

PROCJENA NAJMA ZEMLJIŠTA U DIJELU AC FINIDA

NEKRETNINA: ZEMLJIŠTE TURISTIČKE NAMJENE(DIO AC FINIDA)
na k.č.br.62/4 i 62/7,k.o.Lovrečica,u naselju Križine,pored
Umaga

NARUČITELJ: OBČINA JESENICE,Cesta železarjev 6.,Jesenice
OBČINA KRANJSKA GORA,Kolodvorska 1b,K.Gora
OBČINA ŽIROVNICA,Breznica 3.,Žirovnica

SVRHA PROCJENE: izračun vrijednosti sezonskog najma nekretnine



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
32.000 €	242.240 KN
320 €/parc	2.422 KN/parc

1.UVODNO

Na osnovu Zahtjeva OBČINA JESENICE, Cesta železarjev 6., Jesenice, OBČINA KRANJSKA GORA, Kolodvorska 1b, K.Gora i OBČINA ŽIROVNICA, Breznica 3., Žirovnica (u daljem tekstu Naručitelj), od vještaka je traženo, **da izradi procjenu najma dijela AC Finida**, u naselju Križine, pored Umaga, u Republici Hrvatska.

Na osnovu navedenog, od vještaka je traženo da:

1. izvrši očevid na licu mjesta na k.č.br. 62/4 i 62/7, k.o. Lovrečica, kao dijelu AC Finida, u naselju Križine
2. da izradi procjenu najma za predmetne nekretnine u periodu svibanj-rujan

2.ZATEČENO STANJE PRI OČEVIDU

Očevid je izvršen 12.03.2021. Vještak je obišao predmetnu nekretninu, po svim njezinim dijelovima, te provjeravao da li je došlo do promjena u odnosu na zadnji očevid.

Prema izvršenom očevidu, utvrđeno je da **nije bilo bitnih promjena u AC Finida** u odnosu na prethodni period, odn. na 2020. god.

3.ELEMENTI BITNI ZA PROCJENU

OPĆENITO

Auto Kamp Finida predstavlja samostalnu funkcionalnu cjelinu kao dio atraktivne ponude turističke tvrtke Plava Laguna d.d. iz Poreča. Rangiran je kao auto kamp razine 4*. Svojim jedinstvenim mediteranskim šarmom i prirodnim ljepotama privlači mnogobrojne turističke goste.

Kao dio atraktivne turističke ponude nudi različite oblike ponude; od osnovnih funkcionalnih objekata-kamp parcela, recepcije, sanitarnih čvorova, restorane, do pratećih sadržaja-animacijskih, rekreacijskih i sportskih zona. Isto tako, nudi dodatne sadržaje poput trgovina, internet kutka i sl. Prilagođen je potrebama osoba s invaliditetom, a također nudi sadržaje omogućene korištenju kućnih ljubimaca.

LOKACIJA

Auto kamp Finida je smješten nekoliko kilometara južno od Umaga, između prometnice Umag-Novigrad i mora, omeđen sa sjeverne strane cestom za Sv. Ivan. Cjelokupno područje se nalazi unutar šume u kojoj prevladava istarski hrast. Cjelokupno područje je sa svih strana ograđeno, a prema moru otvoreno.

Dio AC Finida, u vlasništvu Naručitelja, zauzima zapadni dio prostora.

VELIČINA

Ukupna površina Auto kampa je cca 4,5 ha. Na ukupnoj veličini **prostor koriste 2 suposjednika**; Plava Laguna d.d. veći dio cca 63 %, te **Naručitelj projekta, cca 37 % (1,7 ha)**.

Korištenje prostora definirano je međusobnim ugovornim odnosima između oba navedena suposjednika.

POSTOJEĆE STANJE

Pružanje turističkih usluga na području auto kampa Finida traje nekoliko desetljeća.

2005. god. izvršena je rekonstrukcija većeg dijela kampa (bez dijela kampa koji je u vlasništvu Naručitelja-predmet idejnog rješenja), na način da se podigao nivo usluge na rang 4*, a to je obuhvatilo slijedeće:

1. formiranje novih parcela pravilnog rasporeda
2. formiranje novih pozicija prometnica
3. preuređenje vitalnih dijelova kampa; recepcije, sanitarnih čvorova, restorana, marketa i dr.
4. dovod infrastrukture na parcele; voda, kanalizacija, hidrantska mreža, struja, elektro ormarići, javna rasvjeta, sat TV, telefon, bežični internet i dr.
5. uređenje animacijskih, rekreacijskih i sportskih područja kampa

Ulaganje u rekonstrukciju: 15.000.000,00

Finidino poslovanje je organizirano kao poslovanje s jedinstvenim poslovnim planom

Nakon navedene rekonstrukcije auto kamp Finida ima slijedeće sadržaje:

RECEPCIJA	
KAMP PARCELE	285 kom
MARKET	
SANITARNI ČVOROV	3 kom
RESTORAN	
PROMETNICE	
SPORTSKO ANIMACIJSKA ZONE	

Posebno napominjem da je dio auto kampa koji koristi Naručitelj, ostao u prijašnjem stanju, odn. nije rekonstruiran na navedeni način. Taj dio kampa koristi navedene sadržaje, ali na dijelu kojim raspolaže Istraturist Umag d.d.

U sadašnjem stanju auto kamp Finida ima 285 parcela od kojih 185 koristi Istraturist Umag d.d. a **100 parcela Naručitelj.**

PERIOD KORIŠTENJA AC FINIDA

Prema zahtjevu Naručitelja, procjenu najma treba izvršiti za **period svibanj-rujan 2021.god.**

4. IZRAČUN NAJMA

PARAMETRI IZRAČUNA

-period:	05-09 mjesec 2021.god.
-broj parcela u najmu (u korištenju cca 100; dio za potrebe Naručitelja)	80 kom
-paušalni iznos naknade po sezoni za parcelu	2.000 €
-koeficijent čiste zarade	20 %

$$N = 80 * 2.000 * 0,20 = 32.000 \text{ €}$$

MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Izračunata tržišna vrijednost najma nekretnine-dijela AC Finida u korištenju Naručitelja(OBČINA JESENICE,Cesta železarjev 6.,Jesenice,OBČINA KRANJSKA GORA,Kolodvorska 1b,K.Gora i OBČINA ŽIROVNICA, Breznica 3.,Žirovnica),proizašla iz provedenih transakcija uspored ivih vrijednosti ključnih parametara izračuna na promatranom području odražava,po mom mišljenju,stvarnu tržišnu cijenu NAJMA ZEMLJIŠTA TURISTIČKE NAMJENE,na k.č.br.62/4 i 62/7,k.o.Lovrečica,kao dio AC Finida,u naselju Križine,pored Umaga.

Obzirom na gore navedeni kvalitet predmetnog zemljišta,lokaciju,opremljenost i stanje istog,držim da se izračunata tržišna vrijednost NAJMA dijela predmetne nekretnine može prihvatiti jer,odražava stvarnu tržišnu cijenu istog.

Prema tome,u svezi gore navedenog,držim da je tržišni IZNOS NAJMA za predmetnu nekretninu,odn.najvjerojatniji iznos za koju bi predmetna nekretnina mogla biti iznajmljena za period svibanj - rujan 2021.god. na dan vrednovanja, između voljnog najmodavca i voljnog najmoprimca u transakciji po tržišnim uvjetima i bez prisile, nije veća od

32.000 € ili 242.240 kn

Na dan 13.03.2021. godine vrijedio je odnos 1,00 € = 7,57 kn prema srednjem tečaju NBH.

U Umagu,13.03.2021.

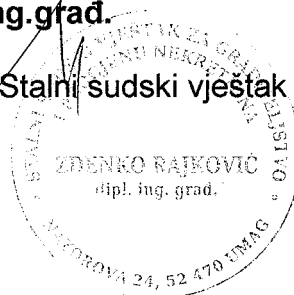
Izradio:

Zdenko Rajković,dipl.ing.grad.

Ovlašteni inženjer građevinarstva

Stalni sudski vještak

TECTUM d.o.o.
za građenje i prateće
djelatnosti



Uputa o korištenju elaborata:

Informacije sadržane u ovom elaboratu povlaštene su i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo izvršitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Naručitelja. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Naručitelja ili Procjenitelja.

Beleži o vrednovanju: 13.03.2021.

Procjena vrijednosti i opremljenosti: 13.03.2021.