



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA

JE EuroExpert

Naručitelj:

La –Bra-Co d.o.o. u stečaju

Zagreb

Sadržaj:



NALAZ I MIŠLJENJE

Procjena tržišne vrijednosti

231.000,00 EUR

1.743.000,00 kn

Datum:

Svibanj, 2015. godine

Izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.



VIRTUAL

Predmet:

Procjena, La-Bra-Co d.o.o. u stečaju

SADRŽAJ:

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

1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev tvrtke La Bra Co d.o.o., dajem:

NALAZ I MIŠLJENJE

o procjeni tržišne vrijednost nekretnine:

-Poslovni kompleks, Strmečka ul.br.41, u Stubičkim toplicama

1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

Prema zahtjevu Naručitelja vještak je dobio zadatak da:

1. Izvrši uvid na licu mjesta
2. Izvede dokaz procjene tržišne vrijednosti nekretnine

1.2. OPIS ZATEČENOG STANJA

Dana 12.05.2015. godine, obavljen je očevid na licu mjesta te identifikacija nekretnine.

Tom prilikom izvršeno je fotografiranje nekretnine, uvid u dokumentaciju i prikupljeni dostupni podaci.

U naravi radi se o poslovnom kompleksu, u Stubičkim toplicama, Strmečka ul.br.41.

Radi se o više objekata uredske i proizvodno-skladišne namjene.

Pristup objektima je preko asfaltirane lokalne ceste. Na parceli se nalazi uređeno parkiralište.

Objekti nisu u funkciji, nisu redovito održavani. Građeni su u skladu s tipologijom objekata takve vrste.

Postoje priključci na komunalnu infrastrukturu.

1.3. VLASNIŠTVO I LEGALITET NEKRETNINE, IDENTIFIKACIJA

Prema izvadku iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Donjoj Stubici, nekretnina je upisana u z.k.ul.br. 2933 k.o.Strmec Stubički.

Nekretnina je sagrađena na z.k.č.br.2202/2 Kuća i dvorište brijeg u Macanjki, z.k.č.br.2202/4 Put Brijeg, z.k.č.br.2202/9 Oranica Brijeg u Macanjki.

Stambena zgrada je sagrađena 1970.godine, u skladu s Rješenjem broj 02/2-9-UP/I-1541/1-1970.

Dogradnja i adaptacija u poslovno stambenu zgradu-krojačku radionu, napravljena je 1990.godine u skladu s Građevinskom dozvolom kl.br. UP/I-361-03/90-01/16.

Uvidom u Ortofotokartu, vidljivo je da postoje dogradnje na kompleksu koje nisu zavedeni u kartu ili katastar. Na temelju navedenih podataka, ne može se potvrditi puna legalnost objekta.

Kod procjene se uzima u obzir stvarna površina zemljišta od 910 čhv, odnosno 3.276 m². Uvidom u z.k.ul.br.2933, vidljivo je da postoji matematička pograška kod upisa ukupne površine zemljišta.

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

1.4. OSTALO

Neto korisne površine obračunate su prema standardu HRN ISO 9836;2011, te prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za obračun NKP površina. Vještak je imao na raspolaganju podatke s javnih servisa, katastar, z.k., ortofotkarte, urbanizam i sl.

Prilikom procjene primjenjen je srednji tečaj HNB na dan izrade nalaza.

1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1.5.1. Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13)
- 1.5.2. Zakon o gradnji (N.N.153/13)
- 1.5.3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)
- 1.5.4. Uredba o procjeni nekretnina (N.N.74/14)
- 1.5.5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.79/14)
- 1.5.6. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (N.N. 100/12)
- 1.5.7. Pravilnik o hrvatskim normama (N.N. 22/96 i N.N. 74/97)
- 1.5.8. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
- 1.5.9. Službeni glasnici, razni brojevi
- 1.5.10. Podaci Državnog zavoda za statistiku
- 1.5.11. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik 30/76)
- 1.5.12. Odluka o Prostornom planu
- 1.5.13. Odluka o donošenju GUP-a
- 1.5.14. Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N.78/10,76/11,18/12,151/13)
- 1.5.15. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- 1.5.16. Zakon o zemljišnim knjigama
- 1.5.17. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

1.6. ISKAZ POVRŠINA

1.6.1. NETO KORISNA POVRŠINA

R.br.	Objekt	NGP m ²	Koef.	NKP m ²
1.	Prizemlje	426,00	1,00	426,00
2.	Kat	174,80	1,00	174,80
3.	Tavan	130,66	0,30	39,20
Ukupno:		731,46		640,00

1.6.2. BGP

R.br.	Objekt	NGP m ²	Koef.	BGP m ²
1.	Prizemlje	426,00	1,20	511,20
2.	Kat	174,80	1,20	209,76
3.	Tavan	130,66	1,20	156,79
Ukupno:		731,46		877,75

1.6.3. OBUJAM

R.br.	Objekt	BGP m ²	Visina-prosjek m	Obujam m ³
1.	Prizemlje	511,20	3,50	1.789,20
2.	Kat	209,76	2,90	608,30
3.	Tavan	156,79	2,50	391,98
Ukupno:		877,75		2.789,48

2. PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**2.1. TROŠKOVNA 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.) Etalonsku cijenu građenja utvrđuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja n.n. 86/12, na 6.000,00 kn/m² korisne površine . Predmetna vrijednost sadrži sve troškove u vezi s gradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i sl.) uključivo i vodni doprinos i porez na dodatnu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke. Umanjenja i uvećanja vrijednosti se utvrđuju u skladu s Pravilnikom. Za konkretan objekt, utvrđuje se prosječna vrijednost građenja 4.200,00 kn/m² NKP.

2.1.1. OBJEKTI**GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST**

2.1.1.1.	Površina predmetnog objekta NKP	640,00	m ²
2.1.1.2.	Nova građevinska vrijednost NGV/m ²	4.200,00	kn/m ² NKP
2.1.1.3.	<u>Vrijednost novogradnje-ukupno</u>	<u>2.687.991,60</u>	<u>kn</u>
2.1.1.4.	Godina procjene	2015	godina
2.1.1.5.	Godina izgradnje, cca.prosjeck	1980	godina
2.1.1.6.	Starost objekta-G	35,00	godina
2.1.1.7.	Održivi vijek trajanja konstrukcije (OVK)	100,00	godina
2.1.1.8.	Preostali vijek korištenja	65,00	godina
2.1.1.9.	Odabrani faktor korištenja (FK-matrica) A=3, B=2, C=2	3	
2.1.1.10.	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK-tablica) OOVK=OVK x 2.1.1.10.=	48% 48	
2.1.1.12.	Relativna starost (G/OVK)	35%	
2.1.1.13.	Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	52,00	godina
2.1.1.14.	Linearni otpis (Zam.starost/OVK)	52%	
2.1.1.15.	Preostala sadašnja građevinska vrijednost (SGV)	1.290.235,97	kn
	Srednji tečaj HNB:	170.666,13	€

2.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - građevinski dio

Na temelju veličine objekta, njegove starosti, namjene, položaja u mikrolokaciji šireg okoliša i položaja u odnosu na naselje te prometnice kao i na temelju značaja lokacije i vrste vrste nekretnine u lokalnoj zajednici iskazuje se tržišna vrijednost.

U skladu s Pravilnikom, iskazuje se tablica dobitaka i odbitaka vrijednosti .

Iskazuju se vještaku poznati tržišni pokazatelji a na osnovu indeksnih nizova , statističkih podataka te dostupnih podataka i saznanja s tržišta nekretnina.

2.2.1. UMANJENJE I UVEĆANJA VRIJEDNOSTI

Preostala građevinska vrijednost SGV/m ²	kn		1.290.235,97
Položaj -značaj lokalne zajednice	Po		0,25
Prometna povezanost	Ppo		0,00
Koeficijent korisne površine	Pkp		-0,20
Građ.nedostatci i štete	Gn		-0,10
Umanjenje utvrđenog troška gradnje	Utg		0,00
Gospodarsko umanjenje vrijednosti	Guv		0,00
Tekuće održavanje	To		-0,05
Odstupanje od mjerod.načina korišt.	Omn		0,00
Položaj za poslovne objekte	Ppo		0,00
Posebni elementi 1	Pos1	Nije upisano potpuno u katastar ni u z.k.	-0,05
Posebni elementi 2	Pos2	Upitna potpuna legalnost	-0,05
Tržišna vrijednost 1	kn		1.032.188,77
TGV 1= SGV x (1 + Po+Ppo + Pkp +Gn+Utg+Guv+To+Omn+Ob +Ppo + Pos1 + Pos2) =			
Srednji tečaj HNB			136.532,91

NAPOMENA:

U ukupnu cijenu objekta ulazi i cijena priključaka, komunalnih doprinosa i zemljišta
Ukupna rekapitulacija vrijednosti iznosi se u točki 2.6.

2.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA I DOPRINOSA

Red.br.	Vrsta troška	Cijena	Obujam	Ukupno	
		kn/m ³	m ³	EUR	kn
1.	Komunalni doprinos	10,00	2.789,48	3.689,79	27.894,84
2.	Priključci			19.841,27	150.000,00
Sveukupno:				23.531,06	177.894,84

Vodni doprinos je sadržan u etalonskoj vrijednosti.

2.4. VANJSKO UREĐENJE

Red.br.	Vrsta troška	J.cijena	Umanjenje	Ukupno	
		Eur	%	EUR	kn
1.	Ograde, parking	24.000,00	50,00%	12.000,00	90.720,00
Sveukupno:				12.000,00	90.720,00

Predmet:

Procjena, La-Bra-Co d.o.o. u stečaju

2.5. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Zemljište se nalazi u urbaniziranom dijelu Strmca Stubičkog, na ravnom terenu. Komunalno opremljeno. Cijena se iskazuje prema prosječnim cijenama na tržištu, korigiranim prema pojedinim elementima.

Prosječna tražena cijena Donja Stubica i okolica	kn	150,00
Površina	m ²	3.276,00
Položaj -značaj lokalne zajednice	Po	0,00
Prometna povezanost	Ppo	0,00
Koeficijent površine	Pp	0,00
Umanjenje traženo-realizirano	Utg	-0,10
Posebni elementi 1	Pos1	0,00
Posebni elementi 2	Pos2	0,00
Tržišna vrijednost 1	kn	442.260,00
TGV $1 = SGV \times (1 + Po + Ppo + Pp + Utg + Pos1 + Pos2) =$		
	Eur	58.500,00

2.6. TROŠKOVNA METODA-Sažetak

Sadašnja tržišna vrijednost- po troškovnoj metodi

Red.br.	Opis nekretnine	EUR	kn
1.	Građevinski dio	136.532,91	1.032.188,77
2.	Vrijednost priključaka i doprinosa	23.531,06	177.894,84
3.	Vrijednost vanjskog uređenja	12.000,00	90.720,00
4.	Vrijednost zemljišta	58.500,00	442.260,00
UKUPNO:		230.563,97	1.743.063,61

3.0. MIŠLJENJE

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, upisane u z.k.ul.br.2933 k.o.Strmec Stubički, u naravi poslovni kompleks tvrtke La Bra Co d.o.o. u stečaju, zaokruženo iznosi:

231.000,00 Eur
ili
1.743.000,00 kn

Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 25.05.2015.

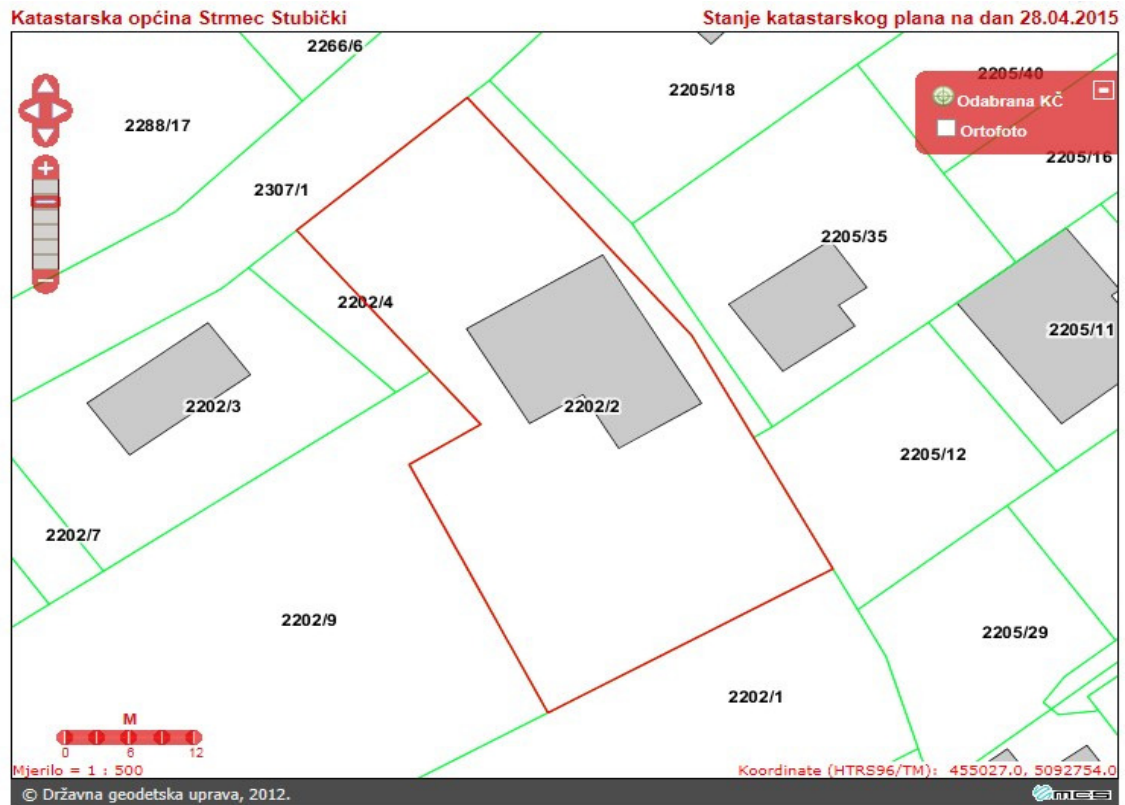


Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

- 4. PRILOZI**
- 4.1. Položaj objekta
- 4.2. Fotografije
- 4.3. Izvadak iz z.k.
- 4.4. Rješenje vještaka



Sl.1 Ortofoto karta



Sl.2 Skica katastra

Predmet:

Procjena, La-Bra-Co d.o.o. u stečaju



Sl.3



Sl.4



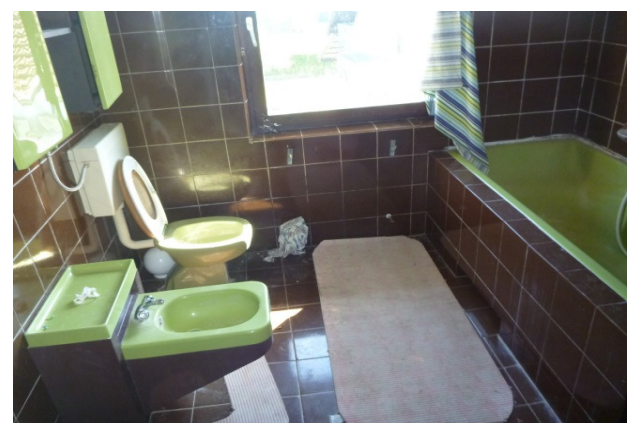
Sl.5 Kat



Sl.6 Prizemlje



Sl.7 Prizemlje



Sl.8 Kat



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA
Stanje na dan: 10.06.2015. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304930, STRMEC STUBIČKI

Broj ZK uložka: 2933

Broj zadnjeg dnevnika: Z-547/2015

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2202/2	KUĆA I DVORIŠTE BRIJEG U MACANJKI		398		
2.	2202/4	PUT BREG		26		
3.	2202/9	ORANICA BRIJEG U MACANJKI		486	1749	
		UKUPNO:		910	1749	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 LA-BRA-CO D.O.O., ZAGREB, BUKOVAČKA CESTA 335	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.	5.1 Zaprmljeno 17.06.2008. broj Z-1110/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju tražbina od 28. 05.2008. koji je solemniziran po javnom bilježniku i ugovora o kratkoročnom kreditu od 15.02.2008. god. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od jedanmilijunšestopetnaestisuća kuna, sa redovnom kamatom od 9% godišnje, promjenjivom, zateznom kamatom i naknadama sukladno odluci Banke, rokom otplate sukcesivno, godinu dana od dana plasmana, odnosno u rokovima utvrđenim eventualnim dodacima ugovoru, te svim ostalim uvjetima prema gornjem sporazumu, za korist: KARLOVAČKA BANKA D.D., KARLOVAC, I.G. KOVAČIĆA 1	1.615.000,00 KN	
6.	6.1 Zaprmljeno 24.09.2010. broj Z-1637/10 Na temelju ugovora o međusobnom poslovnom odnosu od 03. ožujka 20120. god. koji je solemniziran po javnom bilježniku, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A, radi osiguranja svih postojećih i budućih tražbina založnog vjerovnika Karlovačke banke d.d. a komitenta i založnog dužnika LA-BRA-CO d.o.o. do najvišeg iznosa od 425.000,00 EUR (četiristo dvadeset pet tisuća eura), što prema srednjem tečaju HNB važećem na dan sklapanja gornjeg ugovora predstavlja protuvrijednost od 3.085.916,50 kuna, uvećano za eventualno naknadno obračunate zatezne kamate i troškove, za korist: KARLOVAČKA BANKA D.D., OIB: 08106331075, KARLOVAC, I. G. KOVAČIĆA 1	425.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.06.2015.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1535/12
Zagreb, 23. siječnja 2013. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Mladena Ožića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Mladen Ožić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Vinogradska 6a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.



PREDSJEDNIK SUDA:

Ivan Turudić

O tome obavijest:

1. Mladen Ožić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis