

HBOR

Direkcija tehničkih analiza i zaštite okoliša

Služba tehničkih analiza

Broj 7400- 387/2022/MR

Na zahtjev DPP (Ž. Dimnjaković)

stečaj

Verifikacija procjene vrijednosti nekretnina

Korisnik kredita

- | | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 1. Korisnik | NADA d.o.o. proizvodnja hrane |
| 2. Iznos kredita: | 6.206.107,00 kn |
| 3. Poslovna banka: | direktno |

Predložene nekretnine

Predložene nekretnine	Adresa	ZKI	Vlasnik	Posjeta mjestu
1 Poslovna zgrada i zemljište	Donja Zelina	z.k.č.br.409/1, 409/4 i 408/4 k.o.Blaževdol	Nada d.o.o.	05.10.2021.

Procjena vrijednosti nekretnina

Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1 Kamilo Mlinarević	Inženjerski projektni biro doo	Osijek, M.Dvalta 80	28.03.2018.

Procijenjena vrijednosti nekretnine

Procjenitelj, , 03.2018. kn 501.900,00		Korekcija HBOR , 03.2022. kn 1.036.000,00
Tečaj EURA na dan	Iznos EURA na dan	Iznos EURA = 7,56 kn
7,4500	67.370,00	137.089,00

Napomena :

Ne prihvaća se procijenjena vrijednost prema procjeni iz 03/2018.god., za koju smatramo da je podcijenjena. Nakon pregleda zaprimljenog procjembenog elaborata imamo slijedeće primjedbe:


- Vještak je vrijednost zemljišta izračunao poredbenom metodom. Pri izračunu je koristio tri poredbene nekretnine gdje je treća korištena transakcija ugovorena prije više od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja, a što nije u skladu sa Člankom 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- Procjembeni elaborat ne sadrži međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina što nije u skladu sa Člankom 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- U odnosu na dobivenu prosječnu cijenu, korištene transakcije u procjembenom elaboratu pod 2 i 3 odstupaju više od 30%, što nije u skladu sa Člankom 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- Uvidom u informacijski sustav tržišta nekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine e-Nekretnine utvrđeno je da je korištena vrijednost poredbenih zemljišta iskazana u procjembenom elaboratu preniska, odnosno usporedbom poredbenih vrijednosti zemljišta iz iste baze e-Nekretnine evidentno je da je sadašnja tržišna vrijednost zemljišta višestruko veća.
- Koristeći troškovnu metodu vještak je odredio novu građevinsku vrijednost i sadašnju građevinsku vrijednost izgrađenih građevina bez navođenja izvora za troškove gradnje po ploštini (po kvadratnom metru). Prema korištenom iznosu može se pretpostaviti da su iskazani troškovi gradnje

po kvadratnom metru formirani na temelju stvarno izvedenih radova, odnosno prema cijeni materijala i radova izvedenih na dan vrednovanja. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine, sukladno Članku 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), vještak subjektivno primjenjuje koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti. Pri tome za faktor kvalitete izgrađenosti koristi vrijednost 0,40 (od mogućih 0,20 - 1,50) čime upućuje na nedovršenost i neopremljenost građevine ili na nekvalitetnu izgradnju. Očividom na terenu je utvrđeno da su u izgradnji korišteni materijali standardne razine kvalitete te smo zaključka da se ocjena procjenitelja odnosi na nedovršenost i neopremljenost građevine. Budući da je procjenitelj već za novu građevinsku vrijednost koristio troškove gradnje do upravo te razine izgrađenosti i opremljenosti, smatramo da nije primjerno dva puta utjecati na umanjenje vrijednosti nekretnine i to po istom paramteru ili po istoj osnovi.

Temeljem gore iznesenih primjedbi smatramo da je vrijednost predmetne nekretnine u procjembenom elaboratu od 28. ožujka 2018. godine značajno podcijenjena.

Zagreb, 25.03.2022.

M. Rožić

u/z 

B. Grgat

