



OGLASNA  
PRILOGA

# Nepremičninski informativnik

Ponedeljek, 12. maja 2014, št. 90 [www.finance.si](http://www.finance.si)

**INTERVJU** Denis Šikljan pravi, da je na Krku največ povpraševanja po nepremičninah

## Danes na ceno najbolj vpliva lokacija

**Denis Šikljan je lastnik največje nepremičninske agencije na otoku Krk Euro Immobilien in podjetja Degrad. Krk velja za eno najbolj priljubljenih destinacij z zelo razvito infrastrukturo, zato je tudi dogajanje na nepremičninskem trgu precej pestro. Vendar pa je kupce kriza zelo razredčila in prečistila, zato se lahko prodaja dobre nepremičnine na pravi lokaciji.**

■ Med 21. in 23. majem bo na okrajnem sodišču na Krku dražba, na kateri bodo naprodaj apartmaji v Čižičih, ki jih je zasegla slovenska Factor banka. Kar 30 apartmajev, velikih približno 60 kvadratnih metrov, bo naprodaj po izklicni ceni od približno 24.600 do približno 33.400 evrov. Kakšna se vam zdi ta cena in za koliko bi bili lahko ti apartmaji na koncu prodani?

To je že druga javna dražba, saj je prva zaradi pravnih zapletov propadla. Mislim, da je bil projekt v Čižičih slabo načrtovan že od začetka, zato nepremičnin niso mogli prodati. Lokacija objekta je zelo slaba, kar pomeni, da tak projekt ne more biti uspešen. Na takšnih lokacijah se nepremičnine prodajo le po nizkih cenah, kar je edini motiv za nakup, tako da so tovrstni apartmaji zanimivi za ljudi z manjšo kupno močjo. V prihodnosti bi se lahko te nepremičnine prodale po višjih cenah, kot jih bodo dosegle na dražbi, vendar so pribitki precej manjši, kot pričakujejo spekulanti. Cene bi lahko dosegle okoli 40 tisoč evrov, kar je manj kot tisoč evrov na kvadratni meter.

■ Kakšno pa je zanimanje za te nepremičnine?

Zanimanje za dražbo je izjemno veliko, saj je Factor banka dogodek izjemno dobro oglaševala in je tako že na prvo dražbo prišlo veliko Slovencev. Gotovo bo na dražbi več kupcev kot apartmajev. Nekateri izmed njih so nameravali kupiti več apartmajev, prav zaradi prej omenjenih spekulativnih oziroma investicijskih razlogov, ne pa zato, da bi nepremičnine tudi sami uporabljali.

■ Kakšne so sicer cene nepremičnin na Krku - kje so najdražje lokacije in kje je mogoče nepremičnine kupiti najugodnejše?

Na Krku je največ povpraševanja po nepremičninah na jugozahodnem delu otoka, kjer so tudi cene najvišje. Malinska z mestoma Vatančiči in Porat je ena od najmočnejših krških lokacij. Zelo sta privlačni mesti Krk in Punat. Na teh območjih se prodaja največ nepremičnin in je mogoče doseči najboljšo ceno. Te lokacije so tudi najbolj primerne za investicijske nakupe, saj nepremičnine držijo cene. Najbolj ugodni pa so nakupi prav na lokacijah, kjer se bo zgodila omenjena dražba, se pravi v Čižičih, Solinah, Klimnu in na Šilu. Gre za severni del otoka, ki je neposredno izpostavljen burji. Tu so nepremičnine za najmanj 30 odstotkov cenejše kot na prej omenjenih dražjih lokacijah.

■ Kako se gibljejo cene v zadnjih nekaj letih?

Na začetku gospodarske krize je prodaja nepremičnin v Kvarnerju in seveda tudi na otoku Krk močno upadla. V zadnjih dveh



**Dobre novogradnje na pravi lokaciji se prodajo še isto leto, ko so zgrajene, na drugi strani pa je na stotine različnih vprašljivih novozgrajenih objektov na slabih lokacijah, ki se zelo težko prodajo.**

■ Denis Šikljan, lastnik največje nepremičninske agencije na otoku Krk Euro Immobilien in podjetja Degrad





## Apartmaji na Krkvacu

V Domu na Krkvacu je naprodaj več apartmajev, velikih od 19 do 35 kvadratnih metrov. Zgrajeni so bili leta 1988. So opremljeni in potrebni manjše prenove. Prodajalec v račun vzame tudi osebni avtomobil. Krkvac je Ljubljani in Kranju najbližje visokogorsko smučišče, pleti pa so tam odlične možnosti za pohodništvo. Dom na Krkvacu stoji

tik pod vrhom Krkvaca, od koder je čudovit razgled na gorensko ravnino, Ljubljansko kotlino in del Kamniško-Savinjskih Alp.

**Cena:** Od 29.500 EUR

**Informacije:** Moto trade, d. o. o., e-pošta: info@mototrade.si, tel.: 041 642 731



Ponedeljek, 12. maja 2014, št. 90 [www.finance.si](http://www.finance.si)

## Nepremičninah na jugozahodu otoka



### Posredovanje, gradnja in razvoj projektov

- Poslovni sistem Euro Immobilien je vodilna nepremičninska agencija na otoku Krku in trenutno posreduje pri prodaji 1.200 nepremičnin. V podjetju je zaposlenih šest licenciranih nepremičninskih agentov, ki lahko odgovorijo na vsa vprašanja morebitnih kupcev in za svoje stranke vodijo vse postopke v skladu s pravnimi določili in etičnim kodeksom. Z večletnim delovanjem so postali sinonim za nepremičninarje na tem kvarnerskem otoku.
- Podjetje Degrad pa gradi zelo kakovostne nepremičnine na območju Malinske in na drugih območjih na Krku. Vodi tudi razvoj in upravljanje investicijskih projektov stavbnih, poslovnih, trgovskih in turističnih nepremičnin.

letih se povpraševanje počasi dviga zaradi pritiska državljanov iz uglednih evropskih držav, kot so Avstrija, Nemčija, Češka in Slovaška. Gre za države, ki so zlezle iz recesije. Zanimanje raste na najboljših lokacijah, medtem ko na povprečnih in slabših območjih stagnira. Jasno je, da je trg precej razdeljen, lokacija pa je najbolj pomemben dejavnik pri določanju cene.

### ■ Koliko novih nepremičnin je trenutno neprodanih na Krku?

Dobre novogradnje na pravi lokaciji se prodajo še isto leto, ko so zgrajene, vendar takšnih nepremičnin na Krku skoraj ni. Na drugi strani pa je na stotine različnih vprašljivih novozgrajenih objektov na slabih lokacijah, ki se zelo težko prodajo. Te nepremičnine bodo zelo verjetno vse manj zanimive.

### ■ Kakšno je torej razmerje med ponudbo in povpraševanjem?

Kot rečeno, kakovostnih nepremičnin na dobrih lokacijah je vedno premalo, preveč pa je slabih nepremičnin. Zato o razmerjih težko govorim.

### ■ Iz katerih držav je največ tujih kupcev?

V preteklosti je 80 odstotkov tujih kupcev prišlo iz Slovenije, zdaj jih je med 40 in 50 odstotki. Čedalje več kupcev prihaja iz drugih držav, saj je liberalizacija hrvaškega trga nepremičnin seveda naredila svoje.

### ■ Kolikšno je zanimanje Slovencev za nepremičnine na Krku?

Slovinci so ves čas med glavnimi kupci ne-

premičnin na našem območju. Še iz časa Jugoslavije je veliko naselij, v katerih so Slovenci lastniki nepremičnin. Tudi danes je Krk za Slovence zelo zanimiv, predvsem zaradi bližine in atraktivnosti.

### ■ Po kakšnih nepremičninah Slovenci največ povprašujejo in na katerih lokacijah?

Slovinci kupijo malo klasičnih apartmajev z balkonom ali teraso. Najbolj jih zanimajo stanovanja v pritličju z vrhom ali manjše počitniške hiše, in to po vsem otoku. Nepremičnino po večinoma kupijo tam, kamor so hodili na dopust.

### ■ Kakšno prodajo pričakujete v prihodnje?

Krk je izjemno atraktiven zaradi svoje dostopnosti in bližine večjih evropskih mest. Lahko je vikend destinacija z lepim morjem in naravo. Verjamem, da čaka nepremičninski trg na tem otoku lepa prihodnost.

### ■ Zakaj?

Ker menim, da se bo kriza končala, zato bo veliko državljanov tujih držav želelo imeti drugi dom prav na Krku.

### ■ Katere projekte trenutno izvajate?

Zdaj končujemo pet kamnitih vil z bazenom in pogledom na morje in ves Kvarnerski zaliv. Vile stojijo v vasi Pinezići na jugozahodnem delu otoka. Projekt bo eden izmed najbolj uspešnih rustikalnih projektov na Krku. Optimizem je upravičen tudi zato, ker smo že prodali polovico vil. Gradimo tudi dve luksuzni vili na območju Rova, pripravljamo pa tudi večji investicijski projekt v mestu Krk.

## Na Hrvaškem cene še vedno upadajo

Po podatkih hrvaškega spletnega portala Centar nekretnina so se aprila oglaševane cene hrvaških nepremičnin na letni ravni znižale za 1,8 odstotka. Cene so se znižale skoraj vsem nepremičninam, izjeme so bile le hiše in počitniški apartmaji na Jadranu.

V Zagrebu, glavnem mestu Hrvaške, povprečna oglaševana cena kvadratnega metra stanovanja znaša 1.555 evrov, kar je 3,7 odstotka manj kot aprila lani. Cene so se znižale na skoraj vseh lokacijah, razen v predelu Novi Zagreb zahod, kjer so s 1.420 zrasle na 1.440 evrov za kvadratni meter.

### Najdražja stanovanja na Medveščaku

Kot v vseh glavnih mestih držav so tudi v Zagrebu razpon cen precejšnji. Najdražji je Medveščak, kjer je povprečna oglaševana cena kvadratnega metra v zadnjem letu z 2.234 upadla na 2.109 evrov za kvadratni meter. Med dražjimi lokacijami so še središče mesta (1.977 evrov za kvadratni meter), Podsljeme (1.784 evrov za kvadratni meter) in Maksimir (1.742 evrov za kvadratni meter). Najcenejša stanovanja pa so v predelu Sesvete, kjer za kvadratni meter lastniki zahtevajo 1.122 evrov, in v Novem Zagrebu vzhod, kjer se kvadratni meter stanovanja oglašuje po 1.257 evrov.

### Za hiše pričakujejo več

Nasprotno se nepremičnine na Jadranu dražijo, saj so v letu dni zrasle za pol odstotka. Oglaševane cene hiš so zrasle za 1,7 odstotka, kvadratni meter tako po oglasih povprečno stane 1.572 evrov, kvadratni meter apartmajev pa 2.011 evrov, kar je za 1,2 odstotka več kot pred letom dni. Poleg dubrovnško-neretvanske in splitsko-dalmatinske županije več kot dva tisoč evrov za kvadratni meter želijo še prodajalci v primorsko-goranski in istrski županiji. Najbolj ugoden je trenutno nakup počitniških nepremičnin v zadarski županiji, kjer lastniki za kvadratni meter v povprečju zahtevajo nekaj več kot 1.600 evrov.

### V Splitu kvadratni meter okoli 2.200 evrov

Oglaševane cene stanovanj ob hrvaški obali so se v letu dni znižale za 1,7 odstotka, analitiki pa v ospredje postavljajo mesečno 0,9-odstotno rast. V povprečju lastniki zahtevajo 1.614 evrov za kvadratni meter stanovanja. V Splitu so se stanovanja v letu dni pocenila za 6,8, na Reki pa za 1,7 odstotka. V Splitu lastni-

### POVPREČNE OGLAŠEVANE CENE NEPREMIČNIN

v EUR/m <sup>2</sup>	April 2013	April 2014
Stanovanja v Zagrebu	1.169-2.234	1.122-2.109
Stanovanja v Splitu	2.301	2.145
Stanovanja na Reki	1.547	1.520
Stanovanja v Osijeku	1.087	979
Apartmaji na Jadranu	1.991	2.011
Stanovanja na Jadranu	1.643	1.614
Hiše na Jadranu	1.545	1.572

Vir: Centar Nekretnina

ki v povprečju zahtevajo 2.145 evrov za kvadratni meter, na Reki pa približno 600 evrov manj.

### Slovinci medli, Evropejcev (še) ni

Sloveniji je najbližja Istra. Na hrvaški strani so nepremičnine za okoli tretjino cenejše kot na slovenski. Zanimanje Slovencev po istrskih nepremičninah ni povsem zamrlo, je pa razumljivo, da kakšnega velikega povpraševanja zaradi znanih razlogov ne more biti. Tako je nekaj povpraševanja po apartmajih z eno ali dvema spalnicama, ki stanejo od 90 do 120 tisoč evrov, nekaj je tudi nakupov samostojnih počitniških hiš v cenovnem razredu med 140 in 190 tisoč evri.

