

Naručitelj: F.A.V.A.L. d.o.o. u stečaju
Zagreb, Slavonska avenija 53
OIB: 02093045035

Predmet: POSLOVNI KOMPLEKS
Zagreb, Slavonska avenija 53

**PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH NEKRETNOSTI
(ZEMLJIŠTA, ZGRADA, KOMUNALNI PRIKLJUČCI, OBJEKTI VANJSKOG
UREĐENJA) IZGRAĐENIH NA zk.č.br. 931/49, 2784/183, 2784/184,
2784/236 k.o. RESNIK (odgovara k.č.br. 1975/2, 1976, 1977, 3730 k.o.
Resnik), PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U IX/2014. G.**

**DOPUNA OSNOVNOG ELABORATA PROCJENE - ISKAZ PROCJENJENE
TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PO GRAĐEVINSKIM CJELINAMA**

CJELINA 1:	k.o. Resnik	zk.č.br. 931/49
CJELINA 2:	k.o. Resnik	zk.č.br. 2784/183, 2784/184, 2784/236

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, 29.03.2015. g.

1. UVODNI PODACI

Potpisani vještak je za predmetne nekretnine u vlasništvu poduzeća F.A.V.A.L d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Slavonska avenija 53 u Zagrebu, Slavonska avenija 53, izradio elaborat:

**PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH NEKRETNINA
(ZEMLJIŠTA, ZGRADA, KOMUNALNI PRIKLJUČCI, OBJEKTI VANJSKOG
UREĐENJA) IZGRAĐENIH NA zk.č.br. 931/49, 2784/183, 2784/184,
2784/236 k.o. RESNIK (odgovara k.č.br. 1975/2, 1976, 1977, 3730 k.o.
Resnik), PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U IX/2014. G.**

Glede zahtjeva Naručitelja elaborata, potpisani vještak dobio je zadatak da iskaže procijenjenu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina raspodjeljenu na dvije cjeline formirane prema zahtjevu Naručitelja elaborata.

2. NALAZ I MIŠLJENJE**Predmetni poslovni kompleks izgrađen je na:**

zkul. 5639		
zkč. 931/49		4.464 m2
zkul. 1831		
zkč. 2784/183		3.166 m2
zkul. 1829		
zkč. 2784/184		3.602 m2
zkul. 1905		
zkč. 2784/236	693 čhv =	2.493 m2

SVEUKUPNO:	13.725 m2
-------------------	------------------

pri čemu je:

Z-k stanje:

odgovara

Katastarski operat:

z.k.č.	P	k.č.	P
k.o. Resnik		k.o. Resnik	
931/49	4.464 m2	3730	4.382 m2
2784/183	3.166 m2	1975/2	2.177 m2 (*)
		4956	1.839 m2
2784/184	3.602 m2	1975/2	2.177 m2 (*)
		1976	6.422 m2
2784/236	2.493 m2	1977	2.613 m2

SVEUKUPNO:	13.725 m2	15.594 m2
-------------------	------------------	------------------

uzimajući u obzir sve napomene u vezi vlasništva, posjedništva i površine zemljišta iskazane na stranicama 9 do 11 osnovnog elaborata.

Usvojena površina zemljišta u osnovnom elaboratu procjene iznosi:**P= 13.725 m2****Vlasnik nekretnina je:**

F.A.V.A.L. d.o.o.
Zagreb, Slavonska avenija 53
OIB: 02093045035

udio: 1/1

Tržna vrijednost predmetnih nekretnina u IX/2014. g. iznosi:

Tv = 15.555.363,31 kn = 2.052.986,71 EUR

Sukladno zadatku, potrebno je iskazanu tržnu vrijednost nekretnine raspodijeliti na dvije cjeline kao što slijedi:

CJELINA 1: **k.o.** **Resnik**
 931/49 **4.464 m2**

u naravi poslovna zgrada i gospodarsko dvorište, sukladno iskazanome u osnovnom elaboratu procjene.

CJELINA 2: **k.o.** **Resnik**
 2784/183 **3.166 m2**
 2784/184 **3.602 m2**
 2784/236 **2.493 m2**

Ukupno: **9.261 m2**

u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište, sukladno iskazanome u osnovnom elaboratu procjene.

S obzirom da su predmetne dvije cjeline fizički odvojene i ne čine jedinstvenu, funkcionalnu građevinsku cjelinu, te nemaju zajedničku komunalnu infrastrukturu, tržna vrijednost nekretnine iz osnovnog elaborata se izračunava po cjelinama 1 i 2 kao što slijedi:

2.1. SADAŠNJA GRAĐVINSKA VRIJEDNOST

	Sgv	CJELINA 1 Sgv1	CJELINA 2 Sgv2
Zemljište	9.546.777.70 kn	4.904.403.67 kn	4.642.374.03 kn
Komunalni doprinos	456.903.33 kn	456.903.33 kn	- kn
Vodni doprinos	218.067.50 kn	218.067.50 kn	- kn
Troškovi projekata	189.761.98 kn	189.761.98 kn	- kn
Troškovi nadzora	142.321.49 kn	142.321.49 kn	- kn
Komunalni priključci	142.321.49 kn	142.321.49 kn	- kn
Troškovi građenja	8.356.041.92 kn	8.356.041.92 kn	- kn
Objekti vanjskog uređenja	859.944.00 kn	859.944.00 kn	- kn
Ukupno:	19.912.139.41 kn	15.269.765.37 kn	4.642.374.03 kn

2.2. TRŽNA VRIJEDNOST U IX/2014.G.

korekcionni koeficijent za tržnu vrijednost (usvojeno iz osnovnog elaborata procjene):

$$k = 0,781$$

CJELINA 1

k.o. Resnik
zk.č.br. 931/49

$$\text{Tv CJELINA 1} = 0,781 * 15.269.765,37 \text{ kn} = 11.928.740,71 \text{ kn}$$

Tv CJELINA 1 = 11.928.740,71 kn = 1.574.347,43 EUR

CJELINA 2

k.o. Resnik
zk.č.br. 2784/183, 2784/184, 2784/236

$$\text{Tv CJELINA 2} = 0,781 * 4.642.374,03 \text{ kn} = 3.626.622,60 \text{ kn}$$

Tv CJELINA 2 = 3.626.622,60 kn = 478.639,29 EUR
--

REKAPITULACIJA:

Tv CJELINA 1 =	11.928.740,71 kn	1.574.347,43 kn
Tv CJELINA 2 =	3.626.622,60 kn	478.639,29 kn
Ukupno:	15.555.363,31 kn	2.052.986,71 kn

S obzirom da ukupno iskazana tržna vrijednost u ovoj dopuni osnovnog elaborata odgovara vrijednostima iskazanim u osnovnom elaboratu procjene, utvrđuje se da su podaci iz osnovnog elaborata i dopune elaborata usklađeni.

Iskazani iznos u EUR utvrđen je glede važećeg odnosa EUR prema KUNI na nadnevak 08.09.2014.g.

$$1 \text{ EUR} = 7,576943 \text{ kn}$$

Elaborat je izrađen u četiri (4) istoglasna primjerka, od kojih tri (3) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

Zagreb, 29.03.2015. g.

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo