

9.9. Izračun ukupne tržišne vrijednosti nekretnine

Zkč	K.č.	Pov.	Udio	Udio	Pripad. pov.	Jed. cijena	Trž. vrijed. nekr.
broj	broj	m2		%	m2	Eur/m2	Eur
1413/11	334/2	2084	1/1	100,00	2084,00	87,31	181.954,04
1413/15	334/6	739	434/739	58,73	434,00	87,31	37.892,54
						Ukupno:	219.846,58

Tržišna vrijednost zemljišnoknjižnih čestica br. 1413/11 i 1413/15 K.o. Gornji Stenjevec,
odnosno katastarskih čestica br. 334/2 i 334/6 K.o. Podsused

na dan 29.12.2024. godine iznosi **219.846,58 Eura,**

odnosno zaokruženo **220.000,00 Eura**

10. ZAKLJUČAK

Temeljem pisanog naloga naručitelja, stečajnog upravitelja g. ZDRAVKA KRZNAR iz Zagreba, bilo je potrebno izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Predmet procjene je bila nekretnina, koja u naravi predstavlja dvije zemljišnoknjižne čestice oznaka 1413/11 i 1413/15 K.o. Gornji Stenjevec, odnosno građevinsko zemljište ukupne površine 2823 m, upisano u zk ul. br. 35609 i 13491, Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

Preuzeta obveza je pretpostavljala pregled nekretnine na licu mjesta s utvrđivanjem stanja iste u obimu koji se može utvrditi vizualnim pregledom, izradu foto zapisa, prikupljanje podataka i izradu procjembenog elaborata u pisanoj formi. Podaci su prikupljeni od naručitelja, iz raznih javno dostupnih izvora te iz vlastite baze podataka.

Elaborat nalaza i mišljenja će služiti naručitelju kao podloga za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na dan izrade procjembenog elaborata, a u svrhu prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Za utvrđivanje vrijednosti predmetnih zemljišnoknjižnih čestica je odabrana i korištena poredbena metoda.

Za potrebe izračuna jedinične cijene korišteni su podatci iz Zbirke kupoprodajnih cijena preuzeti iz baze e-Nekretnine.

Pretragom podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena na sličnom području je pronađeno ukupno 16 poredbenih nekretnina koje svojim karakteristikama pokazuju najviše sličnosti s procjenjivanim zemljištem, a sve unutar cjenovnih blokova Podsused sjever, Gornje Vrapče i Gornji Stenjevec.

Tražene su transakcije kojima je obavljena kupoprodaja građevinskih parcela koje po svojim karakteristikama što više odgovaraju procjenjivanom zemljištu.

Prilikom odabira kriterija pretrage iz zbirke kupoprodajnih cijena, u obzir su uzeta samo građevinska zemljišta stambene namjene i samo zemljišta 1. kategorije, površine najmanje 400 m², a najviše 3000 m², a tražene su transakcije koje su obavljene unutar godinu dana od dana vrednovanja.

Obavljena je analiza prikupljenih podataka te je dio transakcija isključen iz daljnjeg izračuna, a nakon interkvalitativnog izjednačenja i statističke obrade dobivena je prosječna jedinična cijena.

Nakon provedenog očevida na licu mjesta, prikupljanja podataka, analize istih te navedenih izračuna, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 29.12.2024. godine iznosi

Tržišna vrijednost zemljišnoknjižnih čestica br. 1413/11 i 1413/15 K.o. Gornji Stenjevec,

odnosno katastarskih čestica br. 334/2 i 334/6 K.o. Podsused

na dan 29.12.2024. godine iznosi **219.846,58 Eura,**

odnosno zaokruženo **220.000,00 Eura**

IZJAVA

Elaborat je izrađen nepristrano, u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju područje vrijednosti nekretnina. Procjenitelj zadržava svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja i procjene, a temeljem naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

Porezi i troškovi

Porezi i troškovi prilikom eventualne kupoprodaje procjenjivane nekretnine nisu uključeni u procjenu.

Izjava o stručnosti i neovisnosti

Potvrđujem da je mišljenje u dobroj vjeri i najboljem znanju izradio ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradama procjena i upoznat sa stanjem na tržištu nekretnina u mjeri da može izraditi kvalitetne procjene. Izjavljujem da procjenitelj osobno kao i njemu bliske rodbinske i poslovne osobe nemaju nikakvog financijskog, pravnog ili bilo kakvog drugog interesa koji bi bio vezan uz procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja i namijenjene su isključivo za potrebe Naručitelja i stranaka navedenih u ovom elaboratu. Ovaj elaborat je izrađen samo u svrhu predmetnog postupka te se informacije iz istog ne smiju koristiti u druge svrhe. Za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ne prihvaća se nikakva odgovornost.

S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka.



Elaborat izradio:

Gino Fotak, dipl. inž. grad.
*stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina*

U Zagrebu, 29. prosinca 2024