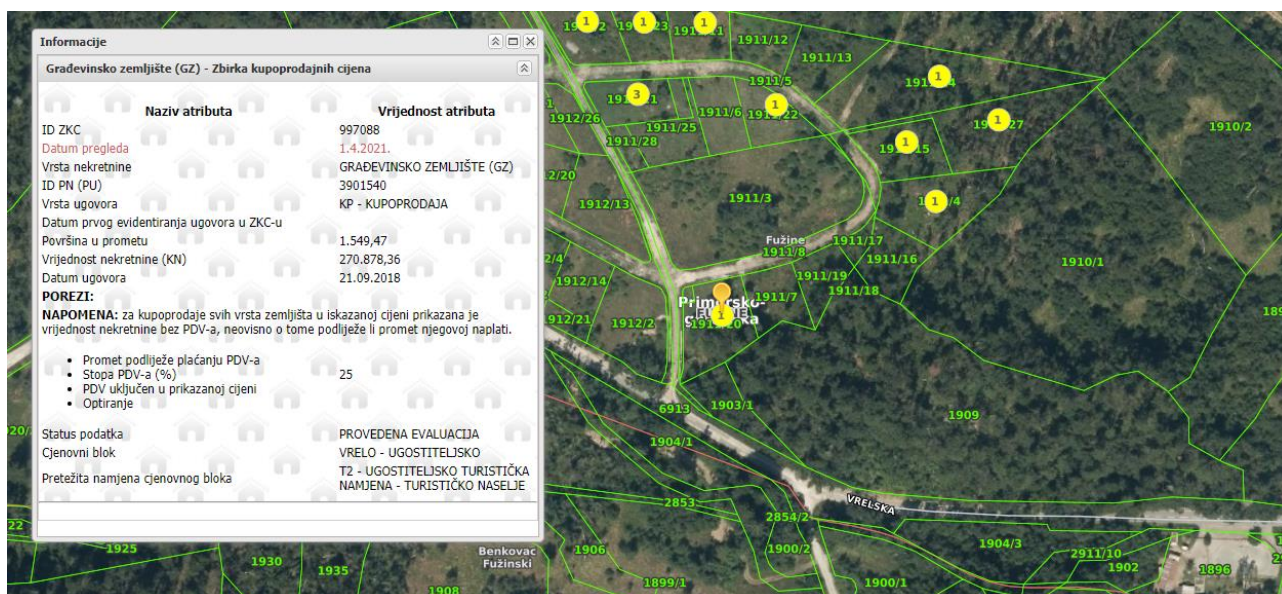


7.2. MARKTWERT DES GRUNDSTÜCKES

Vergleichsimmobilien

Re.br.	Oznaka eNek	Lokacija	Površina	Kup.cijena (HRK)	Jedinična cijena (HRK/m2)	Datum kupoprodaje
1	997088	Fužine, T2	1.974,57	438.791,81	222,22	2Q2019
2	1283352	Fužine, T2	1.549,47	270.878,36	174,82	3Q2018
3	1372296	Delnice, građevinsko	1.118,00	230.308,00	206,00	1Q2020





Interqualitativer Ausgleich

Re.br.	Lokacija	Površina	Jedinična cijena (HRK/m2)	Infrastruktura		Lokacija		Korigirana jedinična cijena
1	Fužine, T2	1974,57	222,22	Lošija	20%	Slična	0%	266,67
2	Fužine, T2	1549,47	174,82	Lošija	20%	Slična	0%	209,78
3	Delnice, građevinsko	1118,00	206,00	Bolja	0%	Slična	0%	206,00

Intertemporaler Ausgleich

Re.br.	Oznaka eNek	Površina	Jedinična cijena korigirana (HRK/m2)	Datum kupoprodaje	Indeks DZSu 4Q2020	Indeks DZSu	Međuvremensko izjednačenje
1	997088	1.974,57	266,67	2Q2019	113,35	102,24	295,64
2	1283352	1.549,47	209,78	3Q2018	113,35	100,51	236,58
3	1372296	1.118,00	206,00	1Q2020	113,35	109,31	213,61



13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Informacije/ Information
 Telefon/ Phone: +385 (0) 1 4806-138, 4806-154
 Elektronička pošta/ E-mail: stat.info@dzs.hr

Objavljeno/ Published: 20.4.2015.
 Ažurirano/ Updated: 20.1.2021.



Statistische Verarbeitung

Re.br.	Oznaka eNek	Međuvremensko izjednačenje	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja	Standardna devijacija - σ	Dvosturuk a devijacija - 2σ	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		Odstupanje od 2σ ($\pm$)
2	997088	295,64	47,03	2211,80	1193,84	2387,67	16%	Prihvatljivo	Prihvatljivo
3	1283352	236,58	- 12,03	144,72			-5%	Prihvatljivo	Prihvatljivo
4	1372296	213,61	- 35,00	1224,99			-16%	Prihvatljivo	Prihvatljivo
		248,61		3581,51			Prosje(1,2,3):		248,61



7.3. SCHÄTZUNG DES WERTES DES GEBÄUDES NACH DER KOSTENMETHODE

FK matrica

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Das Hotelgebäude wurde in einem schlecht erhaltenen Zustand gefunden, und die Annahme dieser Studie ist, dass es notwendig ist, eine vollständige Rekonstruktion des Gebäudes unter Beibehaltung der tragenden Struktur durchzuführen.

Dementsprechend wurde das Objekt durch die FC-Matrix bewertet.

B) DOPRINOSI										
Volumen građevine (ukupni)	8.800,00	m3	Kom.dop.	20,00	HRK/m3		Kd=	176.000	HRK	
			Vodni dop.	10,05	HRK/m3		Kv=	88.440	HRK	
C) PRIKLJUČCI										
BGP (total)	2.750,00	m2	Cp=	120	HRK/m2		Kp=	330.000	HRK	
UKUPNO A+B+C								1.821.578,96	HRK	
ZGRADA		Hotel								
BGP=	2.750,00	m2	Cijena izgradnje (sukladno tablici HKA iz 2017.g.)	7.000	HRK/m2		Nova vrijednost (HRK)	19.250.000,00		
Godina procjene	2021	God. izgradnje		1979	Starost (G) =		42	Trajnost OVK=		60
FK matrica		A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade			
Opis		vrlo dobra lokacijaa			vrlo dobra infrastrkt.		jasna oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)		1			2		4			
Relativna starost (G/OVK) =		70%	Odabrani FK=		4	Predvidivi ostatak OVK u %		31%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)							20			
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							-75,0%			
Zgrada		Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
		%	19.250.000,00	%	-75,0%	4.812.500,00				
Ukupno		100%	19.250.000,00		%	-75,0%	4.812.500,00			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								4.812.500,00	HRK	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								6.634.078,96	HRK	
Koeficijenti za prilagodbu kpt = (1 + Fv + Fposl + Fl+Frazv)										
Fv-veličina	-10%	Fposl	10%	Fl.-legalitet	0%	Frazvijenosti	0%	kpt =	1,00	
Tržišna vrijednost TV= SGVn * TF								6.634.078,96	HRK	
								895.287,31	Euro	



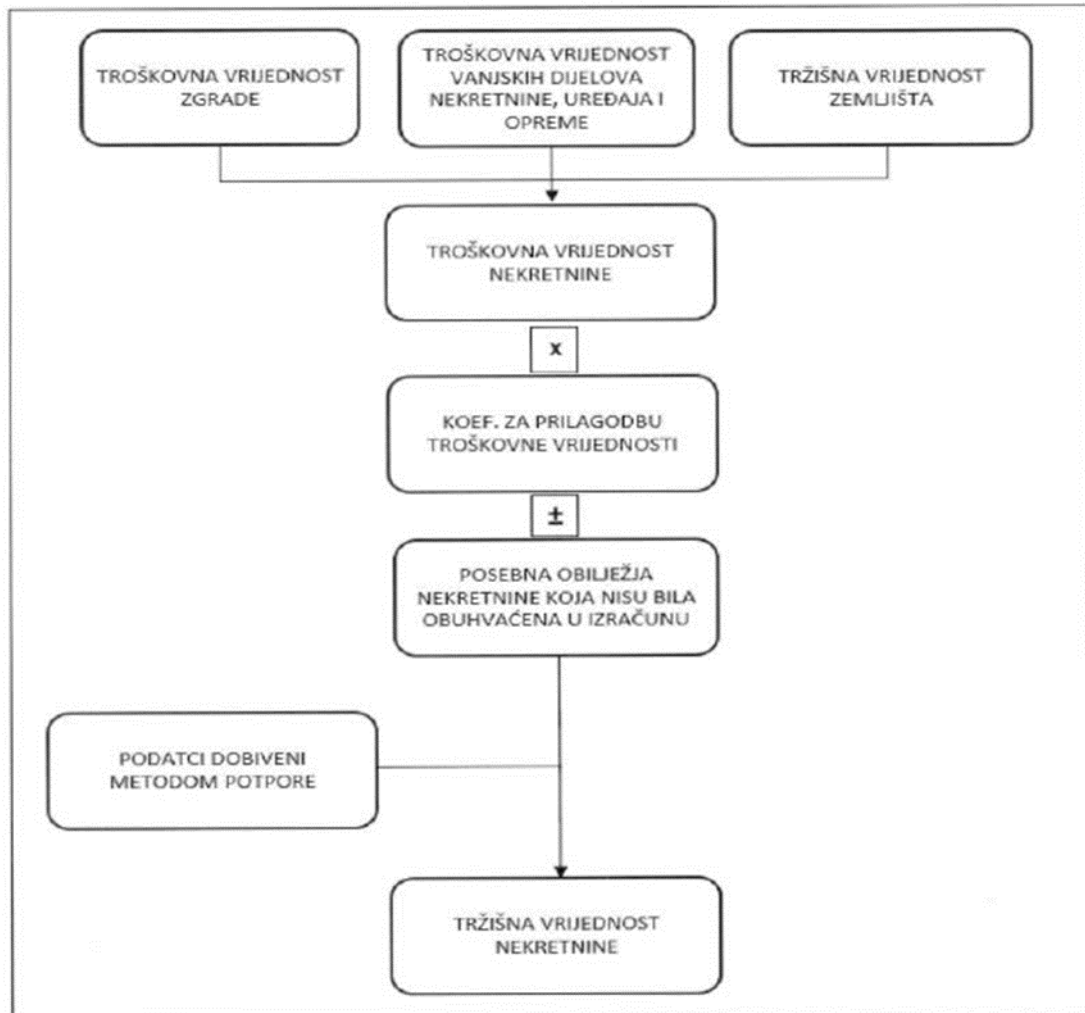


Bild 4: Bewertungsschätzung durch Kostenmethode

iva građenja - 2017
Izveštaj o troškovima i ukupnim troškovima građenja zgrade

Svrha	Postavne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje škole		Vrtili srednji standard		Sportske dvorane (2745)		Ostale kuće i objekti		Stambeni nivoi i standardi		Višestambene zgrade	
	%	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	u grad	
1	1,6	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	
2	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,8	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	5,0	
3	31,1	25,5	32,6	22,6	28,9	22,6	25,5	18,9	35,1	28,9	35,1	28,9	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	
4	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	12,8	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	5,0	
5	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	9,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	16,8	19,2	15,4	22,3	22,3	
6	12,6	9,6	12,7	9,0	16,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	26,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	
7	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,8	2,8	2,2	2,2	4,6	2,8	2,4	3,3	2,0	1,5	
8	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,8	2,8	2,2	2,2	4,6	2,8	2,4	3,3	2,0	1,5	
9	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100,0	77,2	100,0	86,9	100,0	80,1	100,0	
10	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	
11	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	25,5	5,7	25,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	
12	6,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	16,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	
13	31,8	25,5	32,6	22,6	28,9	22,6	25,5	18,9	35,1	28,9	35,1	28,9	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	
14	3,0	0,7	6,6	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	
15	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	0,1	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	
16	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	
17	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	0,1	0,1	0,8	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	
18	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
19	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
20	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
21	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
22	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
23	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
24	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
25	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
26	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
27	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
28	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
29	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
30	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
31	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
32	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
33	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
34	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
35	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
36	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
37	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
38	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
39	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
40	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
41	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
42	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
43	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
44	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
45	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
46	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
47	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
48	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
49	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
50	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
51	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
52	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
53	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
54	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
55	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
56	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
57	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
58	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
59	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
60	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
61	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
62	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
63	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
64	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
65	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
66	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
67	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
68	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
69	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
70	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	
71	100,0	23,7	100,0	29,4</														

namjena opis	Broj soba	Mjesečni prihod po sobi €	zauzetost %	prosjeak €/m2mj	EBP €
hotel	26,00	4.000,00	60%	2.400,00	748.800
Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja					
FK matrica	A	B	C		
	1	1	1	odabrano FK = 1	
zamjenska starost građevine G		0 god		OVK	60 god
relativna starost G/OVK		0 %		postotak OVK	100 %
				OOVK	60 god
Odabir stope kapitalizacije (IY)					
kategorija:	Hotel	7,0%	-	9,0%	8 %
				odabrano	8,0 %
Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =					748.800 €
Troškovi (% EBP)			70,0%		-524.160
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =					224.640 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK			8,0 60
Faktor kapitalizacije - M					12,38
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)					8,08%
Troškovi ulaganja					1.900.000,00 €
Tržišna vrijednost hotela					880.268,60 €
					6.602.014,51 kn

8. BEURTEILUNG

Nach der Prüfung und Analyse der verfügbaren Unterlagen und Berechnungen auf der Grundlage von Kenntnissen und Fähigkeiten gemäß dem Immobilienbewertungsgesetz und der Verordnung über Immobilienbewertungsmethoden wird der Verkehrswert/Marktwert der Immobilien in den Grundbuchakten 1536 und 1695 k.o. Gerovo, auf HRK 6.634.078,96 geschätzt, gerundet:

6.635.000,00 HRK

informativ in Euro: 895.000,00 EUR.



9. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Ich habe den ermittelten Marktwert der Liegenschaft gemäß den Bestimmungen des REGELBUCHES ÜBER IMMOBILIENBEWERTUNGSMETHODEN für Immobilien (OG 105/2015) und gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über Immobilienbewertungsmethoden (OG 78)/2015) und in Übereinstimmung mit allen geltenden Gesetzen, Vorschriften und Regeln des Berufes in gutem Glauben und nach bestem Wissen und Gewissen bewertet.

Bei der Vorbereitung dieses Gutachtens habe ich als unabhängige Partei gehandelt, und die Vergütung für die geleistete Arbeit hängt in keiner Weise von den Schlussfolgerungen dieser Studie ab. Das Thema der Bewertung betrifft mich persönlich nicht. Dieses Guthaben ist nur für den in diesem Guthaben angegebenen Zweck gültig.

Zagreb, am 31. März 2021.

Erstellt von:

Dragan Šekerija, struč.spec.ing.aedif (Bauingenieur)

Vereidigter Sachverständiger
für Bau- und Immobiliengutachten



Anhang 1: Grundbuchauszug



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČABAR
Stanje na dan: 31.03.2021. 23:50

Katastarska općina: 302708, GEROVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17040/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1536

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	132	ZGRADA I SJENOKOŠA KOD HOTELA U GEROVU			306	
2.	133/1	DVORIŠTE IZA HOTELA U GEROVU			252	
3.	134/1	HOTEL U GEROVU			953	
4.	143/1	DVORIŠTE I PARK KOD HOTELA U GEROVU			2849	
		UKUPNO:			4360	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	ABRAMIĆ INGRID, OIB: 12382757255, IVANA DEŽMANA 6, 51000 RIJEKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.03.2021.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČABAR
Stanje na dan: 31.03.2021. 23:50

Katastarska općina: 302708, GERVOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17040/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1695

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	124/2	LIVADA VRTI KOD HOTELA U GEROVU			90	
2.	125	ZGRADA I DVORIŠTE KOD HOTELA U GEROVU			486	
		UKUPNO:			576	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	ABRAMIĆ INGRID, OIB: 12382757255, IVANA DEŽMANA 6, 51000 RIJEKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

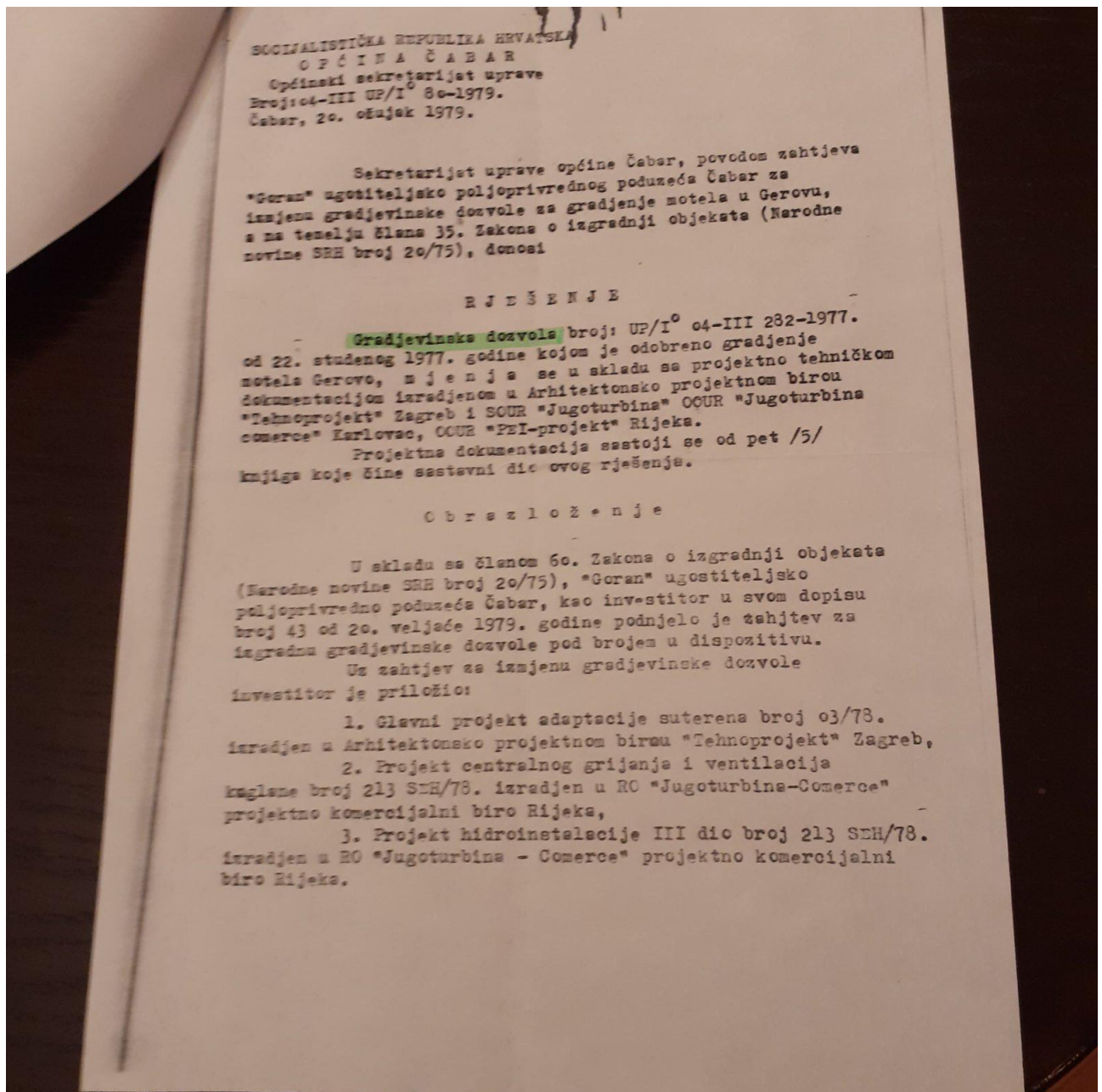
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.03.2021.



Anhang 2: Auszug aus dem Katasterplan



Anhang 3: Nutzungsbewilligung



Anlage 4: Entscheidung des Amtsgerichts über die Ernennung des Sachverständigen



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-107/18-4
Velika Gorica, 3. travnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Dragana Šekerija, stručni specijalist inženjer građevinarstva, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), dana 2. travnja 2018.

riješio je

Dragan Šekerija, struč. spec. ing. grad., OIB: 34748826476, iz Zagreba, Veliko Polje, Uskopska 11, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Dragan Šekerija, struč. spec. ing. grad. podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio rješenje iz prethodnog mandata, policu osiguranja, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, popis predmeta, diplomu Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o završenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, diplomu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o završenom specijalističkom diplomskom stručnom studiju građevinarstva i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.



Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1224/13 od 2. travnja 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine, u navedenom razdoblju obavljao je vještačenja te je dostavio popis istih i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Dragan Šekerija
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana