



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošćanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
roko.mijanovic@st.t-com.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

Priloga 7. 9. 15
FAVORIT DD U STEČAJU *[Signature]*



PREDMET: Očitovanje po traženju stečajne upraviteljice

Temeljem Vašeg usmenog traženja na okolnost obrazloženja procijenjenih vrijednosti č.zgr.869 k.o.Brela , a koja procjena je izvršena tijekom 2004.g. i 2015.g. primite sljedeće očitovanje:

- Razlika između procijenjenih vrijednosti je uvjetovana stanjem na tržištu nekretnina tijekom 2004.g. i danas. Naime od 2004.g. pa do 2008.g. zabilježen je veliki porast cijena nekretnina, a koji od 2008 do danas ima silaznu putanju. Iz tog razloga je u procjeni od 2004.g., faktor za poslovne objekte ocijenjen sa 2,00, imajući u vidu činjenicu da se unutar prizemlja nalazi restoran, a na ostalim etažama sobe za iznajmljivanje , odnosno apartmani. Taj faktor je danas umanjen i obračunat sa koeficijentom 1,00, a na što uzročno posljedično djeluje stanje na tržištu nekretnina , cijene najma, te ukupni prihodi objekta unutar jedne godine.

Navedena tržišna vrijednost predstavlja početnu tržišnu vrijednost, dok bi se javnim nadmetanjem došlo do prave tržišne vrijednosti.

Također napominjem da pristup u objekt tijekom 2005.g., a također i 2014.g. vještaku nije bio omogućen, te se u svojim elaboratima nisam mogao izjasniti o legalitetu objekta, odnosno da li je isti izgrađen u skladu s građevinskom dozvolom.

Imajući u vidu činjenicu da je stupio na snagu novi zakon o procjenama nekretnina, te da se u ovom slučaju radi o poslovnom objektu, voljan sam izvršiti eventualnu reviziju procjene elaborata s tim da mi se omogući sljedeće:

1. uvid u godišnje prihode od cjelokupnog objekta
2. uvid u svu dokumentaciju poslovnog objekta (građevinske i uporabne dozvole)
3. omogućiti pristup unutar objekta kako bi se utvrdilo sadašnje stanje sklopova i elemenata

Ukoliko mi se gore navedeno omogući, voljan sam bez ikakve naknade izvršiti ponovni očevid, te reviziju procijenjene vrijednosti temeljem ulaznih podataka.

KUĆA PRVI RED UZ MORE U BRELIMA (prodaja)

1 0

Like 0

Cijena: 7.285.246kn

Približno: 950.000€

Sifra oglasa: 5496797

Objavljen: 04.04.2015 u 19:03

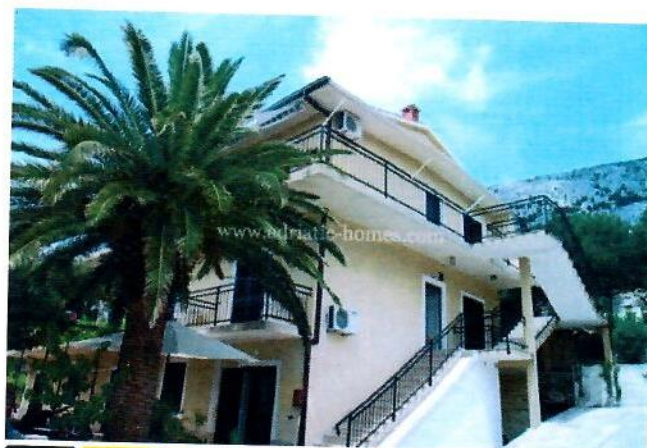
Do isteka je još: do prodaje

Oglas prikazan: 6858 puta

Županija: Splitsko-dalmatinska
Grad/Općina: Makarska
Naselje: Makarska
Tip kuće: samostojeća
Broj etaža: dvokatnica
Broj soba: 15
Podrum: Da
Stambena površina: 498,00
Površina okućnice: 565,00
Novogradnja: Ne

Opširnije:

Brela, samostojeća kuća s okućnicom blizu mora. Kuća je ukupne površine 498m2 te je smještena na zemljištu ukupne površine 565m2 te se sastoji od prizemlja u kojem su smješteni dva studio apartmana te jedan dvosoban apartman, ispred apartmana su prizemne terase. Na prvom katu se nalaze dva studio apartmana i pet soba s kupaoionicama, također na istom katu je smještena i kuhinja. Cijelom dužinom kata se nalaze balkoni s kojih se pruža predivan pogled na more. Na drugom katu se nalaze dvosoban i jednosoban stan te još jedan jednosoban apartman s prostranom terasom površine 30m2, na ovom katu se također nalaze južni balkoni s kojih se pruža neometan pogled na more i obližnje otoke Hvar i Brač. Ispred kuće se nalaze parkirna mjesta za 12 vozila, ostava te vanjski kamin. Kuća se nalazi na atraktivnoj lokaciji



KONTAKT



Adriatic Homes nekretnine
Posjetite ovu Njuškalo trgovinu
Kralja Zvonimira 9a

Površina: 468 m2
Namjena: stambena
Cijena:EUR: 485.000,00 €

Površina: 600,00 m2
Namjena: stambena
Cijena:EUR: 650.000,00 €

Površina: 498,00 m2
Namjena: stambena
Cijena:EUR: 950.000,00 €

Mjesto	opis / namjena	Cijena(€)	površina (m²)	€/m²
Brela	građ. zemljište	485.000,00	468,00	1.036,33
Brela	građ. zemljište	650.000,00	600,00	1.083,34
Brela	građ. zemljište	950.000,00	498,00	1.907,63
PROSJEČNO				1.342,44
Analizom ponude, za izračun dohodovnom metodom ocjenjuje se ostvariva vrijednost cijene zemljišta u iznosu		0,80	€/m2	1.073,96

Nadalje Vas moram izvijestiti da sam za procjenu predmetne nekretnine od 09.02.2015.g. koristio usporedne metode vrijednosti sličnih nekretnina na području Brela sa sličnim površinama, te sam utvrdio da se navedene nekretnine nude na tržištu nekretnina po tržišnim vrijednostima od :

Makarska - Brela, Ščit vila 70m od mora 468m2 (prodaja)

Šifra oglasa: 4105867
Objavljen: 28.02.2015 u 12:54
Do isteka je još: do prodaje
Oglas prikazan: 5221 puta

8+1 0 Like 0

Cijena: 3.719.310kn

Približno: 485.000€

Županija:	Splitsko-dalmatinska
Grad/Općina:	Brela
Naselje:	Brela
Tip kuće:	samostojeća
Broj etaža:	višekatnica
Broj soba:	13
Podrum:	Ne
Stambena površina:	468,00
Površina okućnice:	932,00
Novogradnja:	Ne
Šifra objekta:	1026-1

Opširnije:

Prodaje se vila - apartmanska kuća u izgradnji (visoki roh bau), drugi red od mora sa javnim pristupom. Vila ima tri etaže, 13 soba i prostor predviđen za restoran u prizemlju. Ukupna neto površina vile je 468 m2. Također vila ima okućnicu površine 940m2 na kojoj se mogu graditi svi potrebni sadržaji za turizam (bazen, roštilj i sl.), a dio okućnice površine 292m2 nalazi se uz javni asfaltni put na kojem je trenutno izgrađeno parkiralište a koje zemljište je u naravi građevinsko te se na istom može izgraditi manja obiteljska kuća na dvije etaže. Vila posjeduje građevinsku dozvolu, ali nije dovršena gradnja. Obzirom na svoj položaj (Brela - Ščit, blizina mora i prekrasne plaže) objekat pruža odličnu priliku za investiranje. Sa svih etaža kuće pruža se otvoren pogled na more. Vlasništvo je uredno 1/1.

Komunalije:

- Gradski vodovod
- Telefon



KONTAKT



Agencija Ajduk
Posjetite ovu Njuškalo trgovinu
Kamenmost bb
21262 Podbablje
Splitsko-dalmatinska
agencija.ajduk@stt-com.hr

Kuća: BRELA 600 m2 / IDEALNO ZA TURIZAM (prodaja)

Šifra oglasa: 10592863
Objavljen: 06.03.2015 u 12:24
Do isteka je još: do prodaje
Oglas prikazan: 1238 puta

8+1 0 Like 0

Cijena: 4.984.642kn

Približno: 650.000€

Županija:	Splitsko-dalmatinska
Grad/Općina:	Brela
Naselje:	Brela
Tip kuće:	samostojeća
Broj etaža:	višekatnica
Broj soba:	12
Podrum:	Ne
Stambena površina:	600,00
Godina izgradnje:	1986
Novogradnja:	Ne
Šifra objekta:	115

Opširnije:

Nazovite

PLEXUS NEKRETNINE

"Tko ne želi gledati, nikad neće saznati što je propustio"



Prema tome, a uzimajući usporedne metode, iz dostupnih podataka je vidljivo da bi prosječna cijena sličnih nekretnina iznosila protuvrijednost od **1.073,96 €/m²**, dok je u elaboratu od 09.02.2015.g. navedena nekretnina procijenjena na iznos od **929,77 €/m²**, što ipak smatram realnim, a uzimajući u obzir lokaciju nekretnine, hipotekarno zaduženje, površinu nekretnine i sl.

Zaključno smatram da eventualna revizija procjene od 2015.g. ne bi imala veća odstupanja od procijenjene, a što se tiče procjene iz 2004.g. ne može se uspoređivati ondašnje stanje na tržištu nekretnina sa sadašnjim stanjem koje je odraz ekonomske situacije u svijetu i u Hrvatskoj, a koja se posebno pokazala na velikom padu vrijednosti nekretnina.

U Splitu, 07.04.2015.g.

Sudski vještak za graditeljstvo
ROKO MIJANOVIC

