



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: 038/22
U Zagrebu, travanj 2022 .

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
potrebe Naručioca

NARUČITELJ : **DAJN D.O.O. U STEČAJU, OIB:88658125880, Đure Sudete 9, 43000 Bjelovar**



NEKRETNINA : **ZEMLJIŠTE, POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE, k.č.br.202 i 203, zk.ul.br.109, te ZEMLJIŠTE k.č.br.199, zk.ul.br.119, k.o. Zvonik (u naravi SPORTSKO-REKREATIVNI KOMPLEKS) 10344 FARKAŠEVAC, ZVONIK , Gornje polje bb**

Izradio: **Tihomir Begić, dipl.i**
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina
Broj:4 Su-1666/22
Zagreb, 7.siječanj 2021.



Datum procjene : **14.04.2022.**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-18/2366-3

MBS: 080734732
Datum: 30.01.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku FORB nekretnine d.o.o. za poslovanje nekretninama upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

* - vještačenje iz područja graditeljstva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Begić, OIB: 88597974950
Zagreb, Remete 62/A
- prokurist

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom o izmjeni Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću, jedini član društva dana 15. studenoga 2018. godine mijenja Izjavu o osnivanju d.o.o. od 28. lipnja 2010. godine, u cijelosti. Jedini član društva dana 15. siječnja 2018. godine usvaja Izjavu društva koja se dostavlja u zbirku isprava.

U Zagrebu, 30. siječnja 2018.



Str. 4. Su. 1880/0317
Dagreb, 7. siječnja 2018.

RJEŠENJE

Sudski vijećnik na osnovu prilogu podneska upravitelja Društva s ograničenom odgovornošću, odlučuje po predloženju Tihomira Begića (OIB: 88597974950), na temelju članka 128. stavak 1. Zakona o sudstvu ("Službeni vjesnik" br. 28/15, 28/16, 82/16, 15/18, 27/18, 128/18, 130/18 u vezi s čl. 12. Pravilnika o sudskom postupku u građanskim stvarima (Službeni vjesnik br. 38/15, 128/15, 22/16, 81/18).

1) 4816 (1)

Tihomir Begić, upravnik poslova u Zagrebu, Remete 62/A, pozivom se vratio sudskom postupku u vezi s predloženjem za prijavu nekretnosti, kojim zahtjeva za prijavu nekretnosti, prijavu od 12. ili 1. Prilikom u sudskom postupku.

Osnovni podaci

Tihomir Begić, pozivom se vratio na osnovu izmijenjene Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću, kojim zahtjeva za prijavu nekretnosti, prijavu od 12. ili 1. Prilikom u sudskom postupku.

Sudski vijećnik na osnovu prilogu podneska upravitelja Društva s ograničenom odgovornošću, odlučuje po predloženju Tihomira Begića (OIB: 88597974950), na temelju članka 128. stavak 1. Zakona o sudstvu ("Službeni vjesnik" br. 28/15, 28/16, 82/16, 15/18, 27/18, 128/18, 130/18 u vezi s čl. 12. Pravilnika o sudskom postupku u građanskim stvarima (Službeni vjesnik br. 38/15, 128/15, 22/16, 81/18).



0. Osnovni podaci
1. Tihomir Begić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. 11. 11. 11.

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;
- * 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; 126/10;55/13 i 60/13)
- * 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)
- * Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik grada
- * Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- * Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGI

KORISTENA LITERATURA

Krtalić V (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

Uhlir Z., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina.DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnina koju čini poslovna zgrada i zemljište prema priloženim zk izvadcima, a za interne potrebe Naručitelja.

Naručitelj : DAJN D.O.O. U STEČAJU, OIB:88658125880, Đure Sudete 9, 43000 Bjelovar
Nekretnina ZEMLJIŠTE, POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE, k.č.br.202 i 203, zk.ul.br.109, te
ZEMLJIŠTE k.č.br.199, zk.ul.br.119, k.o. Zvonik (u naravi SPORTSKO-REKREATIVNI
KOMPLEKS)
10344 FARKAŠEVAC, ZVONIK , Gornje polje bb
Dan vrednovanja: 14.04. 2022
Dan kakvoće 13.04. 2022.

5.



Predmetne nekretnine se nalazi na adresi Gornje polje bb u Zvoniku, s-istočno od Zagreba, kod Farkaševca (Vrbovec-Bjelovar). Nekretnina je izgrađena kao dio poslovnog kompleksa ranča Viktorija.

Kompleks je građen 2012. godine, predmetni dio izvan funkcije.

6. U Prilogu fotodokumentacija predmetne nekretnine.

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 potražnju.

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.



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

Kretanje cijena stambenih nekretnina

Godina		Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾					
Year		Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2021. godine bilježe rast u odnosu na prethodno tromjesečje za Jadran . Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim POS stanovima.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina:	ZEMLJIŠTE, POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE, k.č.br.202 i 203, zk.ul.br.109, te ZEMLJIŠTE
Lokacija :	10344 FARKAŠEVAC, ZVONIK , Gornje polje bb
Naručitelj:	DAJN D.O.O. U STEČAJU, OIB:88658125880, Đure Sudete 9, 43000 Bjelovar
Korisnik procjene:	DAJN D.O.O. U STEČAJU, OIB:88658125880, Đure Sudete 9, 43000 Bjelovar
Dan kakvoće	13.04.2022.
Dan vrednovanja	13.04.2022.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene :	Troškovna metoda
Namjena procjene :	Potrebe Naručitelja
Regija	Regija 2 Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona	Zagrebačka županija-zona 4
Tržišni položaj	4. Općinska središta u unutrašnjosti + okolica od 3

Z.K. izvadak:

Zk izvadak od 22.12.2021. u Prilogu PL izvadak 07.04.2022.

Općinski sud:

VRBOVEC

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina (m2)
K.O.	Zkul	zkč		K.O.	kč.br.	pos. List	
ZVONIK	109	202		ZVONIK	202	44	6.582,00
		203			203		468,00
	119	199			199		8.797,00

Opis nekretnine: Prema priloženom zk izvadku oranica 1 j 360 čhv, preračunatao po pl-katastru 7.050 m2, te oranica 1j 846 čhv

Površina čest: 15.847,00 m2

DAJN D.O.O. U STECAJU, OIB:88658125880, Đure Sudete 9, 43000

Vlasnik: zkul 109 Bjelovar u 1/1

Teret: NEMA prema priloženim Zk izvadcima

Legalitet: Nekretnina upisana u Katastar i Zk.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Legalna nekretnina upis u A listu Rješenja o izvedenom stanju.

Godina gradnje : 2012

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća sa većim ulaganjima

Razvoj (dozvole)

-

NKP : (m2)

15.847,00

Tržišna vrijednost :

517.000,00

Kn

ili

68.567,64

€

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 putem.

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.

Iako su podaci skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiramo točnost istih.

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. Za sve eventualne sporove po ovom predmetu nadležan je Županijski sud prema Pravilniku o sudskim vještacima. S istim je Naručitelj suglasan.

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 nekretnine utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnine, nekretnine mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnine. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i uređaja.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	centralni dio
Oblik	pravilni sa odnosom stranica 1:4
Topografija terena	Ravan
Infrastruktura	-
Pristup na JPP	Pristup na asfaltnu cestu
Namjena zemljišta	M
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	-
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je trenutno izgrađeno zemljište

Nekretninu smo pregledali 14.04.2022. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE OBJEKTA PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

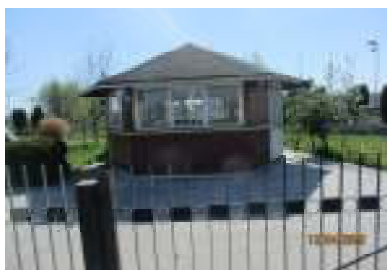
PRIKLJUČCI

Vodovod	da
Kanalizacija	da
Telefon	
El. struja	da
Plin	

ZGRADA pp

Godina gradnje	2012
Godina obnove	
Katnost	Pr
Temelji	b ploča
Hidroizolacija poda	ne
Termoizolacija poda	ne
Nosiva konstr.	drveni stupovi
Ispuna	paneli
Međukatna konstr.	
Krovna k. + pokrov	višestrešni/šindra
Limarija	pocinčana
Pročelje	boja
Vanjska stolarija (prozori)	drvo/staklo
Vanjska stolarija (vrata)	drvo/staklo
Pregradni zidovi	
Obrada zidova	boja
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	
Grijanje	električno
Ventilacija	da

Stanje: Nekretnina je izgrađena 2012. godine. Montažni tip objekta ugostiteljske namjene. Na ostalom dijelu zemljišta izgrađena 2 sjenice, fontana i mini golf igralište. Na k.č.199 izgrađeni su objekti koji su trenutno štale u derutnom stanju i nogometno igralište.



PP -ugostiteljske namjene



Wc



GEOMETRIJSKI PODACI

PP	po izmjeri	16+32+3				51,00 m ²
						51,00 m ²
Netto korisna površina (NKP) =		BRP _x	1	=	51,00	m ²
Volumen objekta (BV)		BKP x	2,4 m	=	122,40	m ³
Brutto građevinska površina (BKP) =						51,00 m²
Netto građevinska površina (NKP) =						51,00 m²
Volumen objekta (BV)						122,40 m³

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.

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

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Za izračun vrijednosti objekta korištena je tipska vrijednost izgranje sličnog objekta prema Standardnim kalkulacijama IGH, odnosno Etalonska vrijednost građenja propisana od strane MGIPU. Izračun umanjenja utvrđen je prema Pravilniku Prilog10 - Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija realiziranih kupoprodajom..

10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE

Usporedne nekretnine

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 MGIPU-Porezna Uprava. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem realiziranih vrijednosti - lokalitet-cjenovni blok, sukladno GUP-u . (Poredbe u Prilogu) Odabrane moguće dohvatljive poredbe istih i sličnih obilježja.

	ID ZKC	Površina	Vrijednos u kn	Datum transkc.	kn/m2	zanačajno odstupanje
1.	1189740	111,50	1.000,00	28.03.2019.	8,97	
2.	1181562	104,30	1.500,00	11.12.2018.	14,38	-
3.	1448201	251,77	1.000,00	06108.2020.	3,97	
4.	1284131	2.166,00	10.000,00	28.05.2020.	4,62	
5.	1190420	71,93	1.000,00	22.03.2019.	13,90	
6.	1387641	1.151,00	3.000,00	13.11.2020.	2,61	
7.	1015110	1.131,00	62.500,00	19.11.2018	55,26	
8.	1311137	2.359,41	15.000,00	25.05.2020.	6,36	
9.	1309368	244,57	1.000,00	09.06.2020.	4,09	
srednja vrijednost					12,68	izlučene



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



Izgrađenost nekretnine po dgu

Izračun vrijednosti zemljišta

Odabrane 3 nekretnie sukladno Pravilniku

Pz = 15.847,00 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 5	Poredba	Poredba	Poredba
	Grad	Bjelovar	Bjelovar	Bjelovar	Bjelovar	Bjelovar	Bjelovar	Bjelovar
	Lokacija	Zvonik	Rovišće	Rovišće	Predavac			
	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	2Q2022	1Q2019	4Q2018	1Q2020	2Q2020	2Q2020	4Q2021
	Površina (m2)	15.847,00	111,50	104,30	71,93			
	Cijena (kn)		1.000,00	1.500,00	1.000,00			
	Cijena po m2		8,97	14,4	13,9	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vr.	2Q2022	1Q2019	4Q2018	1Q2020	2Q2020	2Q2020	4Q2021
	DZS indeksi	122,62	100,59	102,00	109,31			
	Usklađenje		21,9%	20,2%	12,2%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Korekcija po m2		10,93	17,29	15,60	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Odstupanje zbog različite		10,93	17,29	15,60	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Ki	1,00	1,00	1,0	1,0	1,0	1,00	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)	-	10,93	17,29	15,60	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
11.	Korigirana vrijedn. po m2	14,61	10,93	17,29	15,60	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Odsupanje +/-30%		-25,2	18,3	6,7			
Korigirana vrijedn. po m2 nakon izlučenja odstupanja većeg od +/- 30%								

14,61

ZAKLJUČAK

Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%

Površina zemljišta

15.847,00 m2

Vrijednost po m2

14,61 kn/m2

Tržišna vrijednost

231.460,79 kn

ili

231.500,00 kn

Tržišna vrijednost
(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	15.847,00	m2	Cz=	14,61	kn/m2Pz		VZ=	231.461	kn
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	122,40	m3	Kd=	12,50	kn/m3BV		Kd=	1.530	kn
			Kv=	7,9	kn/m3BV		Kv=	967	kn
Priključci									
BGP=	51,00	m2	Cp=	75,00	kn/m2BGP		Kp=	3.825	kn
Vrijednost doprinosa i priključaka =								6.322	kn
Nova vrijednost objekta Etalonska cijena građenja									
NGP=	51,00	m2	Cizg=	6.000,00	kn/m2NGP		NV=	153.000 kn	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,50	3.000,00	kn/m2NGP				
Godina procjene		2022	Godina izgradnje		2012	Starost n=		10	Trajnost N= 25

G OVK

Prilog 8. Pravilnika

OVK (održivi vjek korištenja građevine)
Lagane konstrukcije 15-30 usvoje 25

Odabrani faktor korištenja Matrica u Prilogu	A	lokacija/tržište	4	FK	4
	B	zgrade općenito	2		
	C	stanje zgrade	3		
Relativna starost (G/OVK)					40 %
Ostatak održivog vijeka korištenja	(OOVK)	33%	x	25	8
Zamjenska starost zgrade	(OVK-OOVK)				17
Linearni otpis	((OVK-OOVK)/OVK)				68,0 % 104.040,00 kn
PREOSTALA VRIJEDNOST					48.960,00 kn

SVEUKUPNA VRIJEDNOST
(Vz+Kdp+ Preostala vrijednost)
286.742,75 kn
Ostale okolnosti:
Cl. 62 Pravilnika - druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine

10% Etalonske

Vanjsko uređenje k.č.202 i 199 15.379m2 x 0,50 = 7.690 x 30 kn = **230.700,00 kn**
 (Ograda, fontane , sjenice, golf igralište, nogometno igralište)

PRIVREMENA VRIJEDNOST
517.442,75 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Članak 33. Koeficijent prilagodbe 1)

517.442,75 kn
Ne postoji uređena baza podataka
ZAKLJUČAK

Površina nekretnine NKP	15.847,00	m2		
Vrijednost po m2	32,65	kn/m2		
Tržišna vrijednost	517.442,75	kn	ili	517.000,00 kn

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : ZEMLJIŠTE, POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE, k.č.br.202 i 203, zk.ul.br.109, te ZEMLJIŠTE k.č.br.199, zk.ul.br.119, k.o. Zvonik (u naravi SPORTSKO-REKREATIVNI KOMPLEKS)

na adresi: 10344 FARKAŠEVAC, ZVONIK , Gornje polje bb

naručitelja: DAJN D.O.O. U STEČAJU, OIB:88658125880, Đure Sudete 9, 43000 Bjelovar

Mišljenja smo da je na dan: 13.04.2022.

- Tržišna vrijednost (TV) :

517.000,00 Kn		ili	68.567,64 €		Srednji tečaj HNB
					1 € = 7,54 Kn
ili	32,62	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 (Čl.67(2) Pravilnika), sukladno pozitivnim propisima i standardima, te je time uspostavljen poslovno-pravni odnos samo između Naručitelja i Procjenitelja.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

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

Potvrđujemo da je Procjenitelj osobno kao jedina odgovorna osoba 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



U Zagrebu, travanj 2022 . godine

PRILOZI