

3. PROCJENA

UVOD I METODOLOGIJA

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se provodi procjena, u uobičajenom poslovnom prometu nekretnina sukladno pravnim datostima, činjeničnim svojstvima i naročitim osobitostima, a isključujući utjecaje posebnih, tržišno nemjerljivih odnosa.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutanim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine na licu mjesta i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Procjena je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. broj 91/1996, 70/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006 i 146/2008)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 91/1996, 70/1997, 114/2001, 100/2004, 107/2007 i 152/2008)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (N.N. broj 36/1995, 70/1997, 128/1999, 57/2000, 129/2000, 59/2001, 150/2002, 26/2003, 82/2004, 108/2004 i 178/2004)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (N.N. broj 76/2007 i 152/2008)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (N.N. broj 107/2007.)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata (N.N.R.H. broj 52/1984.)
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (N.N. broj 14/2006, 35/2006 i 39/2006)
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta, prikupljenim od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave.
- Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Zagreb broj XII - 2008.
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“ (DZS br. 3.1.1/12. iz ožujak 2009.)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“ (DZS br. 3.1.5/1. listopad 2008.)
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja (N.N. broj 1/2002, 183/2003, 69/2005 i 53/2008)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Izračun se provodi metodama usvojenim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina - troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

Troškovna metoda izračuna vrijednosti nekretnine

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom baziran je na izračunu troškova gradnje zamjenske građevine, a odnos sa tržištem uspostavlja se koeficijentima korekcije. Tako određena sadašnja tržišna vrijednost objekta pribraja se cijeni koštanja zemljišta i vrijednosti doprinosa, te sa ostalim pratećim troškovima i troškovima vanjskog uređenja predstavlja sadašnju tržišnu vrijednost nekretnine.

Usporedna metoda izračuna vrijednosti nekretnine

Cijena se određuje usporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju.

U tu svrhu korišteni su podaci iz arhive Erste Nekretnina, iz specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

Dohodovna metoda izračuna vrijednosti nekretnine

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno tržišna vrijednost nekretnine ovisi i od preostalog održivog vijeka korištenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina.

Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentirane“ nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

Obzirom na vrstu nekretnine – derutna stambena građevina i pripadajuće zemljište - u procjeni je korištena USPOREDNA I REZIDUALNA METODA izračuna vrijednosti nekretnine.

Geometrijski podaci:

Kuća 1	5,85 m x 15,71 m	dvije etaže	184 m2 bgp
Kuća 2	4,38 m x 9,40 m	jedna etaža	42 m2 bgp
Kuća 3	4,39 m x 14,61 m	jedna etaže	19 m2 bgp
(Kuća 4	5,85 m x 15,71 m	samo temelji	28 m2 bgp)

Ukupno postojećih: 245 m2 bgp

geometrijski podaci o zemljištu :

srednji tečaj NBH (kn/eur) : 7,50

čest.zem. 1161/3 2.907 m2

- REZIDUALNA -

geometrijski podaci o objektu :

u slučaju rekonstrukcije u zatečenim gabaritima:

BGP : 245,00 m2
NKP : 171,50 m2

vrijednost budućeg objekta:

(NKP m2)		(eur/m2)		(eur)
171,50	x	1750,00	=	300.125,00
Ukupno				300.125,00

troškovi rekonstrukcije zatečenih objekata:

(BGP m2)		(eur/m2)		(eur)
184,00	x	600,00	=	110.400,00
19,00	x	100,00	=	1.900,00
42,00	x	750,00	=	31.500,00
Ukupno				143.800,00

vrijednost zemljišta uključivo i inv. dobit:

(eur)		(eur)		(eur)
300.125,00	-	143.800,00	=	156.325,00
Ukupno				156.325,00

"čista" vrijednost zemljišta:

(dobit/rizik)		(buduća vrijednost)		(eur)
25,00%	x	300.125,00	=	75.031,25
(eur)		(eur)		(eur)
156.325,00	-	75.031,25	=	81.293,75

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (eur) :

81.293,75

pokazatelj nekretnine:

27,96

eur/m2 zem

OPASKA:

Prema raspoloživim podacima (web stranice katastarskog ureda) promjena provedena u zemljišniku još nije provedena u katastru – mogući razlog tome je „tehnička ovjera“ geodetskog elaborata koja je po mojim saznanjima za potrebe zk odjela Općinskog suda u Supetru bila česta praksa za provedbu parcelizacija, dioba, usklađenja i sl....

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je prema Sporazumu sastavni dio kojega je i skica terena – dani u prilogu ovog Elaborata.

Kako je riječ o neizgrađenom i neurbaniziranom području, prilaz nekretnini odvija se preko susjednih čestica.

Ova procjena vrijedi samo pod uvjetom ostvarivanja prava služnosti prolaza/prilaza nekretnini.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz zk. uložka.

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB na dan 29.10.2012.. godine i iznosi 7,50 kn/eur (srednji tečaj).

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu za potrebe Sektora upravljanja rizicima ESB d.d.

5. DOKUMENTACIJA U PRILOG

- Izvadak iz zemljišne knjige

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija						
REPUBLIKA HRVATSKA OPĆINSKI SUD U SUPETRU ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR Stanje na dan: 24.10.2012.						
Katastarska općina: PUČIŠĆA			Broj uložka: 2217			
Broj zadnjeg dnevnika: Z-2165/2012						
Aktivne plombe: Z-2343/2012						
ZK uložak je verificiran						
A						
Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhw	
1.	1161/3	KUĆA 1, KUĆA 2, KUĆA 3, KUĆA 4, GUSTIRNA, POM. OBJEKT, DVOR I ORANICA	2907			Pripis iz uložka 1182
		KUĆA 1	92			
		KUĆA 2	42			
		KUĆA 3	19			
		KUĆA 4	28			
		GUSTIRNA	7			
		POM. OBJEKT	6			
		DVOR	1440			
		ORANICA	1273			
DRUGI ODJELJAK						
Redni broj	Upisi				Primjedbe	
2.1.	Pred. 03. kolovoza 2007. Z-2005/07 Zabilježba da su kuće sagrađene na čest. zem. 1161/3 upisane bez priložene građevinske i uporabne dozvole temeljem odredbi čl. 141. Zakona o gradnji - N.N. 175/03.					
B						
Vlastovnica						
Redni broj	Upisi				Primjedbe	
9.	UDIO 1/1					
	1. BOBITA D.O.O. MAKARSKA OIB: 23286331962					
Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu						
Redni broj	Upisi				Primjedbe	