



Remete 62/A, 10 000 Zagreb
Tel; 091 1261 258, 091 563 92 98
Tel/Fax: 01 2301 783
OIB:22613810691
E-mail: info@forb-nekretnine.com
Web: www.forb-nekretnine.com

Broj elaborata: 83/21
U Zagrebu, prosinac 2021 .

Broj: 4-Su-194/18
Županijski sud u Zagrebu

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
stečajni postupak

NARUČITELJ : MATO ČIČAK-STEČAJNI UPRAVITELJ, II odvojak Deveričeve 5,
V. Gorica



NEKRETNINA : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, 8355/8429 dijela k.č.br.4422/48,
zk.ul.13382, K.O. Zadar
23000 ZADAR, Blajburških žrtava bb



Izradio: Tihomir Begić, dipl.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina
Broj: 4 Su-2118/17
Županijski sud Zagreb, 8. siječnja 2018

Datum procjene : 22.12.2021.



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

Broj: 4 Su- 194/18
Zagreb, 9. veljače 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **FORB nekretnine d.o.o.** iz Zagreba, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Forb nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića iz Zagreba, Remete 62/A stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Forb nekretnine d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, spec. crim.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 28/13; Izmjene i dopune NN 67/18)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

Krtalić V (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina.DGIZ, Berislavićeva 1, Za

4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju čini dio k.č.br.4422/48, zk.ul.13382, K.O. Zadar, a prema priloženim Zk izvatcima i Pl listovima iz spisa, za potrebe naručitelja u stečajnom postupku.

Naručitelj : MATO ČIČAK-STEČAJNI UPRAVITELJ, II odvojak Deverićeve 5, V. Gorica
Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, 8355/8429 dijela k.č.br.4422/48, zk.ul.13382, K.O. 23000 ZADAR, Blajburških žrtava bb
Dan vrednovanj: 22.12.2021.
Dan kakvoće: 22.12.2021.

5.



Predmet procjene je katastarska čestice koja se nalazi u Zadru, ulica Blajburških žrtava bb. Smještene su istočno od centra Grada i sjeverno od Jadranske magistrale, u naselju Bili brig, na lokaciji trgovačkih centra Plodine i dr..



6.

Predmetna k.č. je građevinsko zemljište, sa pripadajućeg pojasom pristupnog puta-prava služnosti u korist susjedne čestice 4422/46. Zemljište je neizgrađeno. Okolne nekretnine su izgrađena zemljišta stambene i poslovne namjene.

Temeljem očevida i raspoložive dokumentacije može se smatrati da je predmetno zemljište 1. kategorije tj doneseni su svi prostorni planovi za realizaciju gradnje, GUP u Prilogu.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.



izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Gospodarski rast zabilježen u 2018. i 2019. godini pozitivno utječe na potražnju za nekretninama i formiranju cijena istih. Međutim demografski trendovi-iseljavanje mladih u inozemstvo umanjuju potražnju osim za POS-ovim novim stanovima.

Kretanje cijena stambenih nekretnina

Godina		Trimestri: stopa promjene, % (godišnja promjena = 100) ¹					
Quarter		Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²					
Year	Quarter	ukupno	stambeni objekt	posljed. stambeni objekt	Grad Zagreb	Jadransko	ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020	Q1	2,7	-9,7	3,2	2,5	-4,2	-0,3
	Q2	1,8	3,4	1,8	1,2	-0,7	6,0
	Q3	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	2,5	-2,0	3,1	3,1	-0,6	5,4
2021	Q1	0,9	4,5	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	3,6	-4,8	2,5	4,8	1,2	5,0

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2021. godine bilježe rast u odnosu na predhodno tromjesjeće za 3,6 %, na Jadranu 1,2 %. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, 8355/8429 dijela k.č.br.4422/48, zk.ul.13382, K.O. Zadar

Lokacija : 23000 ZADAR, Blajburških žrtava bb

Naručitelj: MATO ČIČAK-STEČAJNI UPRAVITELJ, II odvojak Deveričeve 5, V. Gorica

Korisnik procjene: MATO ČIČAK-STEČAJNI UPRAVITELJ, II odvojak Deveričeve 5, V. Gorica

Dan kakvoće 22.12.2021.

Dan vrednovanja 22.12.2021.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Namjena procjene : Stečajni postupak

Regija Regija 5 - Dalmacija

Županija - tržišna zona 1310 Zadarska županija – zona 1

Tržišni položaj 1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru

Općinski sud:		ZADAR	ZK izvadak -u spisu				
ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	m2	K.O.	kč.br.	pos. List	(m2)
ZADAR	13382	4422/48	7.437,0	ZADAR	4422/48	11318	7.437,0

Površina čest: 7.437,00 m2 7.437,00 m2

Vlasnik: Uporaba-oznaka: Prema priloženim Zk i Pl
 zkul 13382 S.A.T. d.o.o., Pula, Rizzijeva 83 u 8355/8429 dijela
 HRVATSKA ELEKTROPRIVREDAd.d. Zagreb u 74/8429 dijela

Teret: IMA! Prvo služnosti u korist k.č.4422/46, prema priloženom ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.

Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Onečišćenja nisu uočena

Buka nije primjećena

Klasifikacija nekretnine 3 Nekretnina u razvoju

Napomene :

-

Tržišna vrijednost : **6.482.583,93 Kn** ili 863.193,60 €

PRETPOSTAVKE: Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim Nacrti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntovnica, geoporatal Grada), te nisu posebno provjeravani.
 Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

Naručitelj kao ovlaštena osoba/tijelo je upoznat i suglasan sa metodom i načinom izrade Elaborata. Naručitelj upućen u način izrade elaborata te je suglasan s istim. Za sve eventualne sporove po ovom predmetu nadležan je Županijski sud prema Pravilniku o sudskim vještacima

9. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Primjenjiva je ako postoji dovoljan broj (najmanje 3) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnosti utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnosti, nekretnosti mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnosti. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i uređaja.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti **Poredbenom metodom**.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija nekretnina na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta tj realiziranim transakcijama -Ugovorima kojim raspolaže Porezna Uprava tj MGIP - baza eNekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina (u Prilogu). Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja ostvarenih na užoj lokaciji, sa istim obilježjima kao predmetna nekretnina na cjenovnom bloku Bili brig-Stanovi, S namjene, istih urbanih pravila.

	ID ZKC	Površina	Vrijednos u kn	Datum transkc.	kn/m2	odstupanje >+/-30%
1.	1367294	777,00	755.329,20	27.11.2020.	972,11	
2.	1137576	855,00	1.261.866,65	31.01.2019.	1.475,87	
3.	1012848	415,00	246.179,41	04.04.2018.	593,20	
4.	1530241	204,00	150.000,00	17.09.2021.	735,29	
5.	1205672	1.582,00	1.724.427,64	12.07.2018.	1.090,03	
6.	1519167	170,00	192.878,71	01.04.2021.	1.134,58	
			srednja vrijednost		1.000,18	izlučene



Poredbene vrijednosti-žute markice

DAN KAKVOĆE

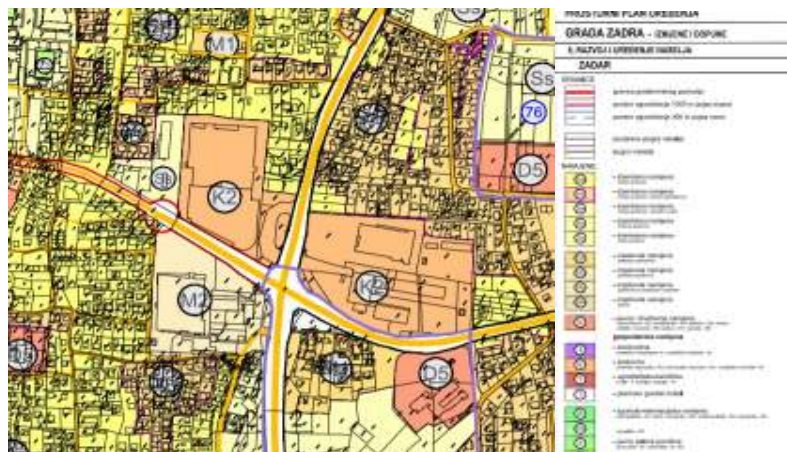
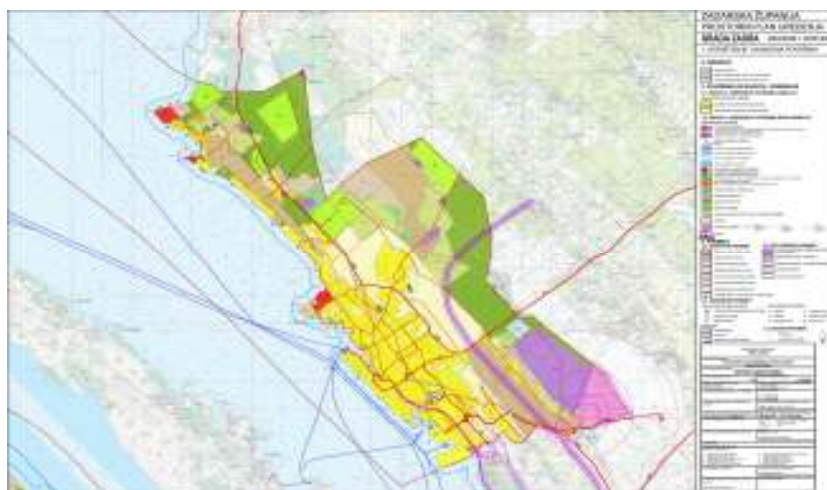
Nekretninu smo pregledali 22.12.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra. Stanje nekretnine pruzeto iz spisa na dan kupoprodaje

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Unutar naselja
Oblik	Nepravilni sa odnosom stranica 1:4
Topografija terena	Ravan
Infrastruktura	dostupna
Pristup na JPP	Ima pristup na asfaltnu cestu
Namjena zemljišta	S
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	Nisu predložene
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je trenutno djelomično izgrađeno zemljište

PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA



1. Kategorija zemljišta, prema priloženom GUP-u, uzeta ista za sve poredbene

10. IZRAČUN

Pz = 7.437,00 m2

Pgz = 5.927,00 m2

Pz = 1.510,00 m2 pravo služnosti

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 1	Poredba 4	Poredba 5	Poredba 6	Poredba	Poredba
	Grad	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
	Lokacija	Bili brig	Bili brig	Bili brig	Bili brig	Bili brig	Bili brig	Bili brig
	Nekretnina	gr. zem	gr. zem	gr.zem	gr.zem	gr.zem	gr.zem	gr.zem
	Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
	Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum kupop	4Q2021	42Q2020	3Q2021	3Q2018	2Q2021	4Q2019	1Q2020
	Površina (m2)	7.437	777,00	204,00	1.582,00	170,00		
	Cijena (kn)		755.329,20	150.000,00	#####	192.878,71		
	Cijena po m2		972,1	735,3	1.090,0	1.134,6	#DIV/0!	#DIV/0!

Protok vr.	4Q2021	42Q2020	3Q2021	3Q2018	2Q2021	4Q2019	1Q2020
DZS indeksi	134,34	127,61	134,34	112,2	134,34		
Usklađenje		5,3%	0,0%	19,7%	0,0%	#DIV/0!	#DIV/0!
Korekcija po m2		1.023,63	735,29	1.304,77	1.134,58	#DIV/0!	#DIV/0!

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		1.023,63	735,29	1.304,77	1.134,58	#DIV/0!	#DIV/0!
Ki	1,00	1,00	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
KP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor kor	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vrijednost ukup.(kn)	-	1.023,63	735,29	1.304,77	1.134,58	#DIV/0!	#DIV/0!

Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijedn. po	1.049,57	1.023,63	735,29	1.304,77	1.134,58	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odsupanje +/-40% -2,5 -30,0 24,3 8,1

Ukupno korek	
Korigirana vrijedn. po m2	1.049,57

ZAKLJUČAK

Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja, te izlučenja nekretnina koje odstupaju više +/-40%, su unutar dozvoljenog raspona.

Površina zemljišta 5.927,00 m2

Vrijednost po m2 1.049,57 kn/m2

Tržišna vrijednost 6.220.789,94 kn

PRAVO SLUŽNOSTI:

Slijedom očevida, tj. položaja puta koji opterećuje procjenjivanu nekretninu odabran je koeficijent preračunavanja služnosti od 80% (stupanj okrnjenosti Tabela u Prilogu) tj

Površina zemljišta 1.510,00 m2

Vrijednost po m2 209,91 kn/m2 (1.049,57 kn x 0,20)

Tržišna vrijednost 316.964,10 kn

UKUPNO: 6.537.754,04 kn ili 6.540.000,00 kn Prlog 68(5) Pravil

S.A.T. d.o.o., Pula, Rizzijeva 83 u 8355/8429 dijela ili 6.482.583,93 kn

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, 8355/8429 dijela k.č.br.4422/48, zk.ul.13382, K.O. Zadar na adresi: 23000 ZADAR, Blajburških žrtava bb
naručitelja: MATO ČIČAK-STEČAJNI UPRAVITELJ, II odvojak Deveričeve 5, V. Gorica

Mišljenja smo da je na dan 22.12.2021.

- Tržišna vrijednost (TV) :

6.482.583,93 kn		ili	863.193,60 €	Srednji tečaj HNB-a 1 € = 7,51 Kn
ili	871,67 kn/m ²			

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja, sukladno pozitivnim propisima i standardima.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnine



FORB nekretnine d.o.o.

P.P. TIHOMIR BEGIĆ dipl.ing.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnine



U Zagrebu, prosinac

2021 . godine

13. PRILOZI