



Remete 62/A, 10 000 Zagreb
Tel; 091 1261 258, 091 563 92 98
Tel/Fax; 01 2301 783
E-mail: info@forb-nekretnine.com
Web: www.forb-nekretnine.com

Oznaka: TB-10/16
U Zagrebu, veljača 2016.

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Asfaltna baza u izgradnji**
Lokacija: **Krapina, Polje Krapinsko bb**
Naručitelj: **STEČAJNI UPRAVITELJ Mato Čičak**

Utvrđena neto tržišna vrijednost: **253.581,94 €** ili **1.940.916,20 kn**

Stalni sudski vještak
za procjenu nekretnina:

Tihomir Begić, dipl.ing.

1. UVOD

Predmet procjene: Asfaltna baza u izgradnji, Krapina, Polje Krapinsko bb

Naručitelj: STEČAJNI UPRAVITELJ Mato Čičak

Datum očevida: 03.02.2016.

Datum kakvoće: 03.02.2016. Datum vrednovanja: 03.02.2016.

Ova procjena tržišne vrijednosti provedena je temeljem slijedećih pozitivnih zakona, propisa i napatka koji reguliraju područje vrednovanja nekretnina:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. br. 78/15)
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji (n.N. br. 153/13)
- Podataka eNekretnina – Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
- Podataka o etalonskoj vrijednosti izgradnje (N.N. br 100/12 i 59/10)
- Podataka nadležnih službi za utvrđenje cijena građevinskog zemljišta.
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Sve cijene izražene su u € (eurima) radi eliminiranja utjecaja inflacije.

Nakon utvrđenog stanja na predmetnoj nekretnini i preuzimanja raspoložive dokumentacije tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se prema stvarnom zatečenom stanju.

2. IDENTIFIKACIJA I VLASNIČKI STATUS

k.č.br.6912 prema z.- knjižnom stausu (oranica i livada 545+ 852=1.397 m²)
k.č.br.6913/1 prema z.- knjižnom stausu (put 61 m²)
k.č.br.6913/2 prema z.- knjižnom stausu (izgrađeno zem. 4 m² i dvorište 10 m²)

zk.ul.br.7957

K.O. Krapina

Vlasnički status: 1/1 ASFALTI ZAGORJE d.o.o. za proizvodnju, gradnju, trgovinu i usluge
Krapina, Zagrebačka cesta 47

Teret: IMA, sukladno priloženom ZK izvadku

k.č.br. prema katastarskom operatu istovjetne kao u zk

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Sukladno preuzetoj raspoloživoj dokumentaciji (Elaboratu i nalazu izrađenom za predmetni postupak, od strane vještakinje Mirjane Tušek) te izvršenim očevidom na predmetnoj lokaciji je započeta izgradnja sukladno projektnoj dokumentaciji te su do sada izvršeni slijedeći radovi:

1. PRIPEMNI RADOVI – UKUPNO	3.000,00 kn
2. ZEMLJANI RADOVI – UKUPNO	23.821,50 kn
3. ARMIRANO-BETONSKI RADOVI – UKUPNO	563.093,60 kn
<hr/> SVEUKUPNA VRIJEDNOST RADOVA:	<hr/> 798.915,10 kn

4. TEHNIČKI PODACI

Priključci: Procjena prema stvarnim troškovima distributera

El.struja	- priključena	30.000,00 kn
Vodovod	- priključen	6.252,20 kn
Kanalizacija	-	
Plin	- priključen	310.386,90 kn
		<hr/>
	UKUPNO:	346.639,10 kn

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ODABIR METODE

POREDBENA METODA – eNekretnine Ministarstva graditeljstva-
kupoprodaje preuzete od Porezne Uprave

eNekretnine - korisnički podaci

Prostor Help [prostor.help@apis-it.hr]

Sent: sri 10.12.2015 16:40

To: info@forb-nekretnine.com

Poštovani,

omogućen Vam je pristup aplikaciji eNekretnine.

Direktna adresa aplikacije je:

<https://nekretnine.mgipu.hr>

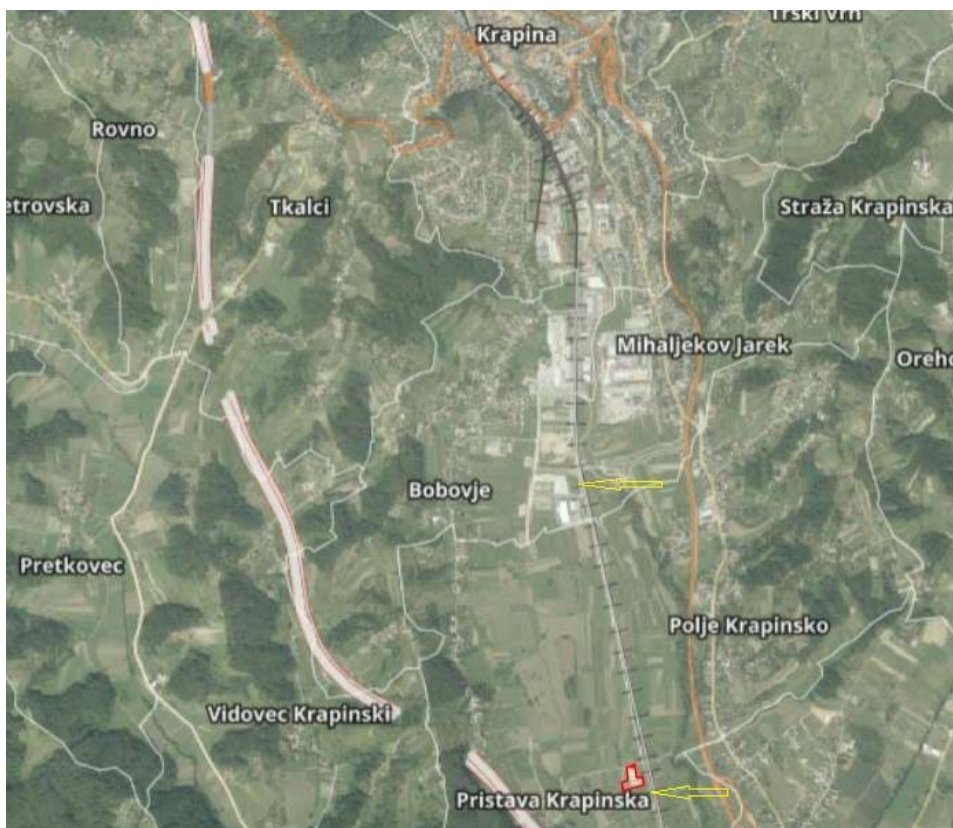
Prijavljujete se sa svojim korisničkim imenom i lozinkom.

Korisničko ime

tbegic

Lozinka

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA – Crvena markica-PREDMETNA LOKACIJA



ŽUTA MARKICE POREDBENE LOKACIJE

POREDBENE VRIJEDNOSTI ZA ZEMLJIŠTE



Građevinsko zemljište	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID nekretnine (PU)	2575881
Datum pregleda	12.2.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	15.02.2012
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	72000
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	597,69
Status podatka	Preuzeto od PU

Građevinsko zemljište	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID nekretnine (PU)	3097636
Datum pregleda	12.2.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	13.11.2014
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	96530
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	281



Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID nekretnine (PU)	3006911
Datum pregleda	12.2.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	30.05.2014
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	677138,40
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	3384
Status podatka	Preuzeto od PU

5.1 KOREKCIJANKP= 5.295,00 m²

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Krapina	Krapina	Krapina	Krapina
Lokacija	Polje Krapinsko	Polje Krapinsko	Polje Krapinsko	Polje Krapinsko
Nekretnina	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2016	1Q2012	4Q2014	2Q2014
Površina (m ²)	5.295	72.000	36.530	677.138,40
Cijena (kn)	-	597,60	281	3.384
Cijena po m ²	-	120,48	130	200

Protok vremena	1Q2016	1Q2012	4Q2014	2Q2014
HNB hedonistički index	80,2	97,3	79,3	79,3
Vremensko usklađenje	-	-0,18%	0,01%	0,01%
Korigirana vrijednost po m ²	-	98,80	131,30	202

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	vrlo dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	-20%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	5.295	597,60	281	3.384
(-20% do +20%)	-	20%	20%	0%

Namjena	poslovna	poslovna	poslovna	poslovna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Oblik	izdužen	pravilan	pravilan	izdužen
(-20% do +20%)	-	10%	10%	0%

Pozicija	periferni dio	periferni dio	periferni dio	periferni dio
(-20% do +20%)	-	%	0%	-5%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	30%	30%	-25%
Korigirana vrijednost po m ²	150,21	128,44	170,69	151,50

KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE

5.2 VRIJEDNOST ZEMLJIŠTE

$$P = 5.295,00 \text{ m}^2 \times 150,21 \text{ kn} = 795.362,00 \text{ kn}$$

6. TROŠKOVNA METODA ZA OBJEKT – asfaltna baza u izgradnji

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	795.362,00 kn
VRIJEDNOST RADOVA	798.915,10 kn
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	346.639,10 kn
SVEUKUPNO:	1.940.916,20 kn s pdv

ili **1.552.732,96 kn bez pdv**

6.1 TRŽIŠNA VRIJEDNOST –građevinski dio

$$TV = Sv \times Fi \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Ft$$

Fi faktor izgrađ. objekta	1,00
Z zona lokacije	+ 0,10
St starost objekta	+ 0,00
Pov ukupna površina	+ 0,00
Os opće stanje objekta	+ 0,00
Pos poseb. elementi (poslovni potencijal)	+ 0,15
Ft faktor tržišta	0,80

$$TV = 1.552.732,96 \text{ kn} \times 1,25 \times 0,80 = 1.552.732,96 \text{ kn bez pdv}$$

6.5 SVEUKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Red.br.	Opis	Iznos u €	Iznos u KN
1.	zemljište	83.131,64	636.289,60
2.	priključci	36.230,90	277.311,28
3.	građevinski radovi	83.503,01	639.132,08
4.	Neto vrijednost (1+2+3)	202.865,56	1.552.732,96
5.	PDV	50.716,39	388.183,24
	Ukupna vrijednost (4+5)	253.581,94	1.940.916,20

7. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine, nekretnine u Krapini, Polje Krapinsko, na k.č.br. 6912; 6913/1 i 6913/2, zk.ul.br.7957, k.o. Krapina, u naravi asfaltna baza u izgradnji, na zemljištu ukupne površine 1.472čhv (5.295m²), iznosi neto tržišne vrijednosti **1.552.732,96 kn** uvećano za **PDV 388.183,24kn**, što ukupna vrijednost iznosi:

1.940.916,20 kn

(slovima: milijundevetstočetrestisućadevetstošesnaestkunaidvadestlipa)

ili **253.581,94 €**

(1€= 7,654 srednji HNB 03.02.2016.)

Zagreb, veljača, 2016. godine

Stalni sudski vještak:
Tihomir Begić dipl.ing.

P R I L O Z I

- zk.izvadak
- p.l.
- fotodokumentacija