

HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA**JE EuroExpert**

Naručitelj:

SLAVIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju

Sadržaj:



PROCJEMBENI ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

z.k.ul.br. 378, **z.k.č.br. 753** k.o.lka-Oprić

Tržišna vrijednost (udio 4/12):

14.400,00 knz.k.ul.br. 377, **z.k.č.br. 752** k.o.lka-Oprić

Tržišna vrijednost (udio 4/12):

13.734,00 kn

Datum:

Ožujak, 2020. godine

Direktor/ izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.



SADRŽAJ:

1. Općenito o predmetu
2. Procjena vrijednosti nekretnine
3. Mišljenje-tržišna vrijednost
4. Ostali prilozi

SAŽETAK:

- 1.Svrha izrade elaborata: Utvrđivanje tržišne vrijednosti
- 2.Datum izrade elaborata: 04.03.2020.
- 3.Datum vrednovanja i kakvoće: 04.03.2020.
- 4.Nekretnina. Zemljišta
- 5.Zemljišne knjige: Z.k.ul.br.378 k.o.lka-Oprić, z.kč.br.753
- 5.1..Tržišna vrijednost: **14.400,00 kn**
(iskazan udio Slavić gradnja d.o.o. 4/12)
- 5.2.Zemljišne knjige: Z.k.ul.br.377 k.o.lka-Oprić, z.kč.br.752
- 5.3.Tržišna vrijednost: **13.734,00 kn**
(iskazan udio Slavić gradnja d.o.o. 4/12)

7.Tržišnu vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te postupila razborito i bez prisile.

8. Elaborat procjene, rađen je u skladu s Zakonom o procjenu vrijednosti nekretnina (N.N.78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15), i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS- European Valuation ili sl.)

9.Procijenitelj: Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo
i procjene nekretnina



OPĆENITO O PREDMETU

zahtjev stečajnog upravitelja tvrtke Slavić d.o.o. U stečaju, izrađujem:

DOPUNSKI NALAZ I MIŠLJENJE

procjeni tržišne vrijednosti nekretnine (naknadno pronađena imovina):

zemljište k.č.br. 753 k.o.Ika-Oprić

zemljište k.č.br. 752 k.o.Ika-Oprić

ZADATAK VJEŠTAKA

na zahtjevu Naručitelja vještak je dobio zadatak da:

Izvede dokaz procjene tržišne vrijednosti nekretnine

OPIS ZATEČENOG STANJA

radi se o neizgrađenom građevinskom zemljištu, u blizini ulice Put braće Honović u Iki, pokraj rijeke.

Parcela je udaljena cca. 300 m zračne linije do mora. Nalazi se na strmom zemljištu, obraslom travom. U blizini se nalaze stambeni objekti, obiteljskog tipa.

Nema direktan spoj na javnu prometnu površinu, nema infrastrukture na parceli.

U blizini javnoj prometnoj površini, blokira k.č.br. 553 k.o.Ika-Ičići.

Glavni prilaz zemljištu je otežan i djelomično zarastao.

Na osnovu odredbama Izmjena i dopunama Urbanističkog plana uređenja naselja Ika-Oprić (SN PGŽ 2/11, 17/18), zemljište se nalazi u stambenoj zoni.

VLASNIŠTVO I LEGALITET NEKRETNINE, IDENTIFIKACIJA

1. Nekretnina je upisana u z.k.ul.br.378 k.o.Ika-Oprić, na **z.k.č.br.753**, kao:

terenski umejak, površine 126 m².

2. Nekretnina je upisana u z.k.ul.br.377 k.o.Ika-Oprić, na **z.k.č.br.752**, kao:

terenski umejak, površine 120 m².

Vlasnici su upisani šest (6) vlasnika a Slavić gradnja d.o.o. Zagreb, ima 4/12 udjela.

Uredno vrednovanja i kakvoće istovjetan je danu izrade ovoga nalaza.

Metod ovog Nalaza nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije ili vlasništva predmetne nekretnine kao ni analiza eventualnih tereta po bilo kojoj osnovi.

OSTALO

korisne površine obračunavaju se prema Prilogu 1, Pravilnika o metodama procjene nekretnina. Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za obračun NKP površina. Pri procjeni primjenjen je srednji tečaj HNB na dan izrade nalaza. Ako je imao na raspolaganju podatke s javnih servisa, katastar, z.k., ortofotkarte, urbanizam i sl. čiju eventualnu neažurnost, netočnost ili neusklađenost ne odgovara. Karakteristika nekretnine, položaja te stanja dostupnih podataka vezano za tržište nekretnina, utječuće se poredbena metoda procjene, na bazi sustava E-nekretnine. U slučaju da nije posebno navedeno, podaci o vrijednostima zemljišta, iskazuju se prema podacima nekretninama ili prema dostupnim podacima s tržišta nekretnina. Ako nema koristi ni štete povezane s tržišnom vrijednošću predmetne nekretnine niti je posebno izdan privatno ili poslovno s strankama. Procjena je izrađena nepristrano i neovisno, bez utjecaja bilo kojih osobnih interesa. Vrednovanja, istovjetan je danu kakvoće.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

1. Zakoni o prostornom uređenju i gradnji (razne N.N.)
2. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)
3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15)
4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15)
5. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (razne N.N.)
6. Pravilnik o hrvatskim normama(razne N.N.)
7. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
8. Službeni glasnici, razni brojevi
9. Podaci Državnog zavoda za statistiku
10. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik , razni)
11. Odluka o Prostornom planu
12. Odluka o donošenju GUP-a
13. Uredbe o visini vodnog doprinosa (razne N.N.)
14. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
15. Zakon o zemljišnim knjigama
16. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

ANALIZA STANJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Izvor: Burza nekretnosti, Zagreb

BN Komentar 15.01.2020.

Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnosti od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

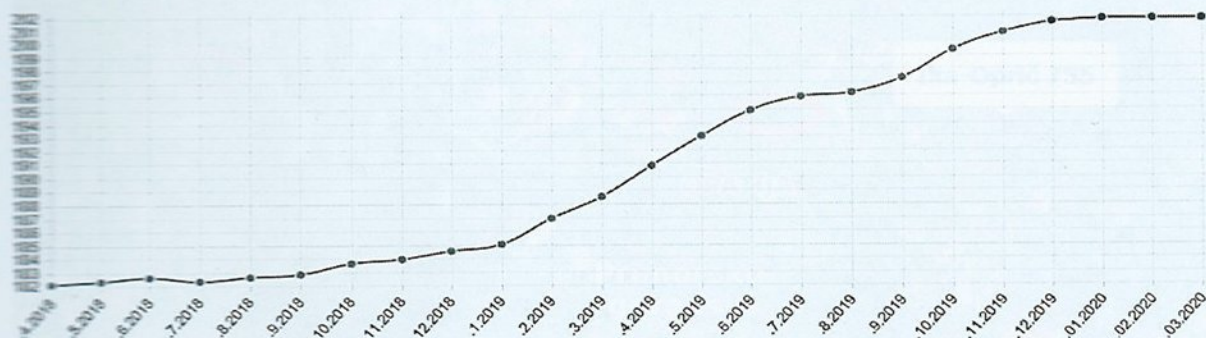
Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%. Treba upozoriti da se tržište nekretnosti ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnosti pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnosti. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

POREDBENA METODA

Sve izračunato prema Pravilniku o metodama procjena nekretnina kao i prilogu br.9-10.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje, mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice. (čl.58.)

Bazni indexi kretanja cijena nekretnina, utvrđuju se na temelju statističkih biltena HNB-a.

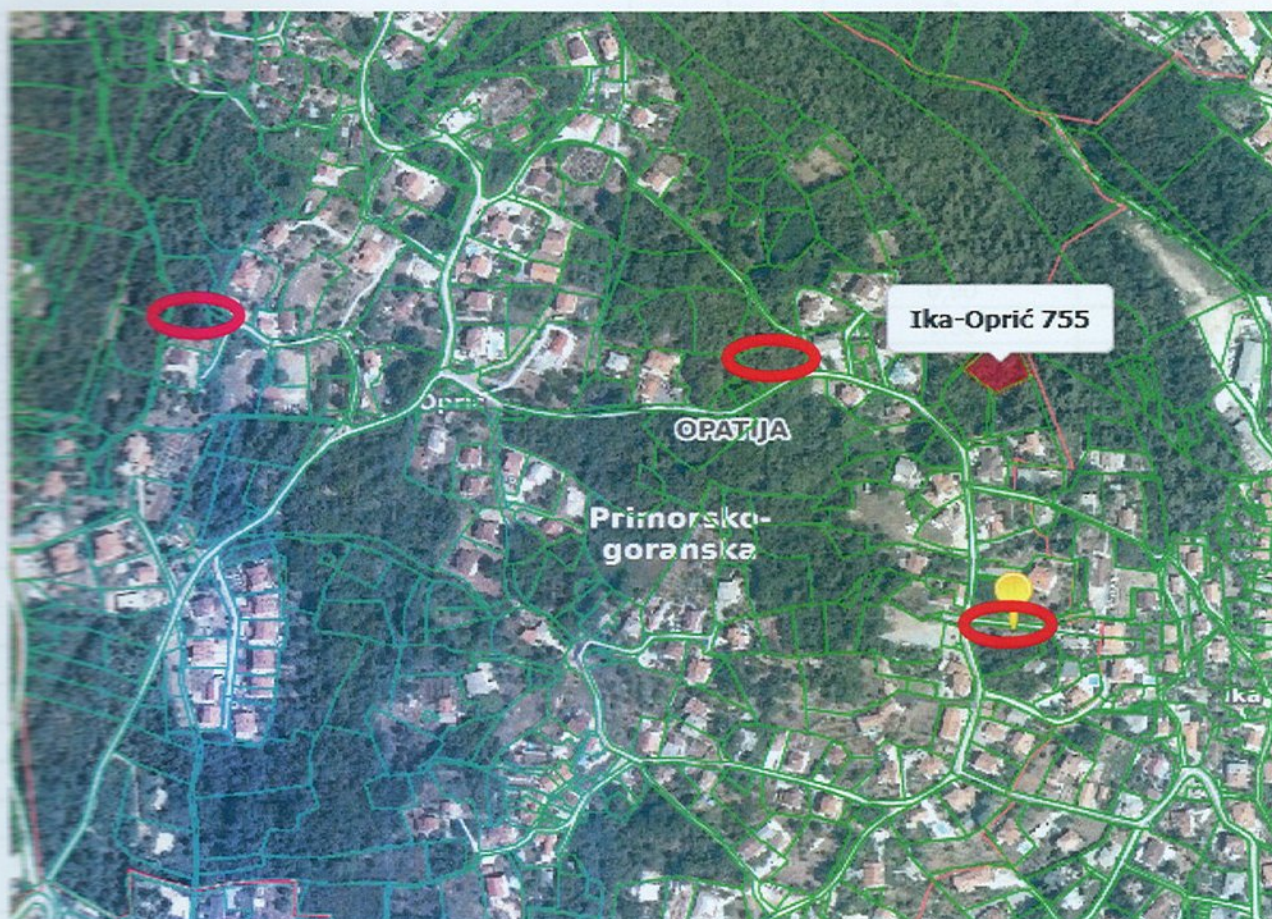
Podaci za poredbene transakcije, utvrđuju se na temelju podataka iz E-nekretnina.

Upotrijebljen srednji tečaj HNB na dan izrade ovoga elaborata.

U obzir se uzimaju samo podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U obzir se uzimaju min. tri poredbene nekretnine a iste ne smiju imati odstupanje u cijeni, više od $\pm 30\%$.

Ukoliko nije moguće istovremeno zadovoljiti kriterij o broju poredbenih nekretnina te maksimalnom odstupanju u cijeni poredbenih nekretnina, uzimaju se u obzir slične nekretnine, na drugim područjima, ukoliko su usporedive ili prva nekretnina koja približno zadovoljava kriterije.



Usporedne nekretnine-realizirane transakcije, podaci PU

2.3.1. Usporedne nekretnine-zemljišta u području

R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena Eur/m2
1.	lka	513	1.070,00	21.10.2018.	80,00
2.	lka	403/3	1.191,00	24.08.2015.	55,00
3.	lka	733	598,00	24.04.2015.	54,00

2.3.2. Međuvremensko izjednačavanje

R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena Eur/m2
1.	113,5	118,05	1,0401	83,21
2.	100,01	118,05	1,1804	64,92
3.	98,47	118,05	1,1988	64,74

2.3.3. Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta		
		1	2	3
Makrolokacija	0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija	0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice	0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena	0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup	0,75-1,00	0,75	0,75	0,75
Stanje (kizište i sl.)-nema podataka	0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice	0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura	0,75-1,00	0,90	0,90	0,90
Veličina-površina	0,5-2,00	1,00	1,00	1,00
Kategorija	0,25-4,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje	0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent		0,65	0,65	0,65
Utvrđeno:	Eur/m2	54,08	42,20	42,08

2.3.4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja

Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $Kp=(0,6 \times \text{SQRT} ki)+(0,2 \times ki)+0,2$

R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2	Kp2/Kp1	Eur/m2
1.	1	1	1,00	54,08
2.	1	1	1,00	42,20
3.	1	1	1,00	42,08

Utvrđeni prosjek Eur/m2:

46,12

k.č.br.	Površina m2	Cijena Eur/m2	Ukupno Eur	Ukupno kn
753	126	46,12	5.811,23	43.003,10
k.č.br.	Površina m2	Cijena Eur/m2	Ukupno Eur	Ukupno kn
752	120	46,12	5.534,50	40.955,33

MIŠLJENJE

nekretnina je upisana u z.k.ul.br.378 k.o.lka-Oprić, na **z.k.č.br.753**, kao:
erov umejak, površine 126 m2.

a cijena, zaokruženo, ukupno: 43.000,00 kn

Slavić gradnja, u stečaju d.o.o. (4/12): 14.400,00 kn

nekretnina je upisana u z.k.ul.br.377 k.o.lka-Oprić, na **z.k.č.br.752**, kao:
erov umejak, površine 120 m2.

a cijena, zaokruženo, ukupno: 41.000,00 kn

Slavić gradnja, u stečaju d.o.o. (4/12): 13.734,00 kn

Nalaz dovršen!

prebu, 04.03.2020.

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.



PRILOGI

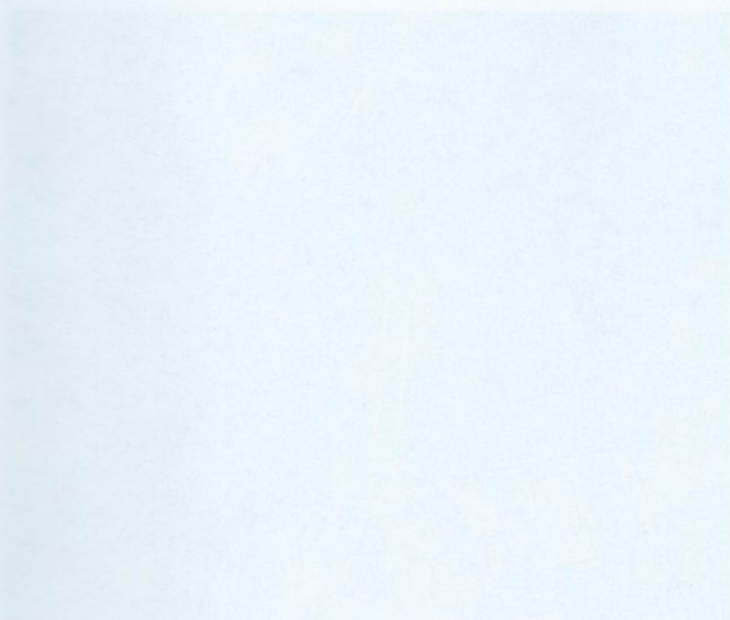
Položaj objekta

Urbanizam

Usporedne nekretnosti

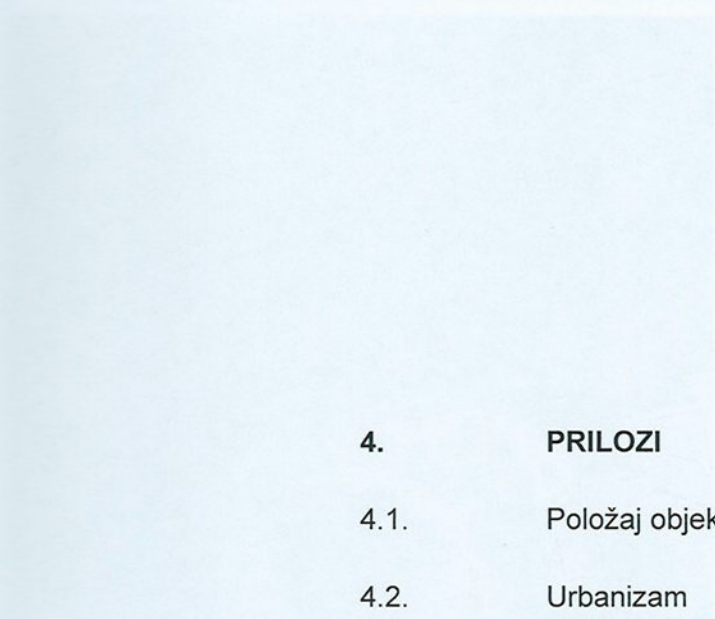
Izvadak iz z.k.

Rješenje vještaka



Sl. 1

Skica katastra



Sl. 2

Skica naprave

4. PRILOZI

- 4.1. Položaj objekta
- 4.2. Urbanizam
- 4.3. Usporedne nekretnine
- 4.4. Izvadak iz z.k.
- 4.5. Rješenje vještaka



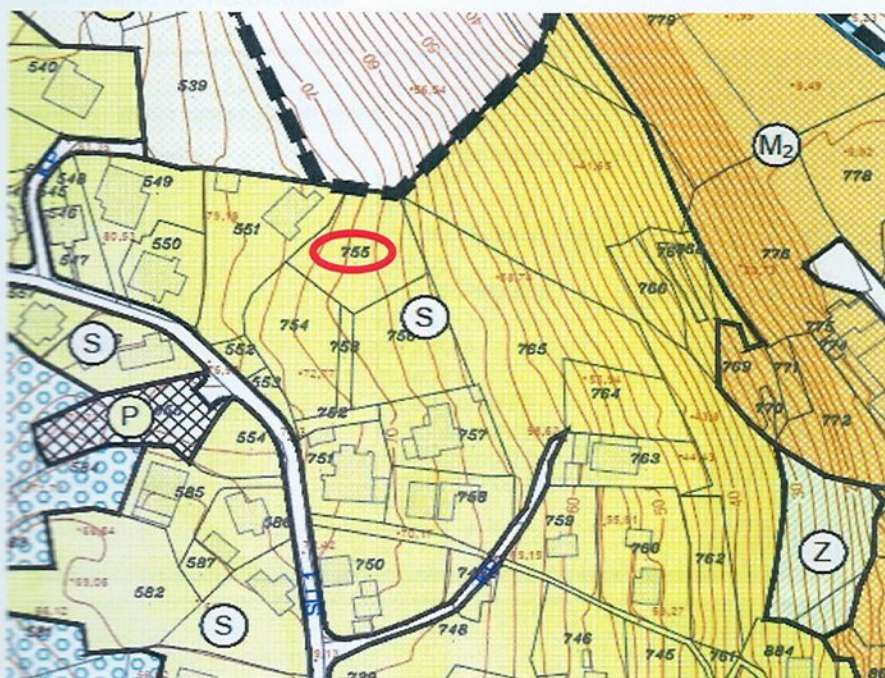
SI.1

Skica katastra



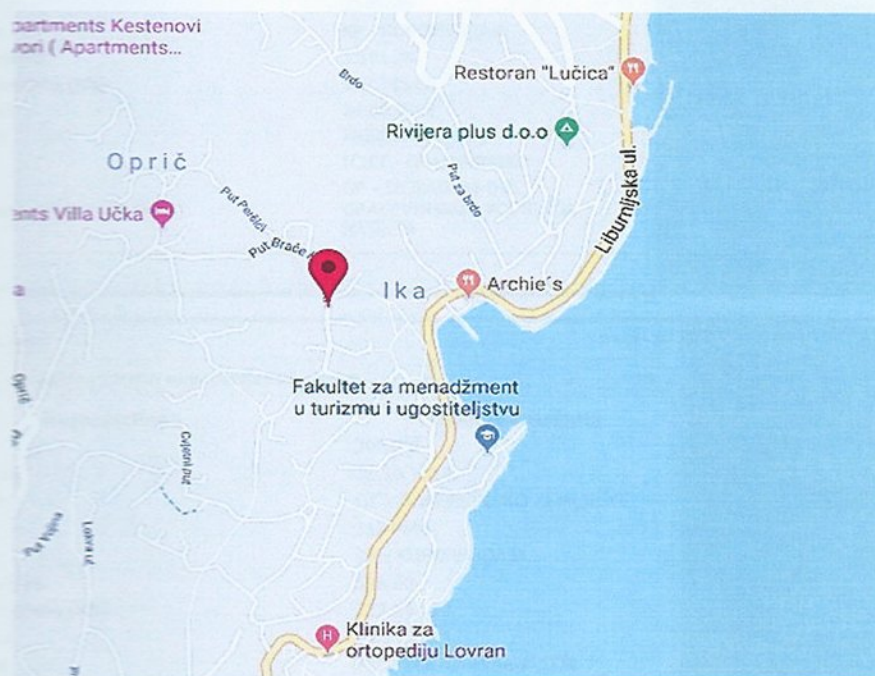
SI.2

Skica katastra



Sl.3

Urbanizam, UPUN Ika-Oprić



Sl.4

Položaj