

Addiko Bank

Pregled procjene

☒ Plausibility Check

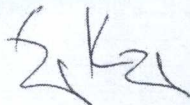
☐ Quality Check

0157/21 - IBz1m			
Vrsta nekretnine	Dom za starije i nemoćne		
Lokacija/adresa	Antuna Arbanasa 66, Hrašće Turopoljsko		
Zemljoknjižni uložak	803		
Općinski sud	Novi Zagreb		
Zemljoknjižni odjel	Novi Zagreb		
Katastarska općina	Hrašće		
Katastarska čestica	3675/2, 3675/3, k.o. Odra		
ID koleterala	386550	interni ID:	IBz1m
Naručitelj	ADDIKO BANK d.d. Zvonko Granić		datum narudžbe: 03.03.2021.
Identifikacija klijenta	Šifra klijenta 250413		
Ocjenjivač	Goran Kozjak	datum pregleda:	04.03.2021.
Raspon uvida	bez izlaska na teren	datum zadnjeg pregleda nekretnine:	07.08.2019. (vanjski)
IFRS 13 level	level 3		

Sadržaj procjemenog elaborata	opis		
Identifikacija procjenitelja i kvalifikacija	Davor Guszak, d.i.a.		
Broj elaborata	-		
Identifikacija korisnika elaborata	ostalo		
Svrha procjemenog elaborata	ostalo		
Standardi za izradu procjena ili zakoni korišteni u izradi elaborata	Zakoni, pravilnici i uredbe RH		
Tip očevida	unutarnji i vanjski	datum očevida:	16.07.2018.
Kratki opis nekretnine / činjenice	Predmet procjene je objekt koji se svojevremeno koristio kao dom za starije i nemoćne. Prema fotodokumentaciji iz procjene objekt se više ne koristi, a oprema i namještaj su demontirani i prebačeni na drugu adresu. Godina izgradnje 1975. Objekt se sastoji od podruma, prizemlja, kata i potkrovlja. Neto površina objekta iznosi 451,25 m ² . Uz dom za starije na parceli se nalaze i dvije pomoćne zgrade, u naravi garaža i spremište. Pomoćne zgrade nisu spomenute u procjeni. Kuća i pomoćne zgrade upisani su u ZK uz negativnu zabilježbu. Nekretnina ima neposredan pristup na JPP. Parkiranje je omogućeno u garaži ili na parceli pored objekta.		
Dokumentacija	Uporabna dozvola:	nije priložena	Građevinska dozvola: nije priložena
Funkcionalnost nekretnine	Pristup:	javan	Energetski razred: nije poznato
Služnost	Ne postoji		
Tereti	Postoje		
Pristup i metode korištene u procjeni	Ključni parametri procjene (poredbene cijene, zakupi, kamatna stopa, stopa		
poredbena metoda	ukupna vrijednost	jedinična cijena po m ²	max koeficijent prilagodbe
dom za starije i nemoćne	71.376,00 €	158,17 €/m ²	50,0%
Izvor poredbenih podataka	baza podataka eNekretnine		
Opće mišljenje o prihvatljivosti i sljedivosti dostavljenih informacija	Tehnički podaci o nekretnini su donekle dostupni. Uz procjenu su priložene fotografije interijera. Osvrt na legalnost nije dan.		
Posebne pretpostavke i utjecaji na procjenu	-		
Zaključak	Metodu koju procjenitelj odabire prilikom izračuna tržišne vrijednosti (poredbena metoda) je generalno prihvatljiva no način na koji je ista u procjeni provedena ne odgovara smjernicama iz zakonske regulative. Dakle sam postupak izračuna sadrži popriličan broj nedostataka. Osvrt na legalnost je izostao u potpunosti.		
Alternativna namjena nekretnine	niska	Pouzdanost/sigurnost rezultata:	nisko siguran
Ukupna tržišna vrijednost, datum i valuta	71.376,00 €		datum procjene: 16.07.2018.
Porezi	PDV:	nije poznato	porez na promet nekretnina: nije uključen
Utrživost nekretnine	loša utrživost		
Opis uočenih nedostataka ili ograničenja / odstupanja od normi	Način na koji je provedena poredbena metoda nije u skladu sa zakonskim smjernicama. Nije provedeno adekvatno interkvalitativno izjednačavanje, nije provedeno međuvremensko izjednačavanje, nisu navedene transakcije koje su korištene u izračunu. Osvrt na legalnost ne postoji. Neto površina objekta prikazna u procjeni ne odgovara izmjeri koju je još 2007. godine proveo REV tim, odnosno 2019. godine Sprengnetter, odstupanje je značajno. Nije provedeno istraživanje tržišta. Zaključno, procjena je izrađena uz vidno nepoznavanje Zakonske regulative i kao takva nikako ne može biti prihvaćena kao mjerodavna.		

Odluka o prikladnosti izvještaja	Izvještaj NIJE izrađen u skladu s važećim standardima
Utjecaj metodoloških nedostataka na procijenjenu tržišnu vrijednost (%)	

U Zagrebu, 04.03.2021.



Goran Kozjak, struč.spec.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina