
NEKRETNINE
u vlasništvu stečajnog dužnika

naručitelj

PRIMA AQUA d.d.
u STEČAJU
Plaški, Plitvička 11



VJEŠTAČKI NALAZ I MIŠLJENJE
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI



DAVOR GUSZAK, dipl.ing.arh
stalni sudski vještak

Zagreb, veljače 2019.

02. REKAPITULACIJA PROCJENJENE VRIJEDNOSTI

Tržišna vrijednost nekretnine, upisane u zemljišne knjige (ZK uložak 3286, 3287, 3288 i 3289) u vlasništvu PRIMA AQUA d.d., Plaški, u stečaju, koju u naravi predstavlja zgrade i građevinsko zemljište - neplodno, prema slijedećoj specifikaciji,

Općinski sud KARLOVAC Stanje na dan 08.11.2018.
ZK odjel OGULIN
K.O. PLAŠKI

	ZK uložak	status u naravi	A (m ²)
k.č. 1079/3	3286	Dvije zgrade	3.661,00
k.č. 1079/3	3286	ostalo neplodno	35.928,00
k.č. 1079/4	3287	zgrada	2.361,00
k.č. 1079/4	3287	ostalo neplodno	6.850,00
k.č. 1079/5	3288	Cesta lokalna	2.045,00
k.č. 1079/6	3286	ostalo neplodno	1.452,00
			52.297,00

Koeficijent korekcije za izračun tržišne vrijednosti

0,6570

Sadašnja vrijednost građevinskog zemljišta	V _{z0}	kuna	261.485,00
Sadašnja vrijednost građevine	V _{g0}	kuna	225.469,08
Sadašnja vrijednost nekretnine	V _{n0}	kuna	486.954,08
Tržišna vrijednost nekretnine	V _{gt}	kuna	319.928,83

procjenjuje se na ukupan iznos od

V_{tn}

320.000 kuna

Što prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja, odgovara iznosu od

7,418004

43.138

€

Zagreb, 25.02.2019.

Davor Guszak, d.i.a.
stalni sudski vještak



DAVOR GUSZAK, d.i.a.
Stalni sudski vještak

03. SADRŽAJ

01. Naslov
02. Rekapitulacija procjenjene vrijednosti
03. Sadržaj
04. Uvodne napomene
05. Popis vještaka
06. Propisi i dokumentacija na osnovu koje je izvršeno vještačenje
07. Nalaz - Postojeće stanje
08. Mišljenje – PROCJENA VRIJEDNOSTI IMOVINE
09. Zaključak - REKAPITULACIJA
10. Prilozi
 - Fotografije
 - Rješenje sudskog vještaka

04. UVODNE NAPOMENE**Zadatak postupka vještačenja**

Po zahtjevu STEČAJNOG UPRAVITELJA, obavljena je procjena vrijednosti NEKRETNINA u vlasništvu društva-stečajnog dužnika.

Kao DAN KAKVOĆE određen je

22. studenoga 2018. godine

Kao DAN VREDNOVANJA određen je

25. veljače 2019. godine

Imovina u naravi predstavlja nekretnine koje se sastoje od zgrada i građevinsko zemljište - neplodno, prema slijedećoj specifikaciji

Općinski sud	KARLOVAC	Stanje na dan	08.11.2018.
ZK odjel	OGULIN		
K.O. PLAŠKI			
	ZK uložak	status u naravi	A (m²)
k.č. 1079/3	3286	Dvije zgrade	3.661,00
k.č. 1079/3	3286	ostalo neplodno	35.928,00
k.č. 1079/4	3287	zgrada	2.361,00
k.č. 1079/4	3287	ostalo neplodno	6.850,00
k.č. 1079/5	3288	Cesta lokalna	2.045,00
k.č. 1079/6	3286	ostalo neplodno	1.452,00
			52.297,00

Prilikom procjene korištena je postojeća knjigovodstvena i financijska dokumentacija te je tijekom studenog 2018., obavljen pregled i uvid u stvarno stanje nekretnina in situ.

Procjena je izvršena na temelju trenutnih tržišnih vrijednosti, uz dodatnu korekciju – interkvalitativno izjednačavanje u odnosu na realno stanje tržišta i nekretnina.

Odabir metode procjene

Za procjenu vrijednosti navedene nekretnine odabrana je POREDBENA METODA.

Obzirom da su predmet procjene nekretnine koje predstavljaju izdvojeni dio kompleksa tvornice za proizvodnju papira, a objekti su djelomice ruševni i opasni za rad i zadržavanje osoba, vrijednost nekretnine čini de facto, vrijednost zemljišta te je u tom smislu poredbena metoda odabrana kao najprimjerenija u skladu sa stanjem na tržištu, dostupnim podacima o prometu nekretnina u okruženju, sličnog karaktera i faktičnim stanjem nekretnina koje su predmetom procjene.

Procjena vrijednosti građevina svodi se na vrijednost koju one nose po osnovu komunalnog i vodnog doprinosa.

Buduće korištenje nekretnina nije izvjesno ali i nije predmetom rizičnih očekivanja, a ukoliko do uvođenja u funkciju dođe, moguće je korištenje u skladu s prostornim planovima, makrolokacijskim karakteristikama i općim geomorfološkim stanjem nekretnine.

Obzirom da karakteristike nekretnina koje su predmetom procjene, u nekim elementima odudaraju od standardnih obilježja nekretnina u okruženju, raspoloživi podaci o prodajnim cijenama će biti korigirani kroz proces interkvalitativnog izjednačavanja.

05. POPIS VJEŠTAKA

Procjenitelj

Davor Guszak, dipl.ing.arh.,

stalni sudski vještak

za arhitekturu, građevinarstvo, i urbanizam te opremu

Marina Jerbić, dipl.ing.arh.

06. DOKUMENTACIJA NA OSNOVU KOJE JE IZVRŠENO VJEŠTAČENJE

06.01. Zakon o prostornom uređenju NN 153/13

06.02. Zakon o gradnji NN 153/13

06.03. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15

06.04. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 79/14

06.05. HRN EN ISO 9836:11 Površine i zapremnine zgrada

06.06. Bilten Standardna kalkulacija, IGH 2018.

Prilikom procjene predmetne imovine, korištena je postojeća prostorno planska i pravna dokumentacija, te raspoloživi popis imovine.

Obavljen je pregled imovine na lokaciji te je izvršena procjena in situ.

Prilikom očevida obavljen je razgovor s korisnikom i vlasnicima susjednih nekretnina u pogledu načina korištenja i mogućeg interesa za nekretnine koje su predmetom procjene.

07. NALAZ - POSTOJEĆE STANJE

- Nekretnine nisu zemjišta javne namjene
- Zemljišta nisu određena za postav postrojenja za istraživanje, razvoj ili korištenje obnovljivih izvora energije
- Zemljišta se ne nalaze u zaštićenom području prirode
- Zemljišta se ne nalaze unutar granica kulturnog dobra

Općinski sud

KARLOVAC

ZK odjel

OGULIN

Stanje na dan 08.11.2018.

K.O. PLAŠKI

	ZK uložak	status u naravi	A (m ²)
k.č. 1079/3	3286	Dvije zgrade	3.661,00
k.č. 1079/3	3286	ostalo neplodno	35.928,00
k.č. 1079/4	3287	zgrada	2.361,00
k.č. 1079/4	3287	ostalo neplodno	6.850,00
k.č. 1079/5	3288	Cesta lokalna	2.045,00
k.č. 1079/6	3286	ostalo neplodno	1.452,00
			52.297,00

	GRAĐEVINE	stanje	BGP(m ²)	NGP(m ²)	BV(m ³)
06.	Skladište rez. dijelova	ruševno	1.100,00	1.057,00	2.682,00
07.	Radionice	ruševno	1.446,00	1.359,00	4.950,00
08.	Meh. Radiona	ruševno	764,00	733,00	5.784,00
18.	Skladište gotove robe	srušeno kroviste	2.080,00	1.975,00	12.480,00
19.	Restoran	ruševno	300,00	270,00	1.500,00
GRAĐEVINA UKUPNO			5.690,00	5.394,00	27.396,00

Za nekretninu koja je predmetom procjene, a koja u naravi predstavlja predstavlja nekretnine koje se sastoje od zgrada i građevinsko zemljište – neplodno, na k.č. 1079/3,4,5,6 K.O. Plaški, na snazi su svi potrebni prostorno planski dokumenti, navedena se nekretnina svrstavaju u PRVU KATEGORIJU.

Položaj i karakteristike lokacije

Građevine u naravi predstavljaju dio industrijskog kompleksa – skladišno poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem.

Namjena građevina je

- 06. Skladište rez. dijelova
- 07. Radionice
- 08. Meh. Radiona
- 18. Skladište gotove robe
- 19. Restoran

Pri čemu redni broj označava broj objekta unutar kompleksa tvornice.

Parcela je bila kompletno uređena s priključkom na javnu prometnu mrežu, industrijskim kolosijekom povezana sa željezničkom infrastrukturom, te sa svim komunalnim priključcima. Po prestanku rada, a uslijed odsustva bilo kakvog održavanja, ukupna infrastruktura je propala i nije za upotrebu bez generalne rekonstrukcije svih elemenata i sklopova.

Karakteristike građevina

Zgrade je izvedene kao samostojeće skladišno proizvodni objekti, visine prizemlja ali vidsine prilagođene namjeni i proizvodno skladišnom procesu kojemu su bile namijenjene.

Objekti su građeni kao kombinacija sustava AB stupova i greda s klasičnom zidanom konstrukcijom kao ispunom.

Krovište objekta su također u sustavu AB nosive strukture.

Pokrov je dijelom azbestcementne ploče, a dijelom obojani čelični lim,

Zidovi su ožbukani, djelomično obojani, sanitarije nedefinirane.

Podovi su cementna glazura.

Po prestanku rada, a uslijed odsustva bilo kakvog održavanja, zgrade su kompletno propale i nisu za upotrebu bez generalne rekonstrukcije svih elemenata i sklopova, pri čemu je upitna stabilnost konstruktivnih sistema, a time i bilo kakva mogućnost korištenja.

Djelomično je već i došlo do urušavanja krovnih struktura.

Činjenica je da objekti nisu za upotrebu i njihova vrijednost u građevinskom smislu je negativna!

08. MIŠLJENJE – PROCJENA VRIJEDNOSTI IMOVINE

Za procjenu vrijednosti navedene nekretnine odabrana je POREDBENA METODA. Obzirom da su predmet procjene nekretnine koje predstavljaju izdvojeni dio kompleksa tvornice za proizvodnju papira, a objekti su djelomice ruševni i opasni za rad i zadržavanje osoba, vrijednost nekretnine čini de facto, vrijednost zemljišta te je u tom smislu poredbena metoda odabrana kao najprimjerenija u skladu sa stanjem na tržištu, dostupnim podacima o prometu nekretnina u okruženju, sličnog karaktera i faktičnim stanjem nekretnina koje su predmetom procjene.

Procjena vrijednosti građevina svodi se na vrijednost koju one nose po osnovu komunalnog i vodnog doprinosa.

U bazi podataka eNekretnina MGIPU evidentiran je mali broj transakcija koje je moguće usporediti s nekretninama koje su predmetom ove procjene.

Na približno jednakoj lokaciji postoji nekolicina odgovarajućih nekretnina, te je kroz ponuđene cijene i realiziranu prodaju, moguće odrediti ponderiranu vrijednost za jedinicu površine zemljišta.

Prema raspoloživim podacima, cijena sličnih nekretnina na približnoj lokaciji, variraju u rasponu do 3,00 do 8,00 kuna po m² površine građevinskog zemljišta gospodarske namjene.

Kao referentna ponderirana jedinična vrijednost građevinskog zemljišta gospodarske namjene koje je predmetom ove procjene, odabran je iznosi od

5,00 kuna/m² zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje vrijednosti**k.č. 3241/3 gospodarska zgrada i industrijsko dvorište****- Kategorija zemljišta**

U skladu s nalazom i karakteristikama, te stanjem prostorno planske dokumentacije, zemljište je svrstano u 1. Kategoriju, uz primjenu korektivnog faktora 1,0.

- Iskoristivost zemljišta

Obzirom na veličinu zemljišta i činjenicu da zemljište ima PPU-om određenu namjenu mješovite namjene, pretpostavka je da će parcela biti iskorištena, ali ne postoji mogućnost prenamjene ili povećane komercijalizacije, primjenjeni koeficijent 0,9.

- Namjena zemljišta

Namjena je gospodarska djelatnost i nekretnina odgovara planiranoj namjeni. Faktor 1,0.

- Vrijeme čekanja

Budući da je nekretnine teoretski moguće staviti u funkciju, vrijeme čekanja ne može biti korektivni faktor.

Odgovarajući faktor diskontiranja iznosi 1,0.

- Ostale karakteristike

Opće stanje objekta je vrlo loše, građevine je dijelom ruševne. Prisutna je pojava deformacija nosivih greda (vidljivi progib), elementi i sklopovi kontinuirano propadaju uslijed nekorištenja i neodržavanja.

Ova karakteristika bitno umanjuje prometnu vrijednost nekretnine, te se procjenjuje korektivni faktor od 0,73.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

P. LIST

Prema gornjoj specifikaciji

1200

Građ. Zemljište

52.297,00

52.297,00

Usvojena referentna cijena kuna / 1 m²

5,00

kuna / m²

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	5,00	52.297,00	261.485,00
-----------------------------	-------------	------------------	-------------------

GRAĐEVINE	stanje	BGP(m ²)	NGP(m ²)	BV(m ³)
06. Skladište rez. dijelova	ruševno	1.100,00	1.057,00	2.682,00
07. Radionice	ruševno	1.446,00	1.359,00	4.950,00
08. Meh. Radiona	ruševno	764,00	733,00	5.784,00
18. Skladište gotove robe	srušeno krovšte	2.080,00	1.975,00	12.480,00
19. Restoran	ruševno	300,00	270,00	1.500,00
GRAĐEVINA UKUPNO		5.690,00	5.394,00	27.396,00

Komunalni doprinos po 1 m³ BV3,20 kn/m³Vodni doprinos po 1m³ BV5,03 kn/m³

Vrijednost građevine = vrijednost doprinosa

Obračunski BV

Ukupno

Komunalni
doprinos

27.396,00

87.667,20

Vodni doprinos

27.396,00

137.801,88

225.469,08

Koeficijent korekcije za izračun tržišne vrijednosti

K_t = 1,00*0,90*1,00*1,00*0,73

0,657

Sadašnja vrijednost građevinskog zemljišta	V _{z0}	kuna	261.485,00
Sadašnja vrijednost građevine	V _{g0}	kuna	225.469,08
Sadašnja vrijednost nekretnine	V_{n0}	kuna	486.954,08
Tržišna vrijednost nekretnine	V_{gt}	kuna	319.928,83

09. ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA PROCJENJENE VRIJEDNOSTI

REKAPITULACIJA PROCJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Tržišna vrijednost nekretnine, upisane u zemljišne knjige (ZK uložak 3286, 3287, 3288 i 3289) u vlasništvu PRIMA AQUA d.d., Plaški, u stečaju, koju u naravi predstavlja zgrade i građevinsko zemljište - neplodno, prema slijedećoj specifikaciji,

Općinski sud	KARLOVAC	Stanje na dan	08.11.2018.
ZK odjel	OGULIN		
K.O. PLAŠKI			
	ZK uložak	status u naravi	A (m ²)
k.č. 1079/3	3286	Dvije zgrade	3.661,00
k.č. 1079/3	3286	ostalo neplodno	35.928,00
k.č. 1079/4	3287	zgrada	2.361,00
k.č. 1079/4	3287	ostalo neplodno	6.850,00
k.č. 1079/5	3288	Cesta lokalna	2.045,00
k.č. 1079/6	3286	ostalo neplodno	1.452,00
			52.297,00

Koeficijent korekcije za izračun tržišne vrijednosti

0,6570

Sadašnja vrijednost građevinskog zemljišta	V _{z0}	kuna	261.485,00
Sadašnja vrijednost građevine	V _{g0}	kuna	225.469,08
Sadašnja vrijednost nekretnine	V _{n0}	kuna	486.954,08
Tržišna vrijednost nekretnine	V _{gt}	kuna	319.928,83

procjenjuje se na ukupan iznos od

V_{tn}

320.000 kuna

Što prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja, odgovara iznosu od

7,418004

43.138

€

Davor Guszak, d.i.a.
stalni sudski vještak

Zagreb, 25.02.2019.



10. PRILOZI

