



ZLATKO KOŠĆINA dipl.ing.grad.

51000 RIJEKA, Vidikovac 30

Stalni sudski vještak graditeljske struke i
procjene vrijednosti nekretnina

OVLAŠTENJE: 4.Su-145/2021-6, ŽUPANIJSKI SUD RIJEKA

TEL:++385/(0)51-217-991

FAX: ++385/(0)51-217-991

MOB:++385/(0)98-216-527

OIB: **33010482014**

E-mail: zlatko.koscina@ri.t-com.hr

IBAN: HR8123400093170026283

ELABORAT BROJ: 4/2022

Rijeka, 19.02.2020.
Cres - Zaglav, 14.02.2022.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA STEČAJNOG DUŽNIKA:
„STANOGRAD“ – STAMBENA ZADRUGA , ZAGREB

Poslovni broj stečaja: St-3048/16, Trgovački sud Zagreb, Stalna služba u Karlovcu

Zemljište na k.č.1781/10, 1793/1, 1793/33, 1802/1, 1802/5, 1802/6, 1802/173, sve upisano u
zk.ul.broj 1926, k.o.Martinščica

NALAZ VJEŠTAKA

Na temelju zahtjeva stečajne upraviteljice od 31.01.2022 godine, u nastavku je:

N A L A Z V J E Š T A K A

u vezi izračuna tržišne vrijednosti zemljišta na k.č.1781/10, 1793/1, 1793/33, 1802/1, 1802/5, 1802/6, 1802/173, sve upisano u zk.ul.broj 1926, k.o.Martinščica

S A D R Ž A J:

1. OPĆENITO,.....str.3
2. TEHNIČKI OPIS,.....str.3-4
3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA,.....str.4-5
4. ZAKLJUČAK,.....str.6

- PRILOZI:

- Prostorni plan uređenja područja grada Cresa (grafika)
- tablica međuvremenskog i međukvalitativnog usklađenja, zemljište u građevinskom području
- tablica međuvremenskog i međukvalitativnog usklađenja, zemljište izvan građevinskog područja
- tablica ukupnih vrijednosti zemljišta
- tablica J3, Indeksi cijena stambenih nekretnina
- kopija katastarskog plana k.č.1793/1, 1793/33, 1802/1, 1802/5, 1802/6, 1802/173, k.o.Martinščica
- posjedovni list 579, k.o.Martinščica
- zk.ul.broj1926, k.o.Martinščica
- ovlaštenje sudskog vještaka
- fotografske snimke zemljišta

1. OPĆENITO:

Tržišna vrijednost procjembenih zemljišta je utvrđena primjenom određenih parametra iz slijedeće dokumentacije i propisa:

- „ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI“ (NN 78/2015);
- „PRAVILNIK O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI“ (NN 105/2015);
- „PROSTORNI PLAN PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE“ (Sn.PGŽ, 32/2013)
- „PROSTORNI PLAN GRADA CRESA“ (Sn.PGŽ 31/02, 23/06, 3/11 i 42/18)
- „INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI – J3“ DSZ, Zagreb, I-IX/2021
- „PRIRUČNIK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI“, (DGZI, Zagreb 2016, Uhlir, Majčica);
- prateća katastarska i zemljišnoknjižna dokumentacija;

Posebno je valorizirana činjenica o predviđenoj namjeni predmetnih zemljišta u važećim prostornim planovima. Priložen je kratki tehnički opis zemljišta.

2. TEHNIČKI OPIS

Očevidom na predmetnim zemljištima i usporedbom za prostornim planovima, koji pokrivaju predmetno područje, utvrdio sam:

- Turističko naselje Zaglav na otoku Cresu, je definirano kao područje ugostiteljsko - turističke namjene oznake T23 „Zaglav“ (Miholašćica);

- Obzirom da se za neizgrađene dijelove ovog naselja, mora izraditi odgovarajući UPU, do daljnjeg na tom području nije dozvoljena gradnja;

- Naselje se dijelom nalazi uz samu morsku obalu, te je upitna izgradnja u eventualnom pojasu pomorskog dobra;

- Naselje je smješteno u neposrednoj blizini mjesta Miholašćica, a prilaz je lokalnom prometnicom CRES-MARTINŠĆICA;

- Naselje Zaglav je u cca 60 % površine izgrađeno (lokalne prometnice, parkirališne površine, samostojeće stambene zgrade, stambene zgrade u nizu, prateća podzemna i nadzemna infrastruktura);

- Procjembena zemljišta su u naravi je blago nagnuta, nepravilnog oblika;
- Na tim se zemljištima zatiču manji zapušteni objekti, bez komercijale vrijednosti;
- Na kopijama katastarskih planova, vidljiv je položaj zemljišta u naselju „ZAGLAV“ i njihov nepravilni oblik;

Prema čl.10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine, predmetna su zemljišta III kategorije, jer za ta zemljišta nisu doneseni potrebni prostorni planovi.

NAPOMENA:

KONTROLA IMOVINSKO-PRAVNOG STATUSA OVIH ZEMLJIŠTA NIJE PREDMET OVE PROCJENE, A GEODETSKI ELEMENTI ZEMLJIŠTA SU PREUZETI IZ PRATEĆE DOKUMENTACIJE (zk.ul.broj 1926, k.o.Martinščica)

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM:

Za izradu tržišne vrijednosti predmetnih zemljišta, koristio sam POREDBENU metodu, obzirom da su predmetna zemljišta danas neizgrađena i da se većim dijelom nalaze unutra predviđenog prostornog zahvata naselja a manjim dijelom izvan zahvata. Dio zemljišta se eventualno nalazi u pojasu pomorskog dobra te je taj dio procenjen kao zemljište izvan prostornog zahvata naselja.

Napominjem, da sam podjelu površina zemljišta, koja se nalaze unutra i izvan urbanistički predloženih granica naselja, izvršio isključivo vizuelnom usporedbom tlocrtnih površina u grafičkom dijelu prostornog plana, sa kopijama katastarskih planova, te stoga postoji mogućnost pogreške u odabranim površinama !

Ove odabrane površine, ne utječu bitno na konačno izračunatu tržišnu vijednost predmetnih zemljišta !

Obzirom da sam imao na raspolaganju realizirane kupoprodajne ugovore za građevinska i „poljoprivredna“ zemljišta koja se nalaze na području Zaglav i Martinščice (internetski portal „e-nekretnine“ Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine), primjenio sam ove kupoprodajne jedinične cijene iz tih ugovora, temeljem kojih sam izračunao prosječnu jediničnu cijenu, posebno za zemljišta unutar zahvata (tablica 1) i posebno za zemljišta izvan zahvata. U odnosu na karakteristike zemljišta izvan zahvata, primjenio sam realizirane jedinične cijene za „poljoprivredna“ zemljišta (tablica 2).

Za konačni izračun prosječne jedinične vrijednosti ovih zemljišta, koristito sam indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DSZ), Zagreb.

U priložanim tablicama, izračunata je prosječna jedinična cijena:

- zemljište unutar građevinskog područja:.....**725,25 Kn/m²**
- zemljište izvan građevinskog područja:..... **75,58 Kn/m²**

U tablici 3, je izračun tržišne vrijednosti zemljišta, posebno zemljišta u građevinskom području (stupac 5 tablice), posebno za zemljišta izvan građevinskog područja (stupac 9 tablice), kao i njihovu ukupnu tržišnu vrijednost (stupac 13 tablice).

Kod izračuna se prosječna jedinična cijena zemljišta (stupac 6 i 10 tablice), korigirala odgovarajućim koeficijentom (stupac 7 i 11 tablice). Koeficijent je korišten zbog vrlo razvedenih tlocrtnih oblika zemljišta i činjenice da na određenim dijelovima zemljišta nije moguća nikakva izgradnja (vrlo uski koridori, već izgrađeni objekti drugih osoba i slično), te je stoga znatno umanjena „korisna“ površina zemljišta.

Napomena:

Stanje zemljišta u katastarskom operatu i stanje upisano u zk.ul broj 1926, k.o.Martinščica, nije jednako. U katastru nedostaje k.č.1781/1 u površini 820,00 m² iako je ista upisana u zk.ul. Stoga se ista ne procjenjuje !

Kao mjerodavna površina procjembenih zemljišta, uzima se površina koja je upisana u zk.ul.broj 1926, k.o.Martinščica (bez zemljišta oznake k.č.1871/10 površine 820,00 m²)

4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost zemljišta na području Zaglav, na otoku Cresu, iznosi:

k.č.1781/10:.....0,00 Kn

k.č.1793/1:.....444.479,81 Kn

k.č.1793/33:.....277.050,38 Kn

k.č.1802/1:.....4.890,683,19 Kn

k.č.1802/5:.....725.968,62 Kn

k.č.1802/6:.....3.176.647,93 Kn

k.č.1802/173:.....721.436,63 Kn

Ukupno:.....10.266.266,56 Kn

Zaokružena vrijednost:.....**10.270.000,00 Kn**

Izračunata vrijednost je bez poreza (članak 68, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

Ovaj sam elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta, izradio nepristrano i neovisno, u skladu sa čl.9, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

NAPOMENA: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju do cca 6 mjeseci i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina, uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i slično, a koji se za sada ne mogu procjeniti niti predvidjeti.

Izračunao: