MIN međimurje - investa d.o.o.
info@m-investa.hr
www.m-investa.hr
Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835
Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	**Poslovno - proizvodna i gospodarska zgrada s pripadajućim zemljištem**
Lokacija:	**Gospodarska 2, HR-40320 Donja Dubrava** **Međimurska županija**
Naručitelj:	**Stečajna masa iza BIODIZEL HORVAT d.o.o. u stečaju, Ulica kralja Tomislava 2, HR-Čakovec, Međimurska županija** **OIB: 26645210095**
Svrha:	**Prodaja u stečajnom postupku**
Broj elaborata:	**114/22**

Čakovec, travanj 2022.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
   - 7.1. Zemljište
   - 7.2. Doprinosi i priključci
   - 7.3. Zgrade
   - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
   - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **Stečajna masa iza BIODIZEL HORVAT d.o.o. u stečaju, Ulica kralja Tomislava 2, HR-Čakovec, Međimurska županija**
Nekretnina: **Poslovno - proizvodna i gospodarska zgrada s pripadajućim zemljištem**
Lokacija: **Gospodarska 2, HR-40320 Donja Dubrava**
Međimurska županija

Vlasništvo i identifikacija:

U ZK i Katastru su upisane i ucrtane zgrade sa pravom građenja prema izvedenom stanju uz pozitivnu zabilježbu:

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
5581	Donja Dubrava	1314/1/1/2/2
5582		

Vlasništvo:
- vidjeti priloženi ZK izvadak
- BIODIZEL HORVAT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 00906286432, 3. TRAVNJA 11A, 40320 DONJA DUBRAVA (1/1)

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola:	Ima
~uporabna dozvola:	Ima
~energetski certifikat:	Nije predočen
~površina nekretnina u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK:	Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 01. travanj 2022. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

128.000,00 € odnosno

969.000,00 kn prema srednjem tečaju HNB na dan procjene

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Dragutin Matotek
dipl. ing.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.
Ruđera Boškovića 16, Čakovec
OIB: 58604606434
"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-270/2020-7
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

R J E Š E N J E

Pravnoj osobi "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434, koja je rješenjem broj 4 Su-481/2016-4 od 21. prosinca 2016. imenovana za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Ratku Matoteku, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za davanjem ovlaštenja za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, dokaz da stalni sudski vještaci rade u toj pravnoj osobi, presliku posljednjeg rješenja o imenovanju za pravnu osobu, preslike rješenja o imenovanju za vještake – zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-269/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

R J E Š E N J E

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-268/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

R J E Š E N J E

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU - URED PREDSJEDNIKA SUDA

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA
CROATIAN ASSOCIATION OF COURT EXPERT WITNESSES AND VALUERS

CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

rev
Recognised European Valuer

1. UVOD

Naručitelj:	**Stečajna masa iza BIODIZEL HORVAT d.o.o. u stečaju, Ulica kralja Tomislava 2, HR-Čakovec, Međimurska županija**
Nekretnina:	**Poslovno - proizvodna i gospodarska zgrada s pripadajućim zemljištem**
Lokacija:	**Gospodarska 2, HR-40320 Donja Dubrava** **Međimurska županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 65/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (svibanj 2021.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2021.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (veljača 2020.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Međimurske županije
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka
procjembeni elaborat

Zadatak:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti**
Osnovica:	**Tržišna vrijednost**
Svrha:	**Prodaja u stečajnom postupku**

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

Datum očevida:	**23.03.2022.**
Dan kakvoće:	**23.03.2022.**
Dan vrednovanja:	**23.03.2022.**

Dan kakvoće *predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.*

Dan vrednovanja *predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.*

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Prelog

Katastarska općina: Donja Dubrava

Uložak broj: 5581 IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

Čestica: 1314/1/1/2/2

Opis nekretnine:

- dvorište	6.726,00 m2
- gospodarska zgrada - sušara	135,00 m2
- silos	60,00 m2
- spremnik	56,00 m2
- zgrada mješovite uporabe - poslovno proizvodna zgrada od 206 m2 (k.br. 2 u Gospodarskoj ulici)	206,00 m2
Sveukupno:	7.183,00 m2

Vlasništvo: vidjeti priloženi ZK izvadak

Uložak broj: 5582 PRAVO GRAĐENJA

Pravo građenja na čest.br.1314/1/1/2/2 livada od 1r 397 čhv upisanoj u z.k.ul.br.5581 k.o. Donja Dubrava

Silos od 60 m2, spremnik od 56 m2, gospodarska zgrada - sušara od 135 m2, zgrada mješovite uporabe - poslovno proizvodna zgrada od 206 m2 (k.br. 2 u Gospodarskoj ulici), izgrađeno na pravu građenja pod A1.1

Vlasništvo: BIODIZEL HORVAT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 00906286432, 3. TRAVNJA 11A, 40320 DONJA DUBRAVA (1/1)

Katastar:

kat.čest.br.	4276/21	
k.o.	Donja Dubrava	
- zgrada mješovite uporabe, poslovno proizvodna zgrada		206,00 m2
- gospodarska zgrada, sušara		135,00 m2
- silos		60,00 m2
- spremnik		56,00 m2
- dvorište		6.726,00 m2
Sveukupno:		7.183,00 m2

Teret:

- Ima! Vidjeti ZK izvadak!

- Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

Legalitet:

- U ZK i Katastru su upisane i ucrtane zgrade sa pravom građenja prema izvedenom stanju uz pozitivnu zabilježbu:
  Na temelju čl. 268.a) Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) zabilježuje se da je za upis objekata sagrađenih na pravu građenja pod A1. 1 priložena Uporabna dozvola br.kl. UP/I-361-05/11-02/5 od 09.08.2011.

- S obzirom da nisu predočeni akti za građenje i uporabu pretpostavka procjene je da se radi o legalnim zgradama.

- Silos je u naravi demontiran te su preostali samo betonski temelji. Zatečen spremnik se ne uzima u zaseban izračun vrijednosti već će biti sadržan u vrijednosti poslovno-proizvodne zgrade.

- Nekretnina ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 4276/24, k.o. Donja Dubrava, put u posjedu Općine Donja Dubrava (1/1).

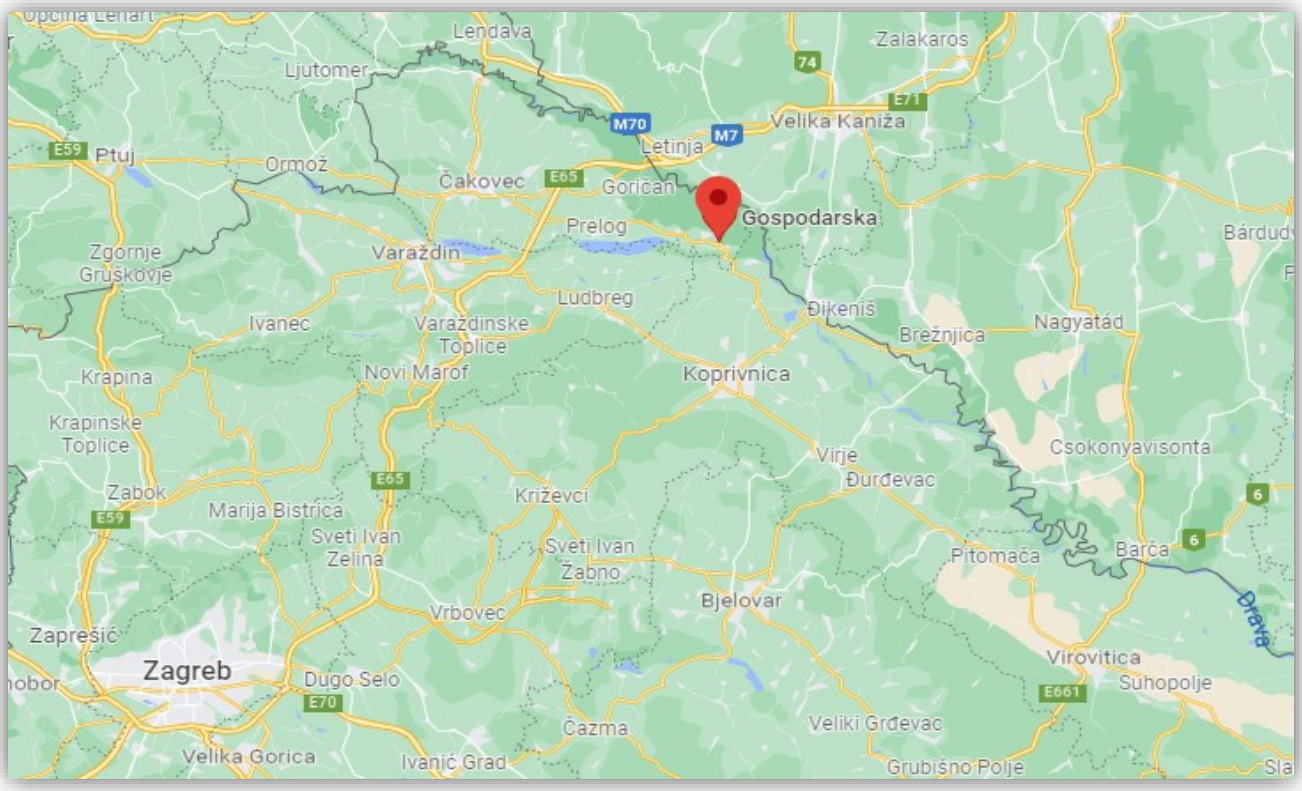
- Energetski certifikat nije predočen

Ostale napomene: Na dan očevida zgrade se ne koriste.

Posebne pretpostavke: Legalna nekretnina.

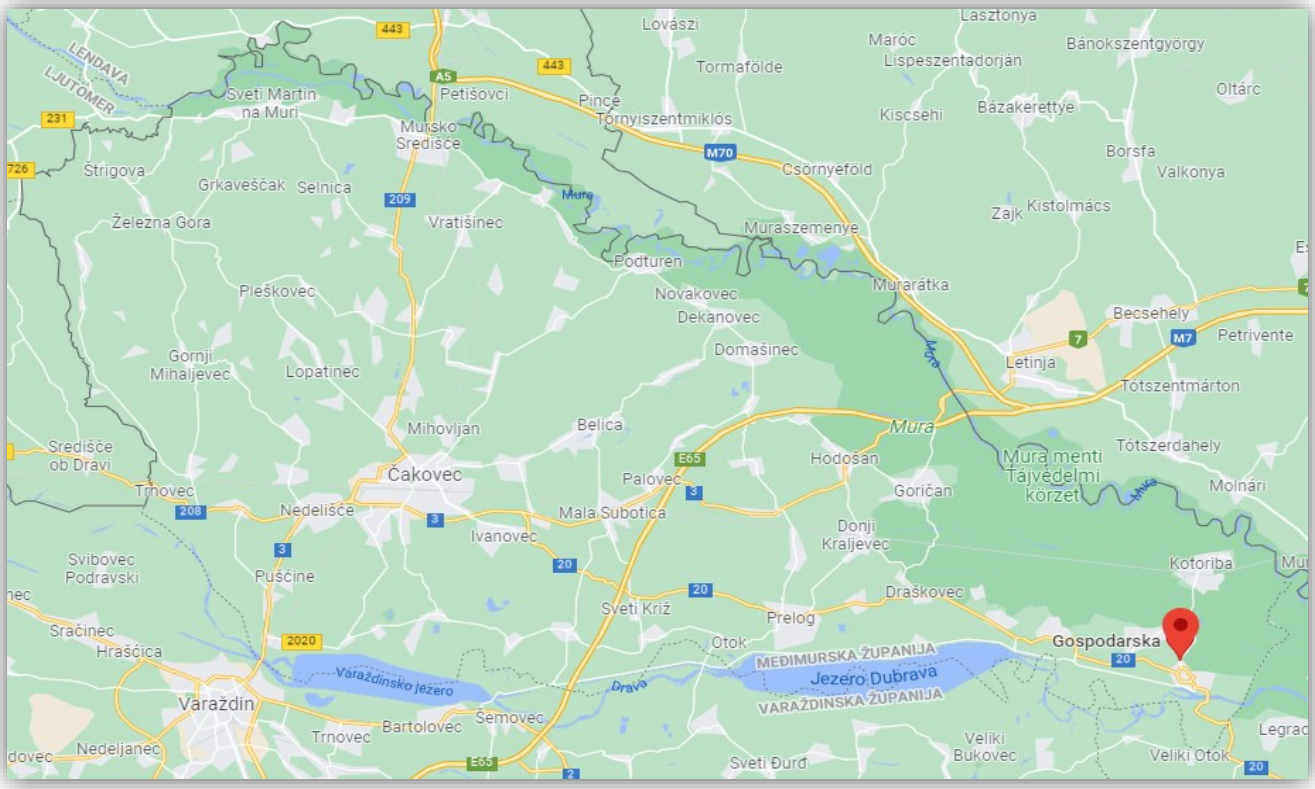
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: *www.google.com*

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Gospodarska 2, HR-40320 Donja Dubrava
Međimurska županija

Okolne nekretnine su gospodarske namjene obzirom da se nekretnina nalazi u industrijskoj zoni.
Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.
Parkiranje je omogućeno u dvorišnom dijelu parcele.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin
- sustav javne odvodnje je u izgradnji

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³	
Poslovno - proizvodna zgrada						
Prizemlje						
prizemlje	179,00	1,00	179,00	k =	h =	
				1,15	4,80	m
Ukupno:	179,00		**179,00**	**205,85**	**988,08**	
Gospodarska zgrada - sušara						
Prizemlje						
nadstrešnica	130,00	1,00	130,00	k =	h =	
				0,00	1,00	m
Ukupno:	130,00		**130,00**	**0,00**	**135,00**	

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	**=**	**309,00**	**m2**
BGP	**=**	**205,85**	**m2**
BV	**=**	**1.123,08**	**m3**

SITUACIJA S PRIKAZOM POLOŽAJA ZGRADA

Temelji silosa



Spremnik







Gospodarska zgrada - sušara



Poslovno - proizvodna zgrada

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Poslovno - proizvodna zgrada













Gospodarska zgrada - sušara









Vanjsko uređenje













4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	priključen

Zgrada - **Poslovno - proizvodna zgrada**

Namjena:	poslovno - proizvodna	
Godina građenja:	2011	
Godina preuređenja:	-	
Etaže:	prizemlje	
Položaj:	u jugoistočnom dijelu parcele	
Temelji:	betonski, trakasti	
Nosiva konstrukcija:	ab konstrukcija s ispunom od blok opeke	
Međukatna konstrukcija:	nije izvedena	
Krovna kon. + pokrov:	čelična dvostrešna konstrukcija pokrivena limom	
Limarija:	izvedena od obojenog lima	
Pročelje:	ožbukano i obojeno	
Vanjska stolarija:	pvc ostakljena izo staklom	
Pregradni zidovi:	od opeke	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani	
Obrada podova:	betonska podloga i keramičke pločice	
Unutarnja stolarija:	-	
Instalacije:	- Elektroinstalacije:	provedene
	- Telefon:	proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	proveden
	- Grijanje:	nepoznato
	- Klima:	nema
	- Dodatne instalacije:	nema
Sanitarije:	standardne, keramičke	
Okoliš:	uređen, pristupne i manipulativne površine asfaltirane	
Ostalo:	na dan očevida zgrada se ne koristi	

Zgrada - **Gospodarska zgrada - sušara**

Namjena:	nadstrešnica
Godina građenja:	2011
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	prizemlje
Položaj:	u središnjem dijelu parcele
Temelji:	betonski
Nosive konstrukcije:	čelični stupovi i grede
Međukatna konstrukcija:	podgled krovišta
Krovne kon. + pokrov:	čelična dvostrešna konstrukcija pokrivena limom
Limarija:	obojeni lim
Pročelja:	samo sa sjeverne strane obloženo panelima
Vanjska stolarija:	-
Pregradni zidovi:	-
Obrada zidova:	-
Obrada podova:	betonska podloga
Unutarnja stolarija:	-
Instalacije:	električna struja
Ostalo:	na dan očevida zgrada se ne koristi

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: *Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

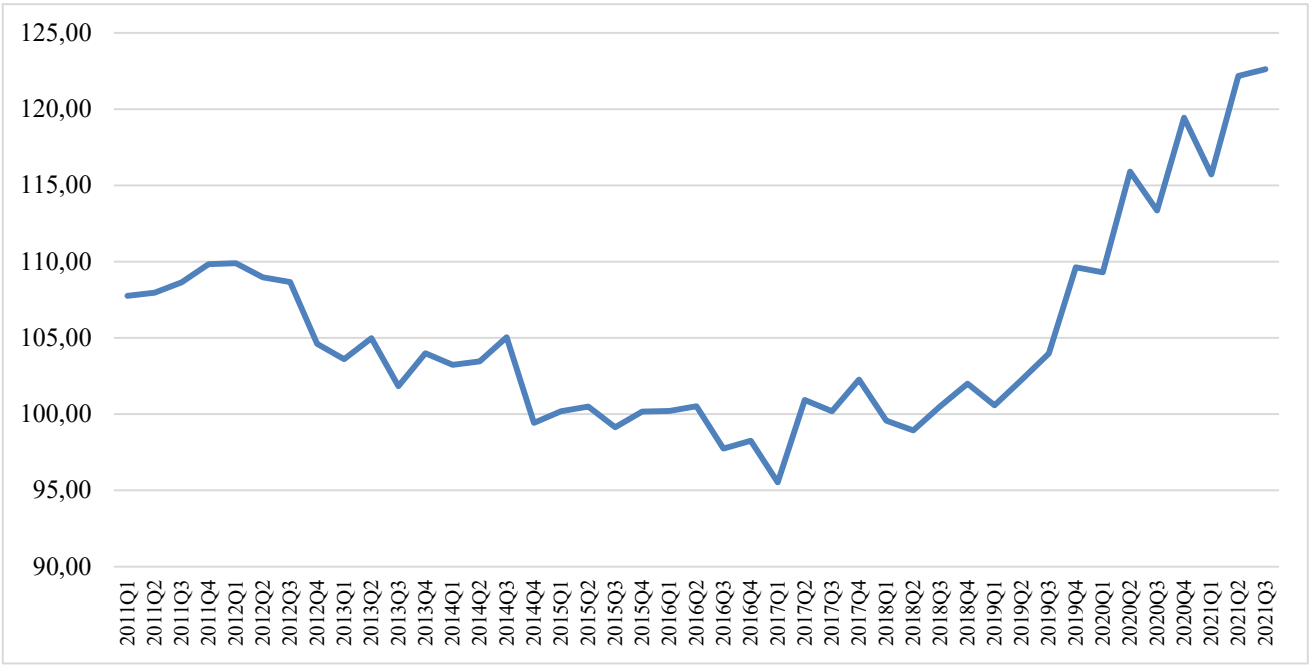
HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100) [2)]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	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

Tablica. *Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)*

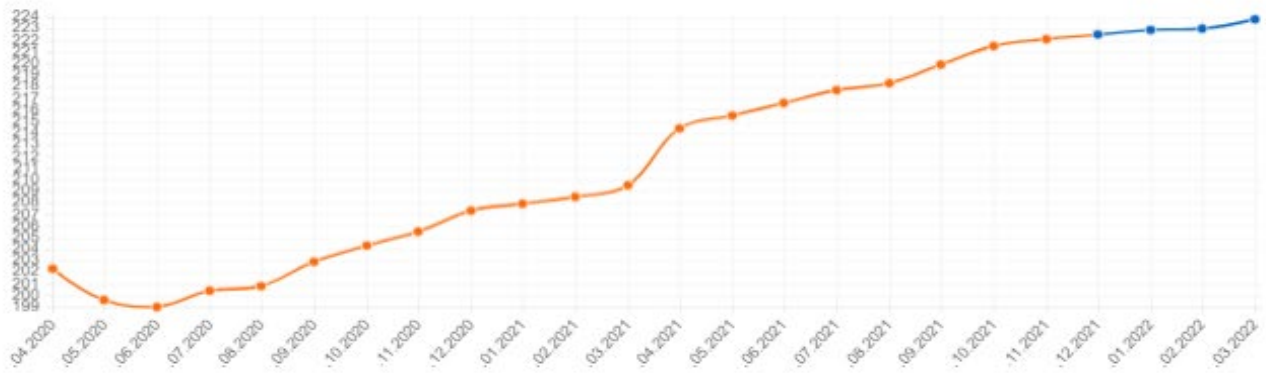


Grafikon. *Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)*

Izvor podataka: Burza nekretnina (*www.burza-nekretnina.com/statistike)*

BN Index

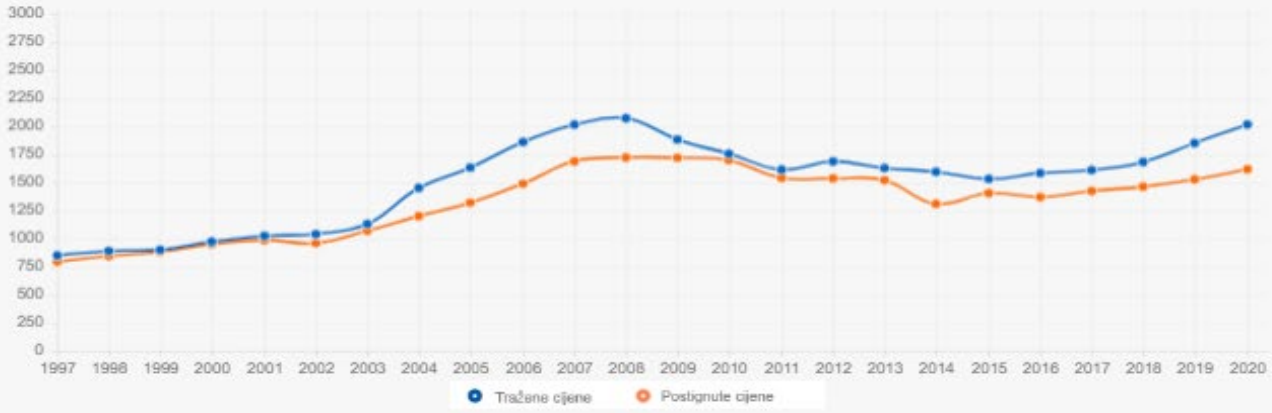
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 12/2021	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
222,5	0,17%	7,34%	7,02%

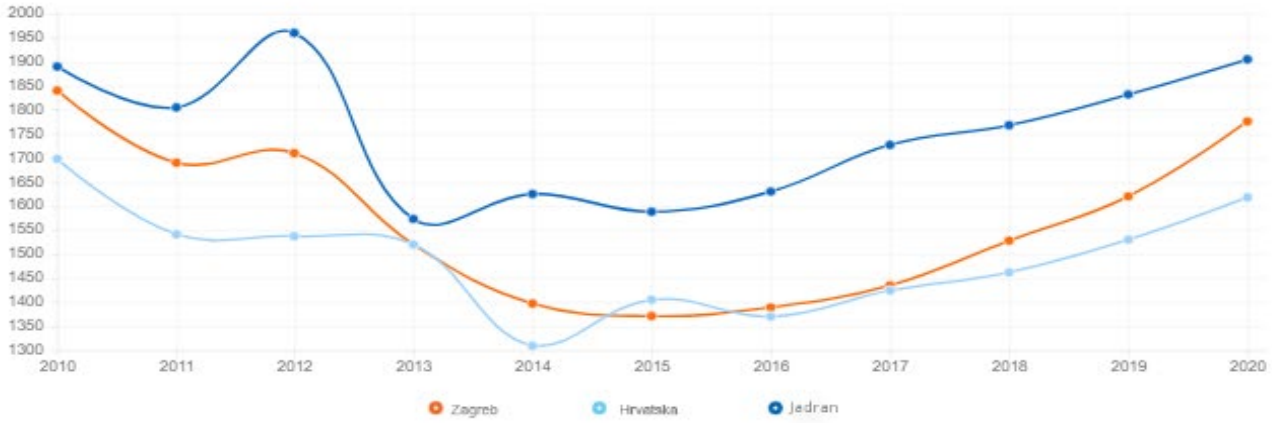
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.

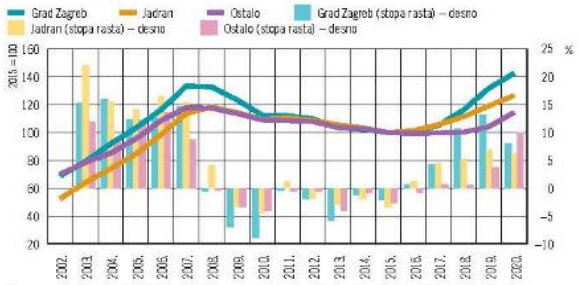


Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: *Financijska stabilnost (svibanj 2021.) Hrvatska narodna banka*

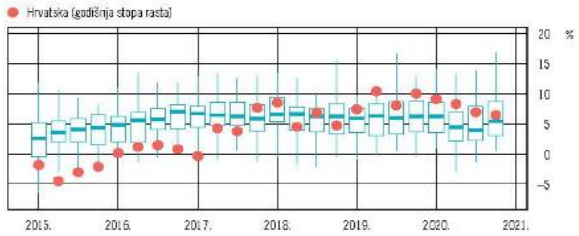
4. Nekretnine

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Napomena: Regiju Jadran čini 139 jadranskih općina/gradova (za detalje vidi u: Kunovac, Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj).
Izvor: DZS

Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka



Napomena: Boxplot dijagram na slici prikazuje distribuciju godišnjih stopa promjene cijena nekretnina u EU-u. Za svako su razdoblje prikazani karakteristični elementi: medijan, donji i gornji kvartil te najmanji i najveći podatak koji se nalazi unutar 1,5 puta interkvartilnog raspona gledajući od donjega, odnosno gornjega kvartila. Nebrojne vrijednosti izvan navedenog intervala nisu prikazane.
Izvor: Eurostat

Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

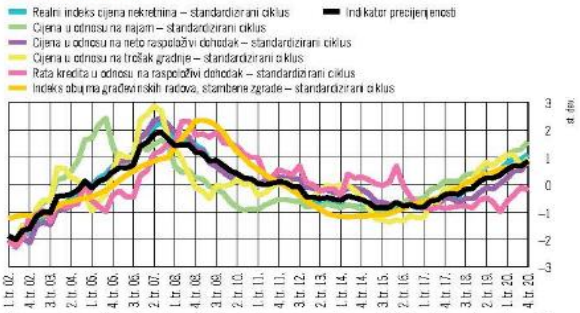
Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegnula dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekret-

nina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohodaka uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi financijska imovina. Osim toga, otpornost cijena stambenih nekretnina u krizi izazvanoj pandemijom, tj. nevoljkost prodavatelja za njihovim snižavanjem, odražava njihovu percepciju trenutačne krize kao kratkotrajne – izgledno je kako bi zbog duljeg trajanja trenutačne makroekonomske situacije došlo do znatnih korekcija cijena. Konačno, pozitivan poticaj potražnji daju i novi trendovi u načinu života potaknuti pandemijom, kao što su rad od kuće i držanje fizičke distance, zbog kojih se kućanstva odlučuju na život izvan središta grada te kupnju većih stambenih objekata. Takvo kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u pandemijskoj 2020. godini usporedivo je s onim u ostatku EU-a, u kojemu su u prošloj godini nastavljeni trendovi rasta cijena iz pretpandemijskog razdoblja uz nešto manji rast cijena nego u Hrvatskoj (Slika 4.2.).

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Napomena: Kompozitni indeks odstupanja dobiven je kao prva glavna komponenta šest indikatora prikazanih na slici.
Izvori: DZS, izračun HNB-a

Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina



Izvor: Baza PU-a

Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.

U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (engl. *wait and see*), a ne spuštati cijene.

Prošlogodišnji potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisačko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogođenim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 3% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.

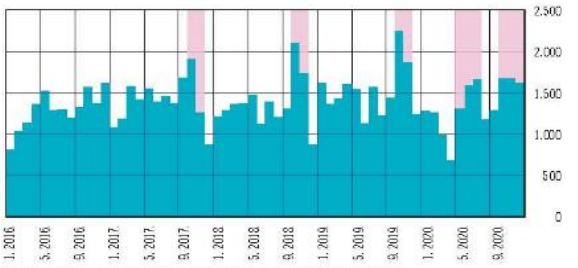
Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a znatno je porastao u odnosu na prethodne godine (Slika 4.5.). Gotovo udvostručenje broja subvencioniranih kredita na 8.150 upućuje na sve veću popularnost takvog načina kupnje stambenih nekretnina (vidi Sliku 3. u Okviru 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama), pri čemu se procjenjuje da je otprilike četvrtina stambenih transakcija na tržištu u prošloj godini realizirana u sklopu tog programa. Uvođenje drugog ciklusa subvencioniranja stambenih kredita, jer ciklusi su bili provedeni u ožujku i rujnu 2020., kao posljedicu je imalo znatno nižu varijabilnost broja transakcija unutar

Slika 4.5. Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranim stambenim kreditima u 2020. znatno je veći u odnosu na prethodne godine



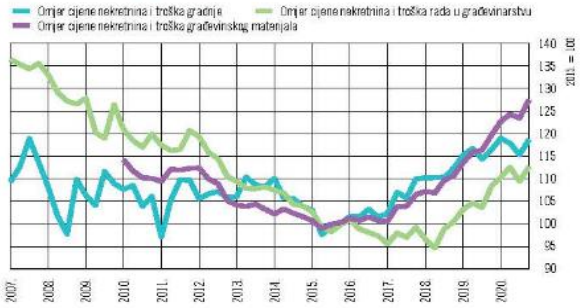
Izvor: APN; izračun HNB-a

Slika 4.6. Uvođenjem dvaju godišnjih ciklusa subvencioniranja ujednačila se unutargodišnja dinamika broja transakcija



Napomena: Mjeseci u kojima su realizirane transakcije uz pomoć APN-a osjenčani su.
Izvori: Baza PU-a; izračun HNB-a

Slika 4.7. Rast cijena stambenih nekretnina bio je brži od rasta troškova gradnje



Izvori: DZS; Eurostat

Slika 4.8. Indeks optimizma u građevinarstvu nakon snažnog pada započeo je s oporavkom



Izvori: DZS; HNB

godine, koje su prethodnih godina bile koncentrirane unutar vrlo kratkoga vremenskog intervala (Slika 4.6.). U 2021. godini pravila subvencioniranja izmijenjena su te je ovogodišnji krug zaprimanja zahtjeva započeo 29. ožujka i provodit će se do alokacije planiranih 50 mil. kuna.

Građevinski sektor

Nakon kratkotrajnog zastoja početkom 2020. godine, obujam građevinskih radova na zgradama nastavio je rasti. Ove će godine rastu aktivnosti pridonijeti obnova potresom oštećenih stanova i kuća kao i aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata potaknuta još većim priljevom sredstava iz europskih fondova. Pritom manjak radne snage može ograničiti intenzitet jačanja aktivnosti, dok bi upošljavanje resursa na obnovi postojećih objekata moglo donekle suziti ponudu novih stambenih građevina.

Neizvjesnost izazvana pandemijom utjecala je na blago smanjenje broja izdanih građevinskih dozvola u prošloj godini kao i na snažan pad optimizma u sektoru građevinarstva (Slika 4.8.). Dostupni podaci za početak 2021. o poslovnom optimizmu u građevinarstvu i broju izdanih građevinskih dozvola upućuju na postupni oporavak pouzdanja.

Troškovi u građevinarstvu i u protekloj su godini rasli sporije od cijena nekretnina (Slika 4.7.). Pritom su troškovi rada rasli brže od troškova građevinskog materijala. U 2021. godini očekuje se znatan rast troškova materijala kao posljedica rasta cijena željeza na svjetskom tržištu i povećanja domaće potražnje radi sanacije šteta nastalih u zagrebačkom i pokupskom potresu. Navedeni bi čimbenici također mogli stvarati pritisak na cijene novih stanova, a time neizravno i na cijene postojećih stambenih objekata, na koje otpada glavnina transakcija na tržištu.

Analitički prilog: Tržište komercijalnih nekretnina

Zdravstvena kriza znatno je utjecala na aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina, pri čemu je taj utjecaj vrlo heterogen na različite segmente tržišta. Dok su slobodni uredski kapaciteti porasli, raspoloživost logističkih prostora blago se smanjila. Slično kao i kod stambenih nekretnina, aktivnost na tržištu smanjila se u odnosu na razdoblje prije pandemije, što se ponajprije može objasniti velikim padom u segmentu hotela, dok se u transakcijama maloprodajnih i uredskih prostora čak i povećala.

Raspoloživost uredskih prostora klase A u razdoblju od 2017. do prvog tromjesečja 2020. godine stabilizirala se na niskoj razini od oko 3% ukupnih uredskih kapaciteta za najam. Ipak, na kraju 2020. zabilježen je blagi porast (Slika 1.), na razinu od 4%, što može biti posljedica učestalog rada od kuće, koji je prije pandemije bio slabo zastupljen, i raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u Zagrebu. Istodobno su se cijene najma uredskog prostora stabilizirale nakon prethodnog rasta, neovisno je li riječ o uredskim prostorima klase A (14 EUR/m^2) ili B (10,5 EUR/m^2), a dostupni podaci o prinosima na ulaganje u uredske prostore klase A upućuju na njihov postupni pad.

Nakon izbijanja pandemije u proljeće 2020. raspoloživost logističkih prostora dodatno se smanjila s već vrlo niskih razina (oko 2%). Stopa popunjenosti visoka je zbog ograničene ponude novih projekata i činjenice da se ponuda uglavnom odnosi na starije zgrade, dok su cijene najma i prinosi logističkih prostora, koji su ostali nepromijenjeni tijekom 2020., viši u odnosu na druge usporedive zemlje.

U segmentu maloprodajnih prostora zabilježena su divergentna kretanja u segmentu tržišta A i B. Raspoloživost slobodnih prostora za najam, koja se od 2015. godine kontinuirano smanjivala, u segmentu tržišta B smanjila se i u 2020., na 9%. Istodobno je raspoloživost slobodnih prostora za najam u segmentu tržišta A tijekom pandemijske godine blago porasla, no i dalje je relativno niska (4%). Prinosi za segment A u istom razdoblju nisu se znatno mijenjali, na razini od oko 7%, što je praćeno relativnom stabilnošću cijena najma, dok su se cijene najma za segment B smanjile.

Aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina mjerena iznosom kupoprodajnih investicijskih transakcija, prema podacima jedne od privatnih agencija, u posljednjih je nekoliko godina jačala posebice u segmentu hotela (u apsolutnom i relativnom iznosu zabilježene su najviše vrijednosti), dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora oscilirale. U odnosu na pretkriznu 2019. godinu, promet na tržištu maloprodajnih i uredskih prostora u 2020. povećao se, a istodobno je zabilježen velik pad transakcija u segmentu hotela (Slika 2.). Također, zbog nemogućnosti putovanja i velike pogođenosti turističkog sektora, pojačan oprez investitora u hotele i slične zgrade doveo je do pada izdanih novih građevinskih dozvola. U istom analiziranom razdoblju transakcije u segmentu industrijskih i logističkih centara bile su najmanje zastupljene kao posljedica nedostatka ponude. Unatoč tome što postoji snažan interes investitora u segmentu logističkih prostora, zbog ograničene ponude postojećih prostora većina investicija ipak se realizira izgradnjom novih nekretnina. Može se zaključiti da u uvjetima pandemije internetska kupnja barem zasad nije preusmjerila potražnju s maloprodajnih prostora na logističke centre.

Slika 1. Raspoloživost uredskih i logističkih prostora



Napomena: Podaci se odnose na Grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International; Spiller Farmer nekretnine

Slika 2. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na rast potražnje u segmentu maloprodajnih prostora



Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) koje su zabilježene na tržištu. Također, ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

Financiranje tržišta nekretnina

U 2020. godini dug povezan sa sektorom nekretnina nastavio je rasti. Rastu je najviše pridonosio rast obujma stambenih kredita od 1,1 p. b. BDP-a i kredita djelatnosti gradevinarstva od 0,6 p. b. BDP-a, koji je većinom posljedica domaćeg refinanciranja dijela dospjeloga inozemnog duga jednog poduzeća, a ne promjene trenda zaduživanja cijelog sektora (Slika 4.9.). Rast obujma stambenih kredita potiču povijesno niske kamatne stope na zaduživanje (Slika 4.10.), subvencionirano kreditiranje te stabilnost zaposlenosti i dohodaka, što pridonosi nastavku pada trenda omjera rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstava (slike 4.11. i 4.12.).

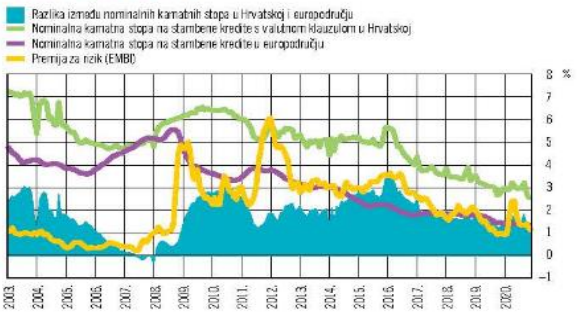
Ubrzanju rasta stambenih kredita (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava) znatno je pridonio novi ciklus programa subvencioniranja putem APN-a, pri čemu se među novim kreditima udio onih vezanih uz APN povećao na otprilike trećinu, dok u prethodnim godinama nije prelazio 20%. Analiza granularnih podataka o uvjetima kreditiranja potrošača (vidi Okvir 1. Novi izvor podataka o uvjetima kreditiranja) ne upućuje na znatnije rizike povezane sa standardima odobravanja stambenih kredita, no ne treba zanemariti njihovu ranjivost u slučaju većeg pada cijena nekretnina.

Slika 4.9. U 2020. godini nastavio se rast stambenih kredita



Napomena: Promjene domaćeg duga po komponentama izračunate su iz podataka o transakcijama. U inozemni dug uključen je dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti gradevinarstva.
Izvor: izračun HNB-a

Slika 4.10. Kamatne stope na stambene kredite pale su na dosad najniže razine



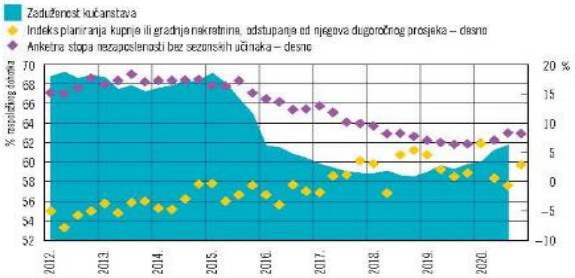
Izvori: ESB, Bloomberg, HNB

Slika 4.11. Neto plaće rastu sporije od cijena nekretnina, dok udio rate kredita u raspoloživom dohotku pada uz podršku niskih kamatnih stopa



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit uz kamatnu stopu prikazanu na Slici 4.10. potreban za kupnju stana od 50 metara četvornih po cijeni relevantnoj u tom razdoblju.
Izvori: DZS; izračun HNB-a

Slika 4.12. Optimizam potrošača i tek blagi rast nezaposlenosti povoljno su utjecali na potražnju za nekretninama



Napomena: Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na osnovi odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih dvanaest mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.
Izvor: HNB

Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina

Ponuda i potražnja za stambenim nekretninama u idućem će razdoblju biti određena brzinom i intenzitetom oporavka. Prodavatelji su dosad bili spremni odgađati prodaje u slučaju da ne uspiju postići tražene cijene. No, ako oporavak bude sporiji i slabiji od očekivanja, smanjit će se i tražene cijene, osobito u slučaju da prodavatelji ne budu spremni na duže čekanje ku-

paca. Također, sporiji oporavak turističke aktivnosti mogao bi pogoditi ulagače u turističke nekretnine. Dio tih ulagača koji se financirao zaduživanjem mogao bi se suočiti s otežanom otplatom dugova, što bi moglo povećati ponudu nekretnina na tržištu. S druge strane, sporiji oporavak i eventualni stečajevi poduzeća praćeni porastom nezaposlenosti nakon povlačenja potpora mogli bi smanjiti potražnju za stambenim nekretninama. Također, s poteškoćama pri otplatama mogli bi se suočiti i pojedini dužnici kojima su prihodi ovisni o najviše pogođenim djelatnostima.

Iako subvencioniranje stambenih kredita može djelovati stabilizacijski na tržište nekretnina u kriznim uvjetima, njegovo intenziviranje moglo bi povećavati odstupanje cijena nekretnina od ocijenjenih ravnotežnih vrijednosti. Subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a i u ovoj će godini nastaviti podržavati potražnju, ali čini se ipak u nešto manjem obujmu nego u prethodnoj godini zbog ograničavanja ukupne količine raspoloživih sredstava za subvencioniranje.

U slučaju snažnog pada potražnje za nekretninama i znatnijeg pada cijena materijalizirali bi se rizici vezani uz slabu likvidnost tržišta i pad vrijednosti kolaterala. Međutim, s obzirom na navedene čimbenike koji djeluju u smjeru povećanja ponude nekretnina i slabljenja pritisaka na rast cijena, može se zaključiti kako su ti rizici kratkoročno razmjerno niski. No, u slučaju nastavka snažnog rasta cijena vjerojatnost materijalizacije tih rizika znatno se povećava u srednjem roku.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	**Međimurska**	
Grad/Općina:	**Donja Dubrava**	
Naselje:	**Donja Dubrava**	
Razvojna skupina:	**3. od 8**	**Izvor podataka:** MRRFEU
Indeks razvijenosti:	**97,808**	
Tip nekretnine:	**poslovna zgrada**	
Broj ponuda:		**Izvor podataka:** Go home
- za grad/općinu:	**0**	
- za naselje:	**0**	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	**- €/m2**	
- za naselje:	**- €/m2**	
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	**2018 = 0** **2019 = 0** **2020 = 0** **2021 = 0** **2022 = 0**	**Izvor podataka:** eNekretnine

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	02.07.2019.	07.06.2018.	17.05.2018.	-
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	Kotoriba	Sveta Marija	Vratišinec	-
	kat.čest.br.			
	1720	202	606	-
Kategorija zemljišta	I	I	I	-
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	-
Prodajna cijena (kn)	50.000,00	20.200,00	59.000,00	-
Prodajna cijena (€)	6.761,87	2.738,56	7.995,25	-
Površina (m2)	1.875,00	884,78	2.420,00	-
Cijena (€/m2)	3,61	3,10	3,30	-

Izvor podataka: sustav eNekretnine

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ **POREDBENA METODA - odabrana metoda za zemljište u troškovnoj metodi**

☐ PRIHODOVNA METODA

☒ **TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda za cijelu nekretninu**

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.
Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n-1)/q^n(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Zemljište

	Datum kupoprodaje	02.07.2019.	07.06.2018.	17.05.2018.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	Kotoriba	Sveta Marija	Vratišinec
		kat.čest.br.		
		1720	202	606
	Kategorija zemljišta	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (kn)	50.000,00	20.200,00	59.000,00
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,394406	7,376139	7,379380
	Prodajna cijena (€)	6.761,87	2.738,56	7.995,25
	Površina (m2)	1.875,00	884,78	2.420,00
	Cijena (€/m2)	3,61	3,10	3,30
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,502	100,502	100,502
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,502		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	3,61	3,10	3,30
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika ≤ ± 30%)		14,13%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	103,98	98,94	98,94
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	122,62		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,18	1,24	1,24
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	4,26	3,84	4,09
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%
Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	**4,26**	**3,84**	**4,09**

Srednja vrijednost (€/m2)	**4,06**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,17	-0,25	0,00	
Relativno odstupanje od medijana	4,16%	-6,11%	0,00%	
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,17	0,25	0,00	
Kvadrat odstupanja	0,03	0,06	0,00	
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Medijan	4,09			
Standardna devijacija	0,17			
Dvostruka standardna devijacija	0,35			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,14			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **4,10** **€/m2**

Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
7.183,00	4,10	1,00	1,00	29.450,30	I
				29.450,30	
			ili	4,10 €/m2	

Prilog 4. Pravilnika. *Kategorije zemljišta*

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

7.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 11,00 kn/m3

K1= 1.123,08 m3 × 1,45 €/m3 BV = 1.628,47 €

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,90 kn/m3

K2= 1.123,08 m3 × 0,12 €/m3 BV = 134,77 €

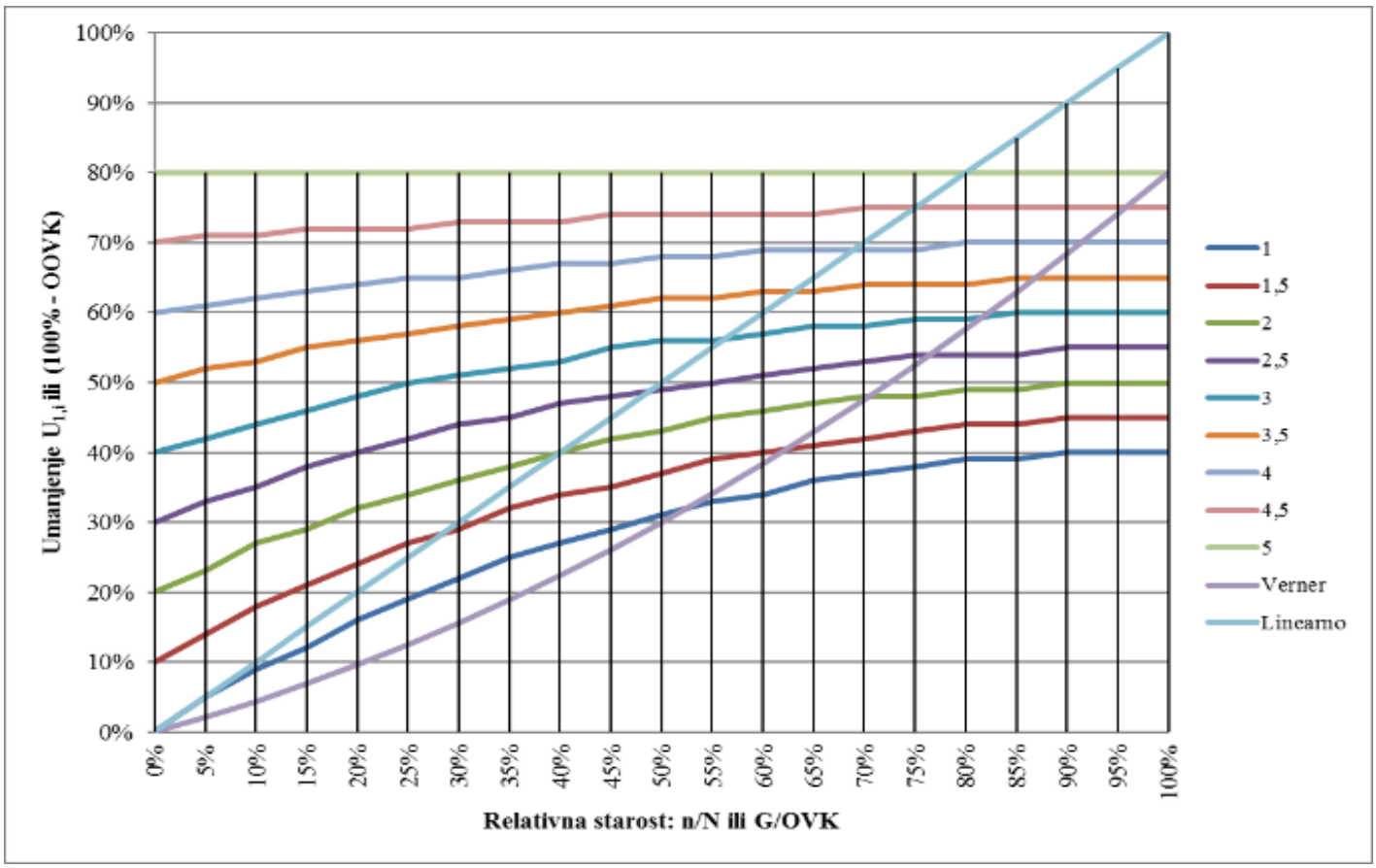
Cijena priključaka iznosi : K3 = 3.350,00 €

Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

1.628,47 + 134,77 + 3.350,00 = 5.113,24 €

FK matrica					
Kriterij			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	**Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	**Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana**	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	**Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana**	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	**Uporabivost ograničeno dana/osigurana**	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	**Uporabivost kratkoročno dana/osigurana**	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* … lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. *FK matrica*

7.3.1. Zgrada - Poslovno - proizvodna zgrada

NGP = 179,00 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **575 €/m2 NGP**
ili **500 €/m2 BGP**

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 179,00 × 575 = 102.925,00 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 575 × 1,00 = 575 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
179,00 × 575 = 102.925,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:					2022
Godina građenja:					2011
Godina preuređenja:					-
Starost zgrade:					11
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):					60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =			0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):					60 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):					49 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,0		
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	2,5		
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	2,5	3,0	
Relativna starost (G/OVK')=				18,3%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	52,0%	× 60 =		31 god	
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				29 god	
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-48,3%	
				-49.712,78 €	

Preostala vrijednost: 53.212,22 €

7.3.2. Zgrada - Gospodarska zgrada - sušara

NGP = 130,00 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **320 €/m2 NGP**

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 130,00 × 320 = 41.600,00 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 320 × 1,00 = 320 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 130,00 × 320 = 41.600,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2022
Godina građenja:				2011
Starost zgrade:				11
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				40 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				40 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				29 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	2,5	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	2,5	3,0
Relativna starost (G/OVK')=				27,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	49,0%	× 40 =		20 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				20 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-50,0%
				-20.800,00 €
Preostala vrijednost:				**20.800,00 €**

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

144.525,00 € × 7,571246 kn/€ = 1.094.234,33 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo 1.090.000,00 kn

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Troškovi vanjskog uređenja iznose:

- Asfalt:	630,00	m2	×	30,00	€/m2	=	18.900,00 €
					Ukupno	**=**	**18.900,00 €**
Linearni otpis:	-35%		×	18.900,00 €		=	-6.615,00 €

Vu = 12.285,00 €

7.5. Uzgredni troškovi (projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

Ut = Nv × 5,0% = **7.226,25 €**

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	29.450,30	€
2.	Doprinosi i priključci	5.113,24	€
UKUPNO:		**34.563,54**	**€**

Zgrade i ostalo:

3.1.	Poslovno - proizvodna zgrada	53.212,22	€
3.2.	Gospodarska zgrada - sušara	20.800,00	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	12.285,00	€
5.	Uzgredni troškovi	7.226,25	€
UKUPNO:		**93.523,47**	**€**

SVEUKUPNO:	**128.087,01**	**€**

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%		
		×	0,00	€
		=	0,00	€
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%		
		×	0,00	€
		=	0,00	€

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:	**128.087,01**	**€**

NGP ukupno =	309,00	m2	GV / NGP ukupno =	415	€/m2
PZ (površina zemljišta) =	7.183,00	m2	GV / PZ =	18	€/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	**1,00**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	**128.087,01**	**€**
	969.778,26	**kn**

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveni podaci procjenitelja.*

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	**7,571246**	**kn**

TV / NGP ukupno = 415 €/m2

TV / PZ = 18 €/m2

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Poslovno - proizvodna i gospodarska zgrada s pripadajućim zemljištem**

na adresi: **Gospodarska 2, HR-40320 Donja Dubrava**
Međimurska županija

predloženih od : **Stečajna masa iza BIODIZEL HORVAT d.o.o. u stečaju, Ulica kralja Tomislava 2, HR-Čakovec, Međimurska županija**

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) iznosi:**

					Srednji tečaj HNB-a
128.000,00	**€**	**ili**	**969.119,49**	**kn**	1 € = **7,571246 kn**

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

969.000,00 kn

od čega **Tržišna vrijednost (TV) zemljišta zk.ul.br. 5581 iznosi:**

					Srednji tečaj HNB-a
29.500,00	**€**	**ili**	**223.351,76**	**kn**	1 € = **7,571246 kn**

a **Tržišna vrijednost (TV) prava građenja u zk.ul.br. 5582 iznosi:**

					Srednji tečaj HNB-a
98.500,00	**€**	**ili**	**745.767,73**	**kn**	1 € = **7,571246 kn**

Napomene:

- *Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.*
- *Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.*
- *Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.*
- *Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.*
- *Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, 01. travanj 2022. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:
RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ratko Matotek
dipl. ing. građ.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

rev TM Recognised European Valuer
Ratko Matotek
REV-HR.HDSViP.2022 7
TEG.VA

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Dragutin Matotek
dipl. ing.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenu uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:
RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ratko Matotek
dipl. ing. građ.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

REV TM Recognized European Valuer
Ratko Matotek
REV-HR.HDSViP.2022 7
TEG.VA

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Dragutin Matotek
dipl. ing.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

P R I L O Z I

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG
Stanje na dan: 10.10.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302872, DONJA DUBRAVA

Broj ZK uloška: 5581

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9688/2020
Aktivne plombe:

