

HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA**JE** EuroExpert

Naručitelj:

SLAVIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju

Sadržaj:

**PROCJEMBENI ELABORAT**

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

z.k.ul.br. 73298, k.o.Šestine

Tržišna vrijednost:

294.000,00 EUR**2.179.000.00** kn

Datum:

Studeni, 2019. godine

Direktor/ izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.



SADRŽAJ:

- | | |
|----|---------------------------------|
| 1. | Općenito o predmetu |
| 2. | Procjena vrijednosti nekretnine |
| 3. | Mišljenje-tržišna vrijednost |
| 4. | Ostali prilozi |

SAŽETAK:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1.Svrha izrade elaborata: | Utvrđivanje tržišne vrijednosti |
| 2.Datum izrade elaborata: | 04.11.2019. |
| 3.Datum vrednovanja i kakvoće: | 04.11.2019. |
| 4.Nekretnina: | Zemljište |
| 5.Zemljišne knjige: | Z.k.ul.br.73298 k.o.Šestine |
| 6.Tržišna vrijednost: | 294.000,00 Eur |

2.179.000,00 kn

7.Tržišnu vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te postupila razborito i bez prisile.

8. Elaborat procjene, rađen je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15), i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS- European Valuation ili sl.)

9.Procijenitelj:

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo
i procjene nekretnina



1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev stečajnog upravitelja tvrtke Slavić d.o.o. u stečaju, izrađujem:

NALAZ I MIŠLJENJE

o procjeni tržišne vrijednost nekretnine:

-zemljišta z.k.ul.br.73298 k.o.Šestine

1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

Prema zahtjevu Naručitelja vještak je dobio zadatak da:

Izvede dokaz procjene tržišne vrijednosti nekretnine

1.2. OPIS ZATEČENOG STANJA

U naravi radi se o neizgrađenom građevinskom zemljištu, u blizini ulice Polanjščak br.11, u Zagrebu. Parcele se nalazi na vrlo blagoj kosini, pružaju se u smjeru sjever-jug. U blizini se nalaze stambeni objekti, obiteljskog tipa te urbane vile. Ima direktan spoj na javnu prometnu površinu, infrastrukture na granici parcela.

1.3. VLASNIŠTVO I LEGALITET NEKRETNINE, IDENTIFIKACIJA

Nekretnina je upisana u z.k.ul.br.73298 k.o.Šestine, na z.k.č.br.3602/3 i 3602/4, kao: Oranica Lukšić, površine 737 m² i 749 m².

Odgovara katastarskim česticama k.č.br.1449/1, 1449/3 k.o.Mikulići.

Nalazi se u blizini ulice Polanjščak br.11, u Zagrebu.

Identifikacija objekta izvršena je prema katastru.

Kao vlasnik je upisan Slavić gradnja d.o.o. Zagreb, Ivekovićeve br.19.

Dan vrednovanja i kakvoće istovjetan je danu izrade ovoga nalaza.

Predmet ovog Nalaza nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije ili vlasništva predmetne nekretnine kao ni analiza eventualnih tereta po bilo kojoj osnovi.

1.4. OSTALO

Neto korisne površine obračunavaju se prema Prilogu 1, Pravilnika o metodama procjene nekretnina. te prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za obračun NKP površina.

Prilikom procjene primjenjen je srednji tečaj HNB na dan izrade nalaza.

Vještak je imao na raspolaganju podatke s javnih servisa, katastar, z.k., ortofotkarte, urbanizam i sl. a za čiju eventualnu neažurnost, netočnost ili neusklađenost ne odgovara.

Zbog karakteristika nekretnine, položaja te stanja dostupnih podataka vezano za tržište nekretnina, upotrijebiti će se poredbeni metoda procjene, na bazi sustava E-nekretnine.

U slučaju da nije posebno navedeno, podaci o vrijednostima zemljišta, iskazuju se prema podacima u e-nekretninama ili prema dostupnim podacima s tržišta nekretnina.

Vještak nema koristi ni štete povezane s tržišnom vrijednošću predmetne nekretnine niti je posebno povezan privatno ili poslovno s strankama. Procjena je izrađena nepristrano i neovisno, bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Dan vrednovanja, istovjetan je danu kakvoće.

1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1.5.1. Zakoni o prostornom uređenju i gradnji (razne N.N.)
- 1.5.2. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)
- 1.5.3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15)
- 1.5.4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15)
- 1.5.5. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (razne N.N.)
- 1.5.6. Pravilnik o hrvatskim normama(razne N.N.)
- 1.5.7. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
- 1.5.8. Službeni glasnici, razni brojevi
- 1.5.9. Podaci Državnog zavoda za statistiku
- 1.5.10. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik , razni)
- 1.5.11. Odluka o Prostornom planu
- 1.5.12. Odluka o donošenju GUP-a
- 1.5.13. Uredbe o visini vodnog doprinosa (razne N.N.)
- 1.5.14. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- 1.5.15. Zakon o zemljišnim knjigama
- 1.5.16. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

1.6. ANALIZA STANJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor: Burza nekretnina, Zagreb

BN Komentar 10.10.2019.

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,71%, a u odnosu na početak godine 4.77%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

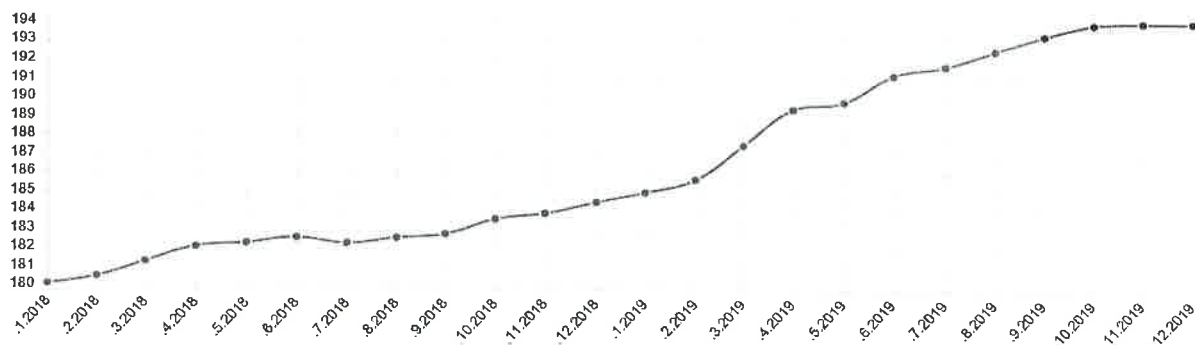
Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna. Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima. Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

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.



2. PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. POREDBENA METODA

Sve izračunato prema Pravilniku o metodama procjena nekretnina kao i prilogu br.9-10.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje, mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice. (čl.58.)

Bazni indexi kretanja cijena nekretnina, utvrđuju se na temelju statističkih biltena HNB-a.

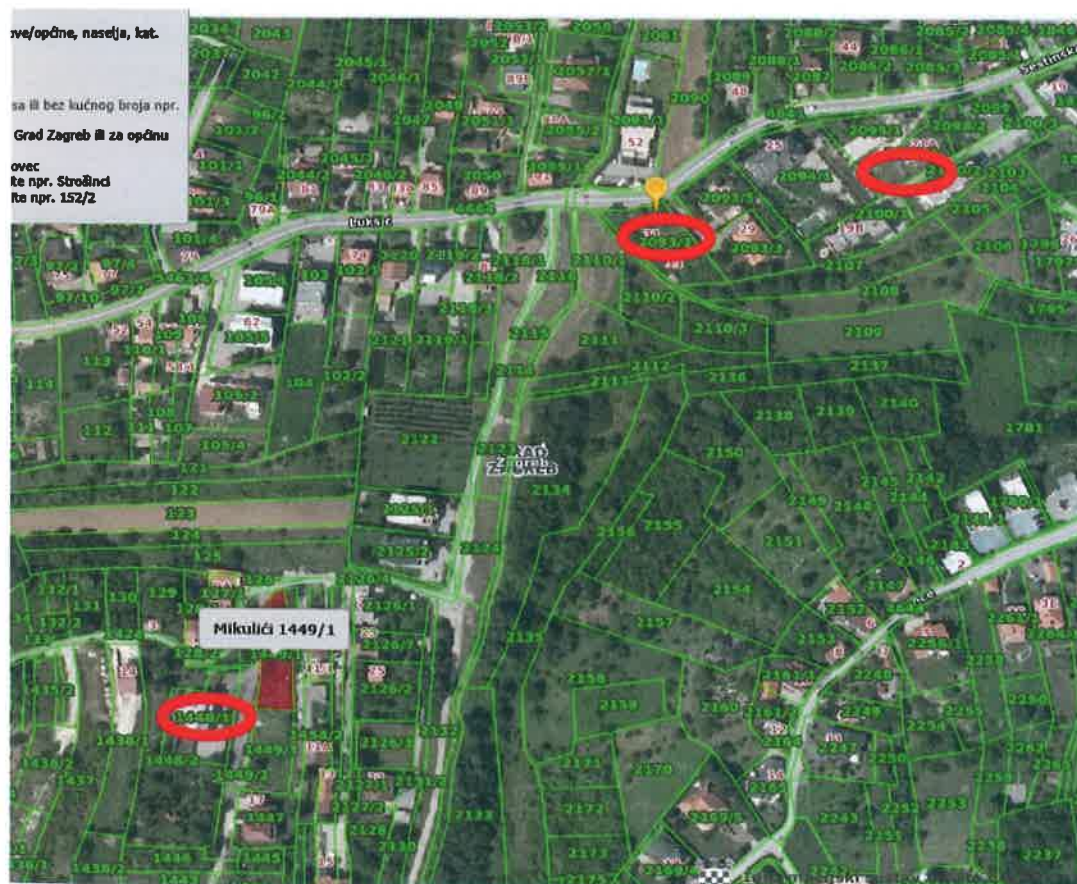
Podaci za poredbene transakcije, utvrđuju se na temelju podataka iz E-nekretnina.

Upotrijebljen srednji tečaj HNB na dan izrade ovoga elaborata.

U obzir se uzimaju samo podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U obzir se uzimaju min. tri poredbene nekretnine a iste ne smiju imati odstupanje u cijeni, više od + - 30%.

Ukoliko nije moguće istovremeno zadovoljiti kriterij o broju poredbenih nekretnine te maksimalnom odstupanju u cijeni poredbenih nekretnina, uzimaju se u obzir slične nekretnine, na drugim područjima, ukoliko su usporedive ili prva nekretnina koja približno zadovoljava kriterije.



2.1.1. Usporedne nekretnine-realizirane transakcije, podaci PU

1. Usporedne nekretnine-zemljišta u području					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena Eur/m2
1.	Mikulići	1448/1	1.110,00	01.03.2013.	178,00
2.	Mikulići	2098/1	1.035,00	04.09.2015.	256,00
3.	Mikulići	2093/1	643,00	18.10.2013.	139,00
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena Eur/m2
1.	105,31		125,02	1,1872	211,31
2.	103,19		125,02	1,2116	310,16
3.	102,96		125,02	1,2143	168,78
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi			Usporedna zemljišta		
			1	2	3
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	0,80	0,80
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Stanje (klizište i sl.)-nema podataka		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	1,00	1,00	1,00
Kategorija		0,25-4,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			1,00	0,80	0,80
Utvrđeno:			Eur/m2	211,31	248,13
					135,03
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $Kp=(0,6 \times \sqrt{K_{tki}})+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	Eur/m2
1.	1	1		1,00	211,31
2.	1	1		1,00	248,13
3.	1	1		1,00	135,03
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					198,16
k.č.br.	Površina m2	Cijena Eur/m2		Ukupno Eur	Ukupno kn
3602/3	737	198,16		146.040,49	1.080.699,59
3602/4	749	198,16		148.418,35	1.098.295,79
Ukupno z.k.ul.br.73298 k.o.Šestine:				294.458,83	2.178.995,38

3.0. MIŠLJENJE

Nekretnina je upisana u z.k.ul.br.73298 k.o.Šestine, na z.k.č.br.3602/3 i 3602/4 , kao:

Oranica Lukšić, površine 737 m2 i 749 m2.

Odgovara katastarskim česticama k.č.br.1449/1, 1449/3 k.o.Mikulići.

Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta, zaokruženo iznosi:

294.000,00	€
ili	
2.179.000,00	kn

Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 04.11.2019.

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