Za Slovence velika mesta niso zanimiva, iščejo predvsem

mirnejše lokacije na obali. Nekaj je tudi zanimanja za hiše v notranjosti Istre, vendar gre za komaj zaznavno povpraševanje. Ker cene na skoraj vseh hrvaških lokacijah, vključno z obalo, padajo, ni nobenega zanimanja po spekulativnih nakupih.

To se ni povečalo niti z vstopom Hrvaške v Evropsko unijo. Sogovornik, lastnik slovenske nepremičninske agencije, ki ni želel biti imenovan, je poudaril, da so nekateri, med katerimi je bil tudi sam, po tihih pričakovalih več povpraševanja, transakcij in seveda tudi rast cen, vendar se to ni zgodilo. Nekateri so optimistični, drugi pričakujejo, da se bo zanimanje Evropejcev za njihove nepremičnine, ki stojijo ob obali, povečalo šele v nekaj letih.

### Nepremičninski informator je oglasna priloga časnika Finance. Izhaja vsak ponedeljek.

**Urednik priloge:**  
Branko Žnidaršič  
Tel.: (01) 30 91 526  
E-pošta: branko.znidarsic@finance.si

**Redaktor strani 16-17:**  
Vasilij Krivec, FinBizMedia  
E-pošta: vkrivec@fbm.si

**Trženje:**  
Klemen Kostrun  
Tel.: (01) 513 08 26  
E-pošta: klemen.kostrun@finance.si

**Gašper Vehovec**  
Tel.: (01) 513 08 32  
E-pošta: gaspervehovec@finance.si

**Prelom: Finance**  
**Lektoriranje: Finance**

**Urednik oglasnega uredništva:**  
Branko Žnidaršič

### JAVNA DRAŽBA ČIŽIČI - KRK

Factor banka d.d., Tivolska cesta 48, Ljubljana objavlja, da je Općinski sud na Krku v izvršilnem postopku št. Ovr-307/2010 upnika Factor banka d.d. proti dolžniku Fundus nekretnine d.o.o. in Rustika Dobrinj d.o.o. razpisal 2. javno dražbo za prodajo nepremičnin.

Dražba za prodajo spodaj navedenih nepremičnin bo potekala dne 21. 5. in 22. 5. 2014 v Veliki dvorani Mesta Krk, na naslovu Trg bana Josipa Jelačića 2.

#### Predmet prodaje so naslednje nepremičnine:

Apartmaji št. 1, 2, 3, 4, 5 in 6, vpisani v zk. vl. 2202, k.o. Sužan, Apartmaji št. 1, 2, 3, 4, 5 in 6, vpisani v zk. vl. 2203, k.o. Sužan, Apartmaji št. 1, 2, 3, 4, 5 in 6, vpisani v zk. vl. 2204, k.o. Sužan, Apartmaji št. 1, 2, 3, 4, 5 in 6, vpisani v zk. vl. 2205, k.o. Sužan, Apartmaji št. 1, 2, 3, 4, 5 in 6, vpisani v zk. vl. 2206, k.o. Sužan.

Dražba za prodajo spodaj navedenih nepremičnin bo potekala dne 23.5.2014 v zgradbi Općinskog suda na Krku, na naslovu Bodulska bb, Krk, sodna dvorana št. 25, prvo nadstropje.

Predmet prodaje nepremičnin so: k.č. br. 50/2, k.č. br. 50/3, k.č. br. 50/5, k.č. br. 50/6 vsi vpisani v zk. vl. št. 2214, k.o. Sužan.

Kot kupci lahko sodelujejo samo pravne in fizične osebe, ki so najkasneje na dan dražbe vplačale varščino v višini 10% ocenjene vrednosti vsake posamezne nepremičnine. Celoteno besedilo izvršilnega postopka z ocenjenimi vrednostmi nepremičnin in pogoji prodaje so objavljeni na oglasni deski občinskega sodišča na Krku, oglasni deski Mesta Krk ter na internetni strani [www.nepremicnine.factorb.si](http://www.nepremicnine.factorb.si).