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1314/1/1/2/2	**DVORIŠTE**			7183	
		GOSPODARSKA ZGRADA - SUŠARA			135	
		SILOS			60	
		SPREMNIK			56	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE - POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADA OD 206 M2 (K.BR. 2 U GOSPODARSKOJ ULICI)			206	
		UKUPNO:			7183	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HORVAT BERNARDA, OIB: 91891970260, 3.TRAVNJA 11A, 40328 DONJA DUBRAVA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 30.10.2009. broj Z-2118/09 Na temelju ugovora o osnivanju prava građenja od 29.10.2009. uknjižuje se na nekretnine u A pravo građenja upisano u z.k.ul.br.5582 iste katastarske općine.		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-530/10 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 01.03.2010.g., uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 864.882,00 KN (slovima:osamstošezdesetčetiri tisuće osamstoosamdesetdvije kune), što je na dan 16.12.2009.g. predstavljalo protuvrijednost od 118.841,32 €, uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR, uvećano za kamatnu stopu od 4% godišnje na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu od 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu br. PZOE-02/2010 i predmetnom Sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**	864.882,00 KN	
3.			
3.1	Zaprimljeno 17.02.2016.g. pod brojem Z-1531/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA BR. 14/5041 27.01.2016, za iznos od devedesettritisućetristotrideset eura i šezdesetčetiri centa, prema srednjem tečaju HNB-a, uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja, te uz ostale uvjete prema navedenom Sporazumu, za korist: **HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE , OIB: 25609559342, KSAVER 208, 10000 ZAGREB**	93.330,64 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.03.2016.g. pod brojem Z-2606/2016 UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI VODOVA 14.03.2016, PRAVO SLUŽNOSTI VODOVA (UKOPAVANJE I ODRŽAVANJE CJEVOVODA I PRATEĆIH KOMUNALNIH VODNIH GRAĐEVINA) **MEĐIMURSKE VODE D.O.O., OIB: 81394716246, ULICA MATICE HRVATSKE 10, 40000 ČAKOVEC**		
5.			
5.1	Zaprimljeno 02.11.2020.g. pod brojem Z-9688/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ČAKOVCU BROJ OVR-322/20 22.10.2020, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatske banke za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Strossmayerov trg 9, Zagreb, iz iznosa dobivenoga prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.10.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG
Stanje na dan: 30.09.2021. 00:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302872, DONJA DUBRAVA

Broj ZK uloška: 5582

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2107/2021
Aktivne plombe:

PRAVO GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		Pravo građenja na čest.br.1314/1/1/2/2 livada od 1r 397 čhv upisanoj u z.k.ul.br.5581 k.o. Donja Dubrava				vezano na
1.2		Silos od 60 m2, spremnik od 56 m2, gospodarska zgrada - sušara od 135 m2, zgrada mješovite uporabe - poslovno proizvodna zgrada od 206 m2 (k.br. 2 u Gospodarskoj ulici), izgrađeno na pravu građenja pod A1.1				vezano na

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.03.2013. broj Z-467/13	
1.1	Na temelju čl. 268.a) Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) zabilježuje se da je za upis objekata sagrađenih na pravu građenja pod A1. 1 priložena Uporabna dozvola br.kl. UP/I-361-05/11-02/5 od 09.08.2011.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Udio prava građenja: 1/1		
BIODIZEL HORVAT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 00906286432, 3. TRAVNJA 11A, 40320 DONJA DUBRAVA, HRVATSKA		
1.3	Zaprimljeno 26.02.2021.g. pod brojem Z-2107/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-359/2019 22.02.2021	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-530/10 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 01.03.2010.g., uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 864.882,00 KN (slovima:osamstošezdesetčetiri tisuće osamstoosamdesetdvije kune), što je na dan 16.12.2009.g. predstavljalo protuvrijednost od 118.841,32 €, uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR, uvećano za kamatnu stopu od 4% godišnje na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu od 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu br. PZOE-02/2010 i predmetnom Sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**	864.882,00 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 17.02.2016.g. pod brojem Z-1531/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA BR. 14/5041 27.01.2016, za iznos od devedesettritisućetristotrideset eura i šezdesetčetiri centa, prema srednjem tečaju HNB-a, uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja, te uz ostale uvjete prema navedenom Sporazumu, za korist: **HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE , OIB: 25609559342, KSAVER 208, 10000 ZAGREB**	93.330,64 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.09.2021.

Izvod iz katastarskog plana

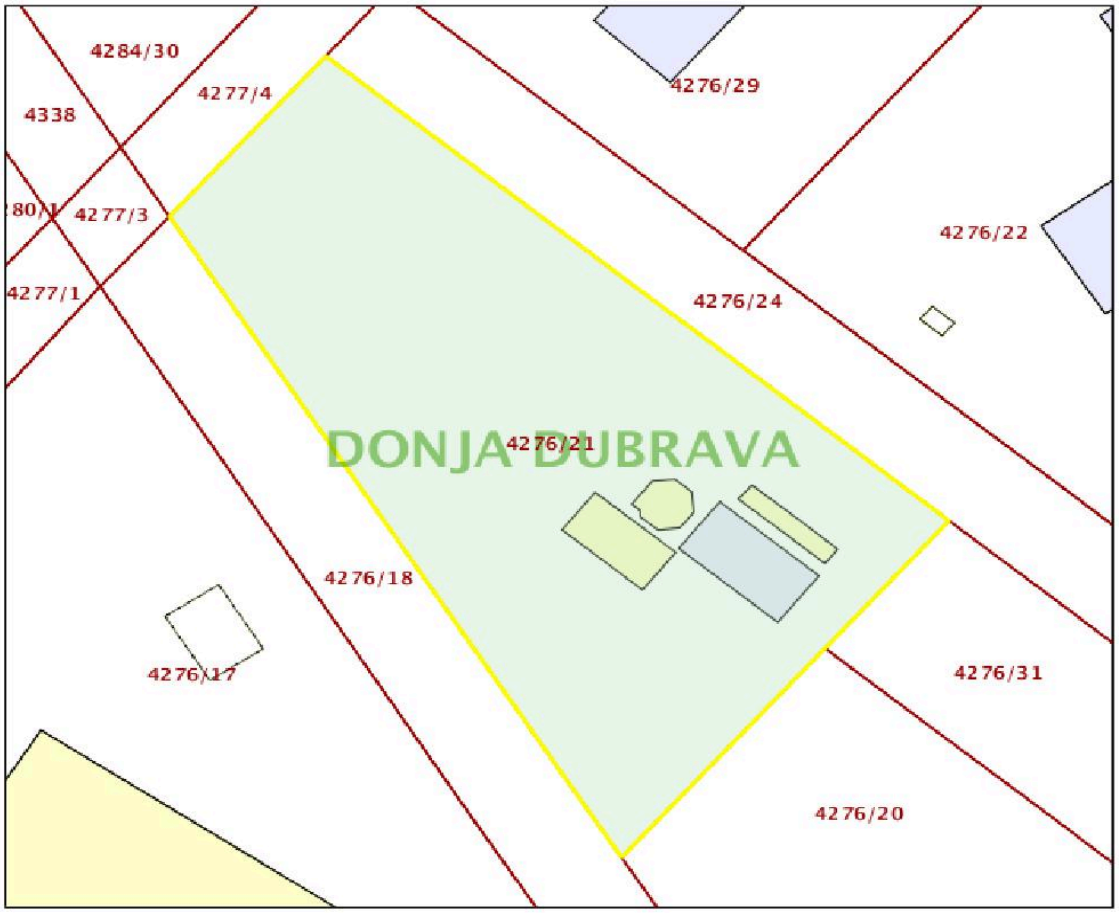
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DONJA DUBRAVA, 302872
k.č. br.: 4276/21

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 11.10.2021

Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

Stanje na dan: 10.10.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA DUBRAVA (Mbr. 302872)
Posjedovni list: 3078

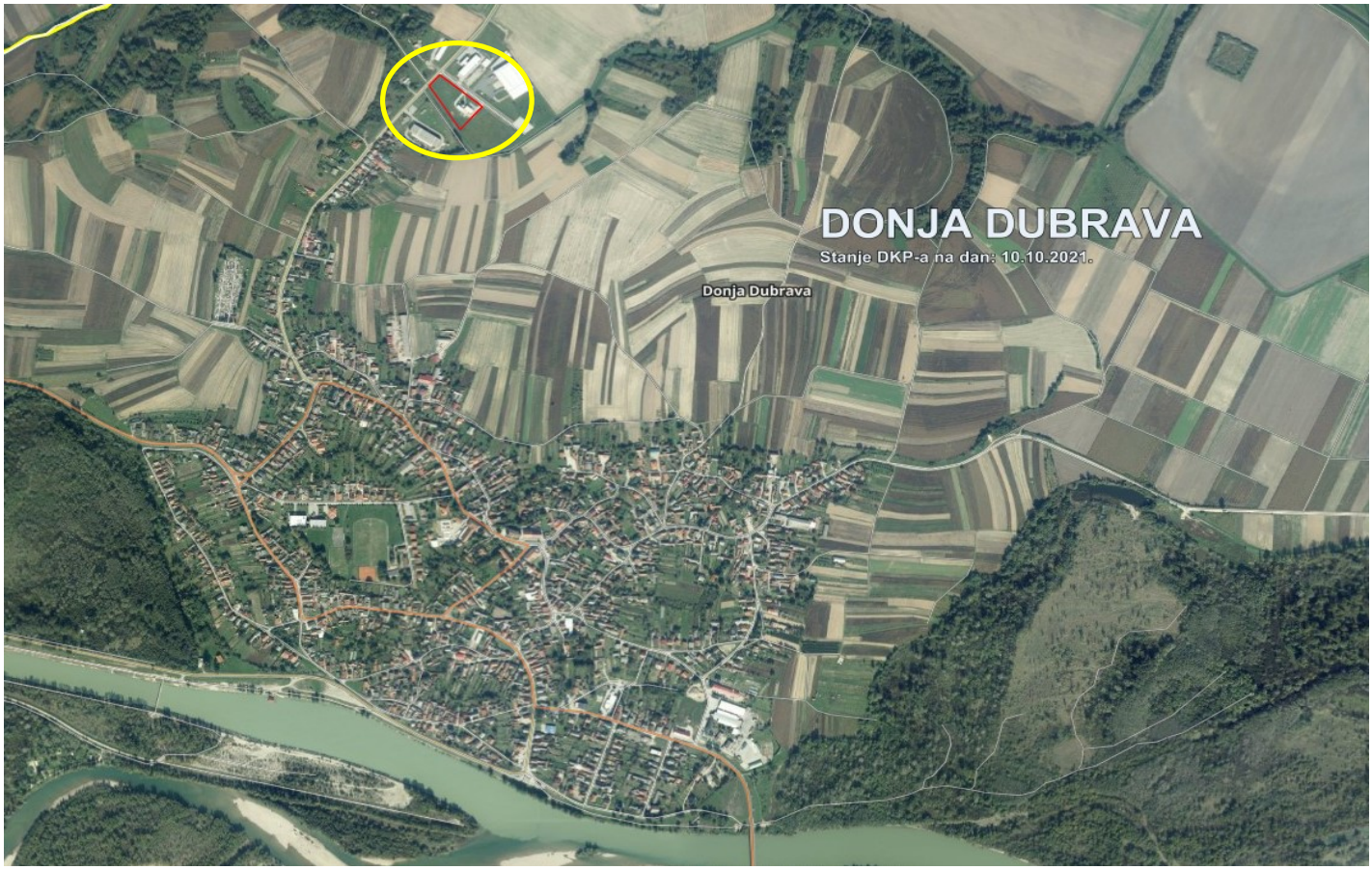
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
	BIODIZEL HORVAT D.O.O., 3.TRAVNJA 11A, 40328 DONJA DUBRAVA, HRVATSKA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)	00906286432
1/1	HORVAT BERNARDA, 3.TRAVNJA 11A, 40328 DONJA DUBRAVA, HRVATSKA (VLASNIK)	91891970260

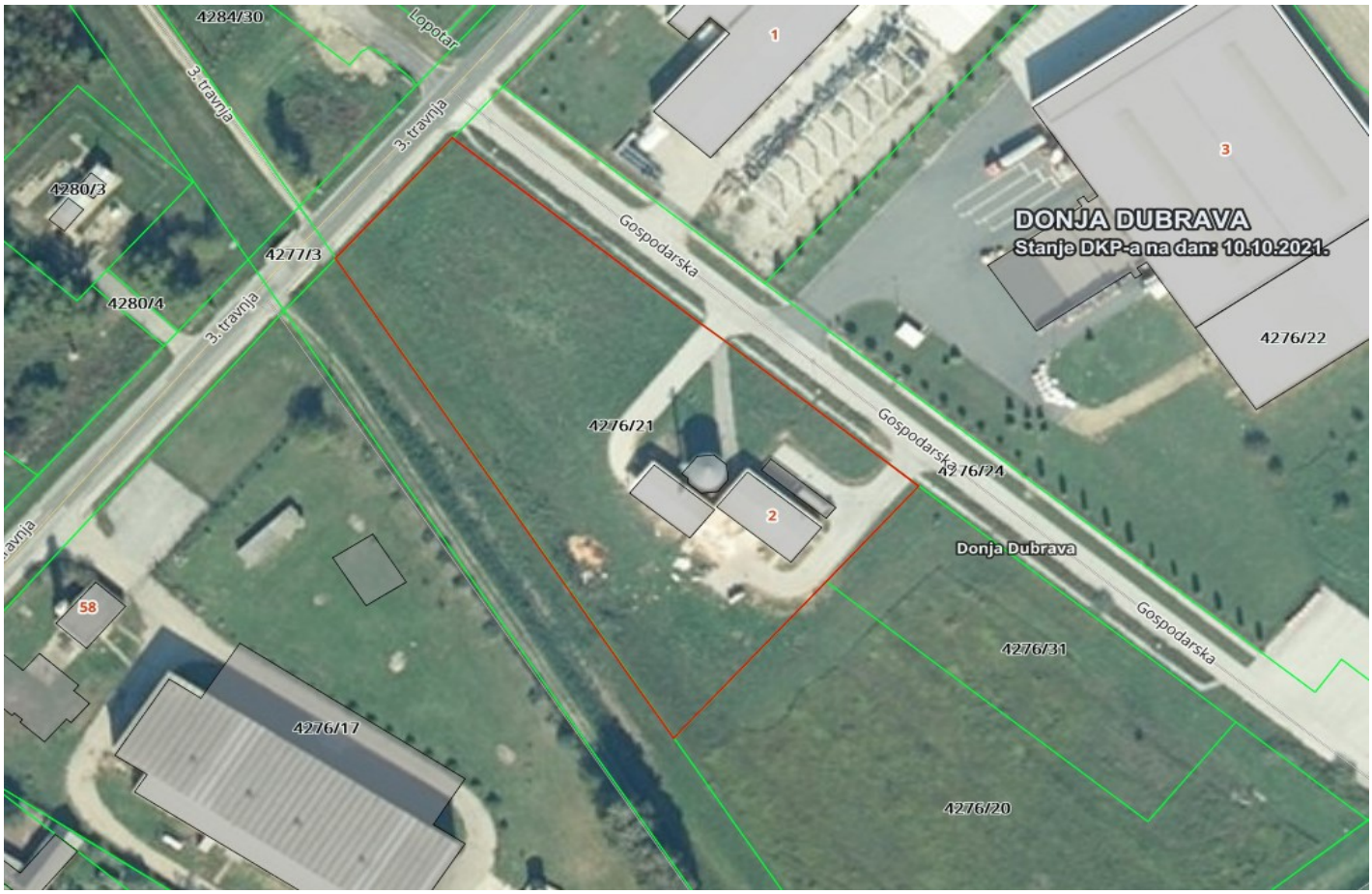
Podaci o katastarskim česticama

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
		4276/21	**GOSPODARSKA**	**7183**	**5**		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADA, Donja Dubrava, GOSPODARSKA 2	206			
			GOSPODARSKA ZGRADA, SUŠARA, GOSPODARSKA	135			
			SILOS, GOSPODARSKA	60			
			SPREMNIK, GOSPODARSKA	56			
			DVORIŠTE	6726			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**7183**			

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

Geoportal DGU







NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

Stanje na dan: 10.10.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA DUBRAVA (Mbr. 302872)
Posjedovni list: 1728

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA DONJA DUBRAVA, TRG REPUBLIKE 13, 40328 DONJA DUBRAVA, HRVATSKA	63140387407

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
		250/1	**TRG REPUBLIKE**	**1220**	**10**		
			TRG	1220			
		394	**ULICA 3.TRAVNJA**	**1238**	**9**		
			ULICA	1238			
		431	**ULICA ZAGREBAČKA**	**136**	**9**		
			ULICA	136			
		468/2	**MATIJE GUPCA**	**174**			
			DVORIŠTE	117			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	5			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	52			
		726	**ULICA KRBULJA**	**914**	**10**		
			LIVADA	914			
		728/2	**TRG REPUBLIKE**	**168**	**10**		
			DVORIŠTE	37			
			ZGRADA ATC	131			
		736/2	**TRG REPUBLIKE**	**1302**	**10**		
			ŠKOLA, TRG REPUBLIKE BB	509			
			ŠKOLSKO DVORIŠTE	793			
		739	**TRG REPUBLIKE**	**1935**	**10**		
			LIVADA	1935			

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
		4276/16	**ULICA 3.TRAVNJA**	**939**	**5**		
			ORANICA	939			
		4276/24	**U MJESTU**	**4048**	**5**		
			PUT	4048			
		4278/5	**3.TRAVNJA**	**4**	**4**		
			PAŠNJAK	4			
		4737	**ULICA GROBLJANSKA**	**13758**	**4**		
			GROBLJE	13639			
			MRTVAČNICA	119			
		5094/15	**UL.ZLATARSKI STRMEC**	**86**	**10**		
			PAŠNJAK	86			
		5097/1	**KOPRIVNIČKA**	**1482**	**10**		
			LIVADA	1482			
		5098/1	**U MJESTU**	**403**	**10**		
			LIVADA	403			
		5099/1	**SAJMIŠNA**	**599**	**10**		
			PAŠNJAK	599			
		5099/39	**U MJESTU**	**20**	**10**		
			PAŠNJAK	20			
		5368	**OREŠEC**	**734**	**13**		
			ORANICA	734			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**60371**			

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