



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

P-2024-07-12

NARUČITELJ: PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
Flanatička ulica – via Flanatica 11
52100 Pula
OIB 87317506211

VLASNIK: PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
Flanatička ulica – via Flanatica 11
52100 Pula
OIB 87317506211

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnine**
Pašnjak

LOKACIJA: Vrta šaraja bb
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj

DAN VREDNOVANJA: 12. srpanj 2024. godine

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA
VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

25.000,00 €

**procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ovaj se elaborat sastoji od 28 stranica. Izrađen je u tri primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnina

U Zagrebu, srpanj 2024. godine

SADRŽAJ:

A. OPĆI PODACI

- A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Bernard Mahečić
- A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA
- A.2.1. Pojmovi u procjemenom elaboratu
- A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija
 - Izvadak iz katastra – Neslužbena kopija
 - Posjedovni list – Neslužbena kopija

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

- B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
 - Lokacija nekretnine
- B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE
- B.2.1. Katastarsko stanje
- B.2.2. Prostorno - planski status
- B.3. ISKAZ POVRŠINA
 - Fotodokumentacija
- B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)
- C.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti pašnjaka
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

H. IZJAVA VJEŠTAKA

I. SAŽETAK

A. OPĆI PODACI

A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-125/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Bernard Mahečić (OIB 32825327393), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:
1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Elaborat je izrađen u skladu s važećim zakonima, pravilnicima i uredbama koje reguliraju područje izrade procjene vrijednosti nekretnine, a u nastavku je navedena zakonska regulativa:

- Građevinski propisi:
 - Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 39/19, NN 125/19)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Propisi o vrednovanju:
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
 - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o vlasništvu:
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
 - Zakon o izvlačenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10)
- Odluka o komunalnom doprinosu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Željko Ulhir, Branimir Majčica, Zagreb 2016.
- GUP Grada Zagreba
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- earth.google.com

A.2.1. Pojmovi u procjembenom elaboratu

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu "**ZPVN**")
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (dalje u tekstu "**Pravilnik**")
- PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju (dalje u tekstu "**Naručitelj**")
- Pašnjak u površini od 1.346,00 m², koji su upisani u ZK uložak broj 13063, k.o. Peroj, k.č.br: 24/6 (dalje u tekstu "**Nekretnina**")



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj 2024.
List: 5

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija

U zk.ul.br. 13063 je upisana zk.č.br. 24/6, k.o. Peroj kao pašnjak, ukupne površine 1.346,00 m2.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 12.07.2024. 12:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324213, PEROJ

Broj ZK uložka: 13063

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7392/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	24/6	PAŠNJAK			1346	
		UKUPNO:			1346	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	PALMA PLUS J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 87317506211, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 11, PULA 52100 PULA (POLA)	
1.7	Zaprimljeno 19.04.2024.g. pod brojem Z-7392/2024	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. ST-305/2023-28 19.04.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PALMA PLUS j.d.o.o., OIB 87317506211, Flanatička ulica 11, Pula.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2024.



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj **2024.**

List: **6**

➤ **IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija**



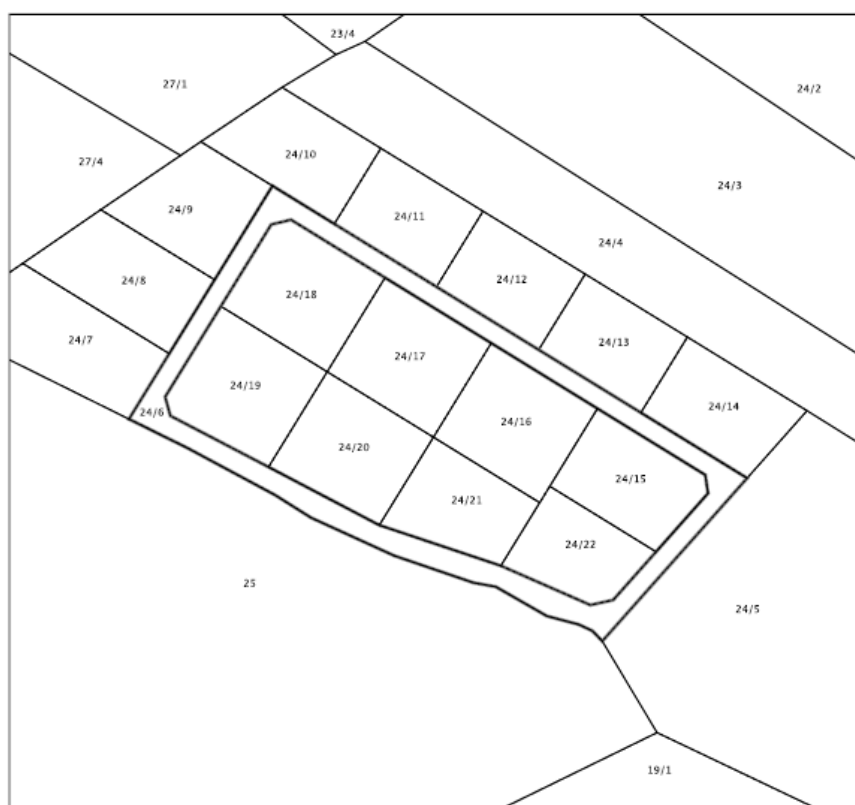
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

Stanje na dan: 12.07.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PEROJ
k.č.br.: 24/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj 2024.

List: 7

➤ POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija

Stanje u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu je usklađeno.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

Stanje na dan: 12.07.2024. 13:02

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEROJ (Mbr. 324213)

Posjedovni list: 5072

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PALMA PLUS J.D.O.O. U STEČAJU, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 11, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	87317506211

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		24/6	VRTA ŠARAJA	1346	06		
			PAŠNJAK	1346			
		24/11	VRTA ŠARAJA	462	06		
			PAŠNJAK	462			
		24/16	VRTA ŠARAJA	598	06		
			PAŠNJAK	598			
		24/17	VRTA ŠARAJA	598	06		
			PAŠNJAK	598			
		24/18	VRTA ŠARAJA	594	06		
			PAŠNJAK	594			
		24/20	VRTA ŠARAJA	582	06		
			PAŠNJAK	582			
		24/21	VRTA ŠARAJA	480	06		
			PAŠNJAK	480			
Ukupna površina katastarskih čestica				4660			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj 2024.

List: 8

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-125/2021, Županijski sud u Zagrebu za Bernarda Mahečić

Na zahtjev Naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti Nekretnine, neopterećenu ikakvim teretima ili pravima trećih osoba na datum procjene, prema dostavljenim dokumentima za potrebe kupoprodaje Nekretnine. Ova procjena ne uključuje imovinsko-pravnu provjeru, niti provjeru s upravno-pravnog postupka.

Datum provedbe očevida: 11.07.2024. godine

Datum vrednovanja: 12.07.2024. godine

Datum kakvoće: 12.07.2024. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti

➤ OSNOVICA

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ZPVN i Pravilniku jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisnim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

➤ SVRHA

Svrha izrade procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti Nekretnine, a sukladno svim aspektima i pretpostavkama koje su realne, provjerljive i moguće na dan procjene.

➤ NAMJENA

Procjembeni elaborat je izrađen isključivo za interne potrebe Naručitelja.

➤ OČEVID I OPIS NEKRETNINE

Očevid i opis nekretnine	
Adresa	Vrta šaraja bb
Površina zemljišta /m2/	1.346,00
Neto površina /m2/	///
Bruto površina /m2/	///
ZK uložak	13063
Katastarska općina	Peroj
Katastarska čestica	24/6
Redni broj upisa u ZK	1

B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 13063 k.o. Peroj, Zemljišnoknjižnog odjela Pula, Općinskog suda u Puli-Pola – Neslužbena kopija, stanje na dan 12. srpnja 2024. godine
- izvadak iz katastra – Neslužbena verzija, posjednovni list br. 5072 k.o. Peroj, Područni ured za katastar Pula-Pola, stanje na dan 12. srpnja 2024. godine

Projektna dokumentacija: **nije dostavljena**

Građevinska dozvola: **nije dostavljena**

Energetski certifikat: **nije dostavljen**

- Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar
- Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu
- Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni

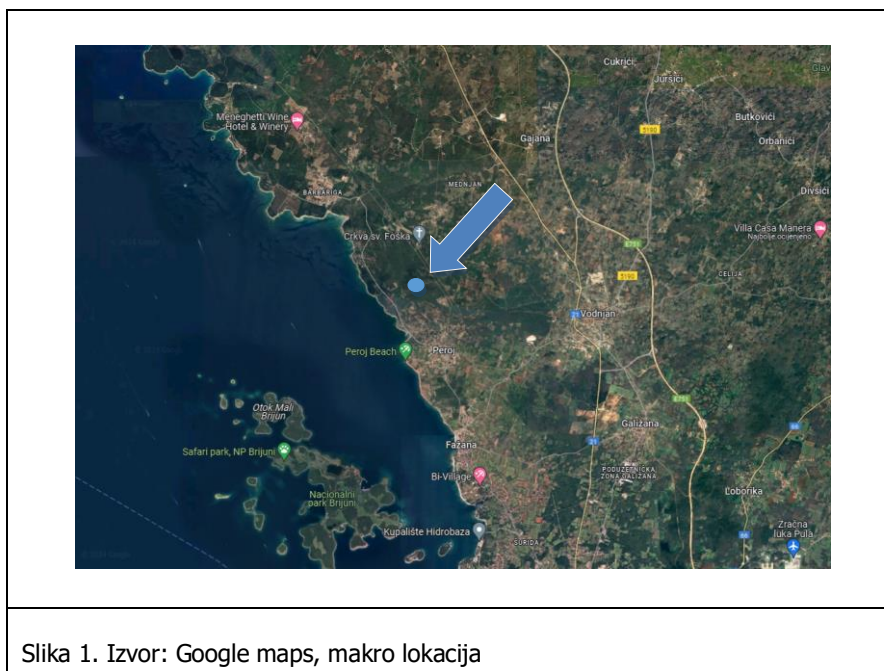
POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Predmetna nekretnina nalazi se u Peroju na lokaciji Vrta šaraja bb, udaljena cca 2,00 km od centra Peroja, te cca 1,00 km od mora što govori o njezinoj izvrsnoj lokaciji. U neposrednoj blizini nalaze se neizgrađena zemljišta namjene šuma gospodarske namjene.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Predmet procjene je građevinsko zemljište koje ima površinu 1.346,00 m². Zemljište je neizgrađeno. Prilikom očevida je utvrđeno da se na terenu nalazi nisko raslinje, dijelom održavano.

➤ Lokacija nekretnine:





Slika 3. Izvor: geoportal.dgu.hr

B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE

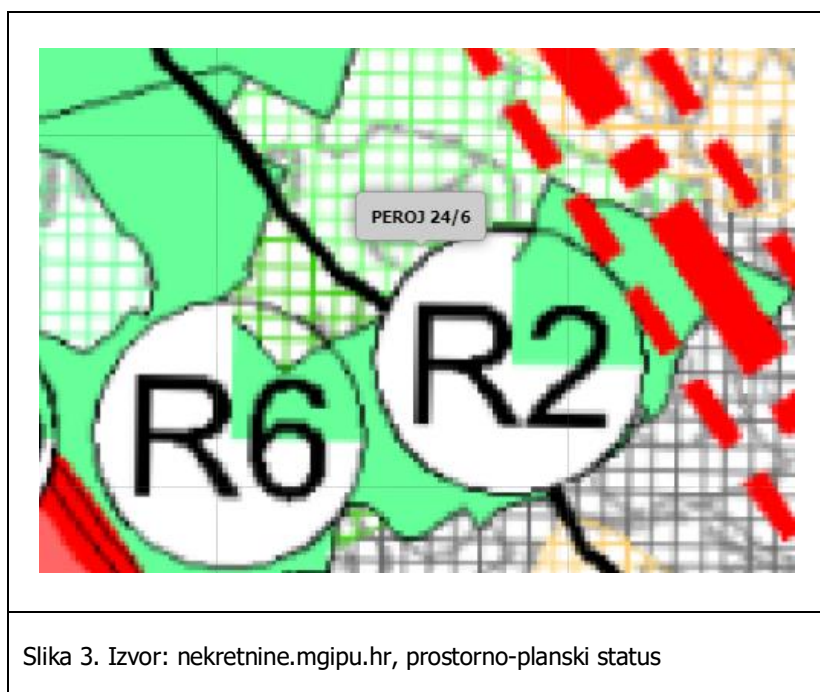
B.2.1. Katastarsko stanje

Ured za katastar i geodetske poslove						
br.	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis	posjednik	površina /m2/
1	24/6	Peroj	5072	pašnjak	PALMA PLUS J.D.O.O. U STEČAJU	1.346,00
Ukupno:						1.346,00

Zemljišni odjel Suda						
br.	z.k. čestica	katastarska općina	zk. uložak	opis	vlasnik	površina /m2/
1	24/6	Peroj	13063	pašnjak	PALMA PLUS J.D.O.O. U STEČAJU	1.346,00
Ukupno:						1.346,00

B.2.2. Prostorno - planski status

Prema važećim podacima sa stranice eNekretnine predmetne katastarske čestice pripadaju unutar zone **šuma gospodarske** namjene.





NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj **2024.**

List: **13**

B.3. ISKAZ POVRŠINA

NEKRETNINA	POVRŠINA (m2)
Zemljište zk.č.br.: 24/6, upisano u zk.ul.br. 13063 k.o. Peroj	1.346,00

➤ FOTODOKUMENTACIJA



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj **2024.**

List: **14**

B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Kategorija zemljišta	
k. čestica	24/6
površina /m2/	1.346,00
pristup prometnici	DA
minimalna površina	DA
povoljan oblik	DA
donešen UPU	NE
kategorija	II

Stanje (kakvoća) nekretnine	
kategorija zemljišta	II
površina	1.346,00
Vrsta građevinskog korištenja	
vrsta zemljišta	pašnjak
namjena	šuma gospodarske namjene
Mjera građevinskog korištenja	
koeficijent izgrađenosti kig	///
koeficijent iskoristivosti kis	///
Ostala obilježja	
infrastruktura	///
ograničenja	///
prava	///
tereti	///
zona komunalnog doprinosa	
zona vodnog doprinosa	Zona B
Položajna obilježja	
prometna povezanost	DA
udaljenost od centra grada	cca 2,00 km
blizina javnog prometa	DA
parking	DA
uređenost urbane infrastrukture	DA

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 13063 k.o. Peroj, Zemljišnoknjižnog odjela Pula, Općinskog suda u Puli-Pola – Neslužbena kopija, stanje na dan 12. srpnja 2024. godine
- izvadak iz katastra – Neslužbena verzija, posjednovni list br. 5072 k.o. Peroj, Područni ured za katastar Pula-Pola, stanje na dan 12. srpnja 2024. godine

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bili opće poznati.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Pula, grad u zapadnoj Hrvatskoj. Najveći je grad Istarske županije, leži na jugozapadnom području istarskog poluotoka u dobro zaštićenom zaljevu.

Grad ima dugu tradiciju vinarstva, ribarstva, brodogradnje i turizma, a ujedno je i tranzitna luka. Pula je kulturni centar Istre još od rimskoga doba.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Peroj je naselje u općini Vodnjan, ranije u sastavu općine Pula, Hrvatska. U povijesnim ispravama ga se nalazi od 1197. godine. Spominje se u latinskom dokumentu o rižanskoj skupštini (804. godine), sačuvanom u prijepisu nastalom potkraj 15. stoljeća ili početkom 16. stoljeća. Naselje je obnovljeno doseljavanjem kolonista iz Crne Gore.

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

Hrvatska narodna banka u 2024. očekuje ubrzanje godišnjeg rasta realnog BDP-a Hrvatske na 3,3%, s 3,1% u 2023., a u sljedeće bi se dvije godine rast mogao postupno usporiti. Prema prvim procjenama DZS-a realni BDP u prvom se tromjesečju povećao za 1,0% u odnosu na kraj 2023., pri čemu su glavni generatori rasta i nadalje bili uslužne djelatnosti i građevinarstvo, što odražava snažnu osobnu potrošnju, u uvjetima nastavka rasta zaposlenosti i realnih plaća, intenziviranje rasta investicija, osobito javnih, te povoljna kretanja u turizmu. Očekivano intenziviranje gospodarske aktivnosti u cijeloj 2024. odražava očekivani nastavak snažnog rasta osobne potrošnje, podržan povoljnim kretanjima na tržištu rada i ekspanzivnom fiskalnom politikom, potom jačanje vanjske potražnje te oporavak robnoga izvoza i investicija poduzeća. U 2025. i 2026. očekuje se relativno ujednačen porast glavnih sastavnica BDP-a zbog daljnjeg rasta vanjske potražnje, povoljnih kretanja na tržištu rada i nastavka priljeva relativno visokih iznosa sredstava iz fondova EU-a. No, gospodarski bi se rast u uvjetima očekivanog poboljšanja strukturnog salda opće države mogao postupno usporiti prema prosječnoj stopi od 2,7%.

U 2024. očekuje se primjetno snižavanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena (na 3,8%, s 8,4% u 2023.), uz daljnje usporavanje— na 2,6% u 2025. i 2,1% u 2026. Usporavanje inflacije u ovoj godini odražava nekoliko činitelja na djelu: popuštanje uvoznih pritisaka i nizak rast proizvođačkih cijena—zahvaljujući nižim cijenama energije, prehrambenih i ostalih sirovina u odnosu na vrhunce zabilježene u 2022. godini te normaliziranju opskrbnih lanaca, potom restriktivan karakter monetarne politike koji se odražava na pooštrene uvjete financiranja, kao i povoljne statističke učinke baznog razdoblja. Pritom usporavanju ukupne inflacije najviše pridonosi znatno niža očekivana temeljna inflacija (koja ne uključuje cijene energije i hrane), a u malo manjoj mjeri i primjetno smanjenje inflacije cijena hrane, dok bi se prosječna godišnja stopa inflacije cijena energije mogla u određenoj mjeri povećati nakon što su cijene energije lani stagnerale. Ipak, temeljna bi inflacija mogla ostati i nadalje povišena kao odraz snažne domaće i inozemne potražnje, pogotovo za uslugama povezanim s putovanjima, snažnog tržišta rada i naglašenog rasta plaća. U 2024. i 2025. očekuje se daljnje usporavanje temeljne inflacije (iako bi se ona mogla zadržati blago iznad ukupne inflacije) i inflacije cijena hrane, dok bi se inflacija cijena energije mogla stabilizirati na malo višoj razini od one ocijenjene za 2024.

U 2024. godini očekuje se da će zaposlenost porasti za 2%, a anketna stopa nezaposlenosti mogla bi se spustiti na 5,8% radne snage. Daljnja ekspanzija gospodarske aktivnosti podržala je nastavak rasta broja zaposlenih osoba u Hrvatskoj na početku 2024. godine, pri čemu je porast bio malo izraženiji nego krajem prethodne godine. Pritom je povećanje broja zaposlenih bilo široko rasprostranjeno. Znatna dio poslodavaca i nadalje prijavljuje nedostatak radnika kao najvažniji ograničavajući činitelj proizvodnje, što je djelomično ublaženo zapošljavanjem stranih radnika i umirovljenika. Snažno zapošljavanje odrazilo se na smanjenje stope registrirane nezaposlenosti, koja je u travnju iznosila 5,6%. U prva tri mjeseca 2024. godine usporio se rast nominalnih i realnih plaća, nakon njihova izraženog povećanja u 2023. godini. No, u travnju 2024. prosječna je plaća iznimno snažno porasla, što je ponajprije rezultat provedene sveobuhvatne reforme sustava plaća u državnim i javnim službama. U određenoj se mjeri ubrzao i porast plaća u ostatku gospodarstva, ali znatno slabijim intenzitetom. Iako bi višak na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2024. mogao blago porasti, u apsolutnom iznosu za 0,1 mlrd. EUR u odnosu na godinu prije, zbog snažnog rasta nominalnog BDP-a njegov bi se relativni udio mogao smanjiti s 3,9% na 3,7% BDP-a. Promatrano po pojedinim podračunima, rast apsolutnog iznosa viška odražava očekivano daljnje povećavanje viška u međunarodnoj razmjeni usluga, ponajprije u turizmu.

Istodobno, manjak u robnoj razmjeni s inozemstvom mogao bi ostati nepromijenjen s obzirom na to da bi daljnje smanjivanje neto uvoza energenata zbog nižih cijena na svjetskom tržištu moglo biti u potpunosti nadomješteno produbljenjem manjka u razmjeni ostale robe. Za razliku od razmjene robe i usluga, saldo sekundarnih dohodaka i kapitalnog računa mogao bi se primjetno pogoršati u odnosu na godinu prije zbog očekivanog smanjenja apsorpcije sredstva iz fondova EU-a u 2024., nakon vrhunca korištenja u prethodnoj godini, u kojoj je završilo povlačenje sredstava vezano uz prethodnu višegodišnju financijsku perspektivu, a u istom bi smjeru mogao djelovati i daljnji porast rashoda za naknade privremeno zaposlenih osoba u Hrvatskoj u skladu s rastom broja stranih radnika.¹

Tablica makroekonomskih projekcija za Hrvatsku

(promjena u odnosu na prethodnu godinu, osim ako je drugačije naznačeno)

	Ostvarenja			HNB projekcija - lipanj 2024		
	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
Cijene (stope promjene, %)						
HIPC	2,7	10,7	8,4	3,8	2,6	2,1
HIPC isključujući hranu i energiju	1,3	7,6	8,8	4,3	2,7	2,2
HIPC hrana	2,6	12,9	11,5	3,9	2,6	2,0
HIPC energija	8,8	19,2	0,0	1,0	2,1	2,1
Gospodarska aktivnost (realne stope promjene, %)						
Realni BDP	13,0	7,0	3,1	3,3	2,8	2,6
Osobna potrošnja	10,7	6,7	3,1	4,9	2,9	2,7
Državna potrošnja	3,1	2,7	6,6	3,0	2,7	2,2
Bruto investicije u fiksni kapital	6,6	0,1	4,2	2,4	2,4	3,1
Izvoz (robe i usluge)	32,7	27,0	-2,9	2,5	2,4	2,4
Uvoz (robe i usluge)	17,3	26,5	-5,3	3,6	2,6	2,5
Doprinos realnom rastu BDP-a (u p.b.):						
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	8,4	4,4	4,0	3,9	2,8	2,7
Neto izvoz	5,2	-0,5	1,7	-0,6	-0,1	-0,1
Promjena zaliha	-0,5	3,1	-2,6	0,1	0,1	0,0
Vanjski sektor						
Trgovinski saldo robe - BP (% BDP-a)	-19,4	-26,5	-22,6	-20,7	-20,9	-21,0
Trgovinski saldo usluga - BP (% BDP-a)	16,7	20,4	20,6	19,7	19,5	19,3
Tekući račun - BP (% BDP-a)	1,0	-2,8	1,1	1,4	0,7	0,1
Tekući i kapitalni račun - BP (% BDP-a)	3,3	-0,3	3,9	3,7	3,3	3,0
Neto korištenja EU fondova (% BDP-a)	3,6	3,4	3,9	3,0	3,4	3,8
Tržište rada						
Stopa nezaposlenosti (%)	7,6	7,0	6,1	5,8	5,5	5,3
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	1,2	2,3	2,5	2,0	1,5	1,4
Nominalne bruto plaće (stopa promjene, %)	4,1	8,3	14,7	10,4	5,1	3,6
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	1,9	-2,7	6,4	6,5	2,4	1,5
Fiskalni pokazatelji						
Saldo opće države (u % BDP-a)	-2,5	0,1	-0,7	-2,4	-1,6	-1,1
Javni dug (u % BDP-a)	77,5	67,8	63,0	58,9	57,3	55,2
Potencijalni BDP						
Promjena potencijalnog BDP-a (YoY, %)	2,9	3,2	4,2	3,9	3,4	3,3
Jaz proizvodnje (% potencijalnog BDP-a)	0,0	3,7	2,6	2,0	1,4	0,7

¹ <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/makroekonomske-projekcije>

² izvor: www.hnb.hr

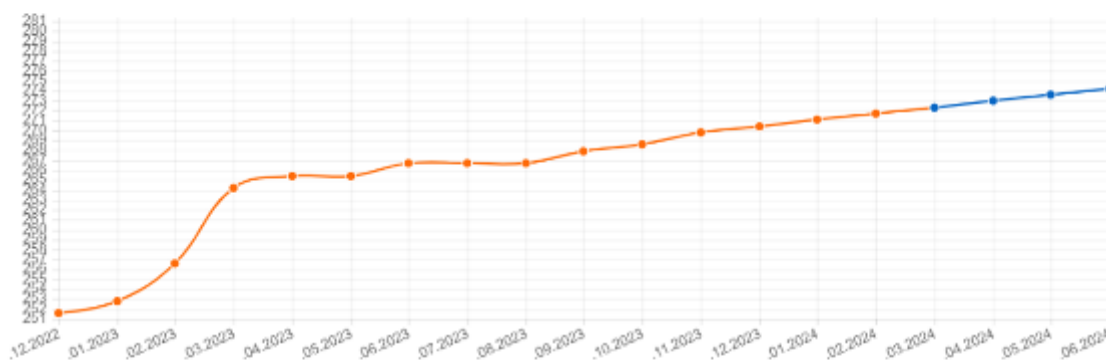
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN Indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN Indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN Indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

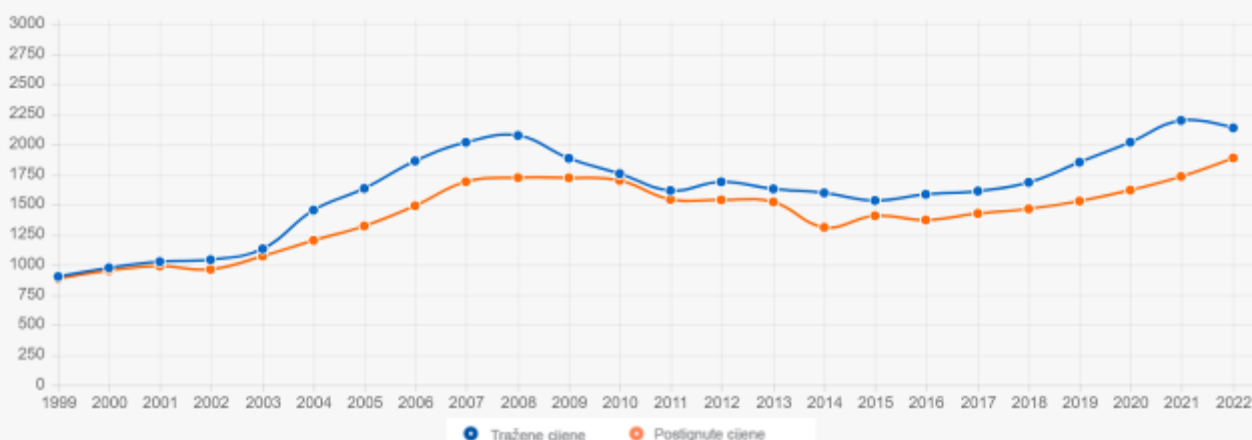
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovoj Procjeni nekretnina napravljena je poredbenom metodom za pašnjak, sukladno članku 29. ZPVN („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao metoda procjene za određivanje vrijednosti predmetne nekretnine.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj 2024.
List: 20

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja od strane Izvršitelja u viđenom stanju prema utvrđenim parametrima. Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja Nekretnine na dan kakvoće.

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. ZPVN Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti pašnjaka

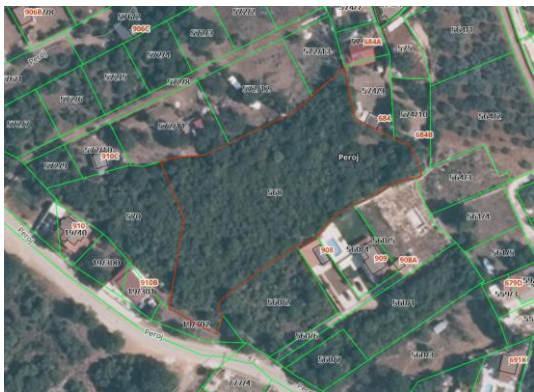
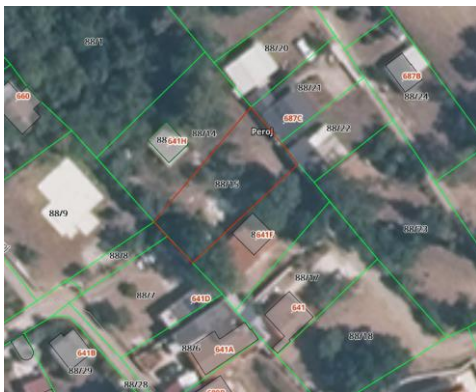

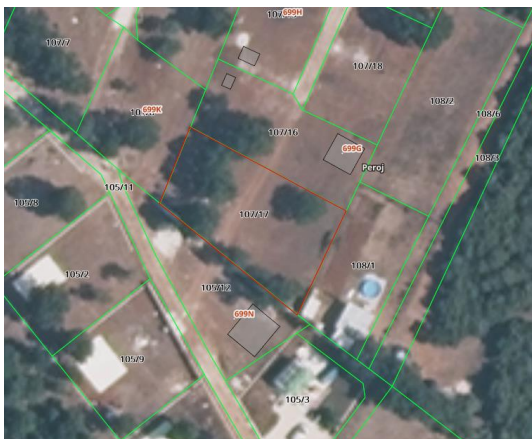
Pregled tržišne vrijednosti kupoprodaja:

Izvori:

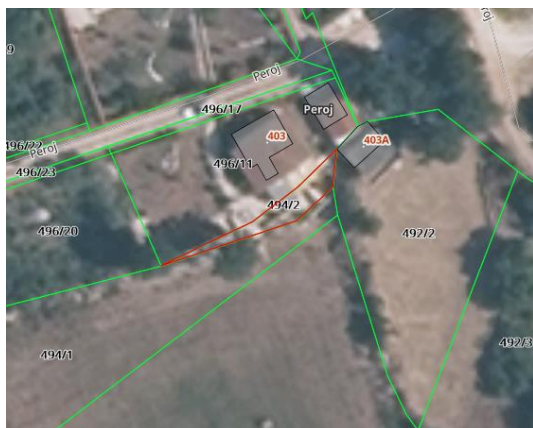
prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.										
1.	2093247	Istarska	Peroj	568	Peroj	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	7.798,00	118.700,00	15,22	18.9.2023	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	NE	PREUZETO OD PU	PAŽANA, VODNAN, GAJANA, PEROJ - GOSPODARSKA ŠUMA
2.	2037283	Istarska	Peroj	88/15	Peroj	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	352,00	8.000,00	22,73	26.7.2023	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	NE	PREUZETO OD PU	PAŽANA, VODNAN, GAJANA, PEROJ - GOSPODARSKA ŠUMA
3.	2020708	Istarska	Peroj	261/5	Peroj	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	1.254,00	21.000,00	16,75	17.7.2023	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	NE	PREUZETO OD PU	PAŽANA, VODNAN, GAJANA, PEROJ - GOSPODARSKA ŠUMA
4.	2067051	Istarska	Peroj	107/17	Peroj	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	1.196,00	10.011,36	8,37	29.6.2022	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	NE	PREUZETO OD PU	PAŽANA, VODNAN, GAJANA, PEROJ - GOSPODARSKA ŠUMA
5.	2078466	Istarska	Peroj	494/2	Peroj	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	64,00	1.021,60	15,96	7.6.2022	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	NE	PREUZETO OD PU	PAŽANA, VODNAN, GAJANA, PEROJ - GOSPODARSKA ŠUMA

