

ELA MIHOVILOVIĆ BRKIĆ, dipl.ing.građ. OIB 71624369158

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, Gustava Krkleca 18

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

u naravi dvije hale i zemljište u Markušbrijegu, Markušbrijeg 136, Lobar



Procijenjena vrijednost nekretnine: 40.730,00 EUR

Naručitelj: Q.DOM d.o.o. u stečaju, OIB 52927534822, Markušbrijeg 136,
Markušbrijeg 49250 Zlatar, stečajna upraviteljica Ana Vidiček, Brazilska
3, 10 000 Zagreb, OIB 22285095639

Zagreb, 16.02.2023.



1. UVOD

Za potrebe izrade tržišne vrijednosti nekretnine koju u naravi sačinjavaju dvije hale i zemljište, koja se nalazi na k.č.br. 1558/2, 1561/30, 1558/1 i 1561/1 i 1561/31 sve k.o. Purga, a kojima odgovaraju zk.č.br. 1558/2, 1561/30, 1558/1, 1561/1 i 1561/31 iz zk.ul.br. 1343, 1597 i 1333 k.o. Purga, dana 25.02.2023. izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju i stanje na terenu te je temeljem istoga izrađena ova procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, kako slijedi.

2. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

Dana 08.2.2020., za predmetnu nekretninu izrađen je Procjembeni elaborat u svrhu provođenja stečajnog postupka, kojim je utvrđena procijenjena vrijednost nekretnine u iznosu od 346.000,00 EUR. Procjembeni elaborat izrađen je od strane pravne osobe CENTAR AKCIJA d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Perković, dipl.ing.arh., u svemu prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 77/14) te se procijenjena vrijednost nekretnine usvaja kao polazište za utvrđivanje današnje tržišne vrijednosti.

Iz postojeće dokumentacije vidljivo je da se građevinski objekti sastoje iz dvije hale, od kojih je hala 1 površine 3.442,43 m², a hala 2 površine 807,90 m², ukupno 4.250,33 m², dok je detaljan tehnički opis dan u Procjembenom elaboratu.

Obje hale pune su otpada od mješovitih, kompozitnih materijala tekstila i plastike te u tom smislu ne mogu biti funkcionalne dok se otpad ne zbrine.

U građevinskom smislu, obje su hale neodržavane i mjestimično se po zidovima pojavljuje oborinska vlaga uslijed oštećnih prozora te niti u tom smislu nisu funkcionalne dok se ne izvrše građevinski popravci.

3. IZRAČUN UMANJENJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Kako nekretnina nije u funkcionalnom stanju, vrijednost nekretnine od 346.000,00 EUR utvrđena Procjembenim elaboratom umanjuje se kao bi se utvrdila njezina sadašnja tržišna vrijednost.

Prvo umanj enje odnosi se na trošak zbrinjavanje otpada koji se nalazi u halama i prema ponudi tvrtke 3 K.F. d.o.o. iz Zagreba, II Kanalski put VI odv. 5 koja je registrirana za trgovinu i usluge skupljanja neopasnog otpada prosječno iznosi 378.000,00 EUR-a.

Ovaj trošak umanjuje se za iznos prihoda sa naslova prodaje reciklažnog otpada prema izračunu:

$V = 4.250,33 \times 0,70 \times 2,50 = 7.438,00 \text{ m}^3$ iznosi volumen postojećeg kompozitnog otpada

$T = P \times 0,70 \times 2,50 \times 180/1000 = 4.250,33 \times 0,70 \times 2,50 \times 180/1000 = 1.339,00$ tona iznosi težina postojećeg kompozitnog otpada

$P = 1.339,00 \times 70 = 93.730,00$ EUR-a je prihod sa naslova prodaje reciklažnog otpada

$U_1 = 378.000,00 - 93.730,00 = 284.270,00$ EUR-a je umanj enje sa naslova troškova zbrinjavanja otpada kako bi se nekretnina dovela u funkcionalno stanje

Drugo umanj enje odnosi se na trošak građevinskih radova na sanaciji prodora oborinske vode u građevine i iznosi:

$FS = 20 \times 2 \times 300,00 = 12.000,00$ EUR-a je zamjena dotrajale fasadne stolarije

$VG = 300 \times 30,00 = 9.000,00$ EUR-a sanacija prodora vlage po zidovima prizemlja sanacijskom žbukom

$U_2 = FS + VG = 21.000,00$ EUR-a

Ukupno umanj enje vrijednosti nekretnine $U = U_1 + U_2 = 284.270,00 + 21.000,00 = 305.270,00$ EUR.

4. FOTO DOKUMENTACIJA







5. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovo utvrđivanje tržišne vrijednosti nefunkcionalne nekretnine izrađeno je pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, zakonskim odredbama i stvarnom stanju na terenu.

Isklazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon cjelovitog sagledavanja svih utjecajnih faktora i ograničavajućih elemenata koji utječu na formiranje tržišne cijene nekretnine.

Na naslovnoj stranici nalazi se datum formiranja tržišne cijene predmetne nekretnine, a jasno je da poremećaj na tržištu nekretnina utječe i na njezino mijenjanje.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina ovim putem izjavljuje da je ovu procjenu izradio neovisno i nepristrano te da nije bio u sukobu interesa tijekom izrade iste.

Elaborat je predan naručitelju u dva originalna primjerka.

6. ZAKLJUČAK

Obzirom na nefunkcionalno stanje nekretnine i troškova koji proizlaze sa naslova dovođenja iste u osnovno funkcionalno stanje, bez obzira na buduću namjenu i način uporabe, realna tržišna vrijednost nekretnine koju u naravi sačinjavaju dvije hale i zemljište, koja se nalazi na k.č.br. 1558/2, 1561/30, 1558/1 i 1561/1 i 1561/31 sve k.o. Purga, a kojima odgovaraju zk.č.br. 1558/2, 1561/30, 1558/1, 1561/1 i 1561/31 iz zk.ul.br. 1343, 1597 i 1333 k.o. Purga, na dan izrade ovog izračuna iznosi:

$$346.000,00 - 305.270,00 = 40.730,00 \text{ EUR}$$

(slovima: četrdesettisućasedamstotrideseteura)

Potvrđuje:

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