Analiza poredbenih nekretnina – grubo čišćenje

Poredbena broj 1, k.č. 568, k.o. Peroj	Poredbena broj 2, k.č. 88/15 k.o. Peroj
	
Poredbena nekretnina je unutar Š1S namjene, udaljena je cca 1,60 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar Š1S namjene, udaljena je cca 0,85 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.
Poredbena broj 3, k.č. 261/5, k.o. Peroj	Poredbena broj 4, k.č. 107/17, k.o. Peroj
	
Poredbena nekretnina je unutar Š1S namjene, udaljena je cca 2,40 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar Š1S namjene, udaljena je cca 0,90 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.

Poredbena broj 5, k.č. 494/2, k.o. Peroj



Poredbena nekretnina je unutar ŠIS namjene, udaljena je cca 1,70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj 2024.

List: 23

Međuvremensko izjednačenje:

Na gore odabrane cijene poredbenih nekretnina primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Tablica 13.1.4. Indeksi cijena stambenih nekretnina). Indeksi nizovi iskoristit će se za umanjeње ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina koje su prodane u drugom vremenskom trenutku u odnosu na promatranu nekretninu.

TABLICA INDEKSNIH NIZOVA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine³

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁴: 181,47

BR.	ID ZKC	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m2)
		K.Č.	K.O.							
2.	2037283	88/15	Peroj	26.7.2023	352,00	22,73	168,50	181,47	1,0770	24,48
3.	2020708	261/5	Peroj	17.7.2023	1.254,00	16,75	168,50	181,47	1,0770	18,04
5.	2078466	494/2	Peroj	7.6.2022	64,00	15,96	151,52	181,47	1,1977	19,12

³ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁴ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj 2024.
List: 24

Statistička obrada i izračun:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Ulica kneza Branimira 89		1825081	1811001	1454425
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	386,00		73	350	330
Cijena po m ²	--		238,17	285,71	252,12
Indikator vrijednosti (€/m2)	258,67		238,17	285,71	252,12
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-20,49	27,05	-6,55
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-8%	10%	-3%
Kvadrat odstupanja:			420,01	731,50	42,93
Standardno odstupanje:	19,95	8%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	39,91	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

NEUOBICAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od ±30% od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4. Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koje su veće od ±dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Nema poredbenih nekretnina koje odstupaju za više od ±30% od prosječne vrijednosti i proračun se završava.



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj **2024.**

List: **25**

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Tržišna vrijednost predmetne nekretnine tj. pašnjaka iznosi:

Metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - pašnjak		24.872,37 €
procjenjena vrijednost:		25.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	25.000,00 € tj. 18,57 €/m ² ili 188.000,00 kn tj. 139,67 kn/m ²	

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj **2024.**

List: **26**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja pašnjak, k.o. Peroj, na k.č.br.: 24/6 utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 12. srpnja 2024. godine s ukupnom vrijednošću od

25.000,00 €

**procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika („Narodne novine“ broj 105/15) i ZPVN („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za pašnjak na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno nekretnine kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika.

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Na temelju članka 9. ZPVN, izjavljujem i potpisujem da sam posao procjene vrijednosti Nekretnine za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno, nepristrano u skladu s važećim propisima, pravilima struke i najboljim znanjem te iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili mogući sukob interesa.

Stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 12. srpnja 2024.



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj **2024.**

List: **27**

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenom procjenom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

H. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
PAŠNJAK
k.č.br.: 24/6
k.o. Peroj
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: srpanj 2024.

List: 28

I. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Peroj, 52212
	Naziv ulica i k.br.	Vrta šaraja bb
	Gradska četvrt	///
	zemljopisne koordinate	44°58'07.2"N 13°47'16.0"E
Tip nekretnine:	Pašnjak	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	13063
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	24/6
	katastarska općina:	Peroj
Katastar	posjedovni list, br:	5072
	k. čestica, br.:	24/6
	katastarska općina:	Peroj
Katnost:	///	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	1.346,00	
tržišna vrijednost nekretnine:		25.000,00 €
Legalitet:	///	
Odobrenje za građenje:	///	
Uporabna dozvola:	///	
Energetski certifikat	///	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje zgrade:	///	
Godina adaptacije poslovne zgrade:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.