



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: 072/2020
U Zagrebu, studeni 2020 .

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

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
stečajni postupak

NARUČITELJ : "PR & BS" d.o.o., ZAPREŠIĆ, TRŽNA 1, po stečajnom upravitelju
Predragu Filajdiću, Trg pobjede 16/I, Slavonski Brod



NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTOR (lokal br.12, površine 33,51 m²) u "TRŽNICI
ZAPREŠIĆ", k.č.4926/7, zk.ul.br.3585, pod.ul.br.14, k.o. Zaprešić
10290 ZAPREŠIĆ, Tržna br.1

Izradio: Tihomir Begić, di
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Datum procjene : 07.11.2020.



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

2

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



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * 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)
- * 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; 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 Grada (Službeni glasnik Grada)
- * Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH
- * Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)

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 Naručiitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnina koju čini poslovni prostor -lokal br.12 u Zaprešiću, na adresi Tržna br.1, a za potrebe stečajnog postupka.

Naručitelj : "PR & BS" d.o.o., ZAPREŠIĆ, TRŽNA 1, po stečajnom upravitelju Predragu
Nekretnina POSLOVNI PROSTOR (lokal br.12, površine 33,51 m²) u "TRŽNICI ZAPREŠIĆ",
k.č.4926/7, zk.ul.br.3585, pod.ul.br.14, k.o. Zaprešić
10290 ZAPREŠIĆ, Tržna br.1
Dan vrednovanja: 07.11. 2020
Dan kakvoće 07.11. 2020.

5.



Nekretnina se nalazi u Zaprešiću, na adresi Tržna 1, s-zapadno od Zagreba, prema Sloveniji. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište koje je pravilnog oblika položenog u smjeru S-J sa odnosom stranica 1:5 gdje je duža stranica uz JPP. Nekretnine u neposrednoj okolici su također stambeno-poslovne zgrade. Naselje je smješteno u području koje ima karakter poslovnog naselja koje. Predmetna zgrada je solidno izgrađena sukladno namjeni.

Poslovni prostor je smješten u niskom prizemlju zgrade-južni ulaz, sastoji se od prodajne prostorije, spremišta, skladišta i sanitarnih prostorijau zpuštenom stanju.

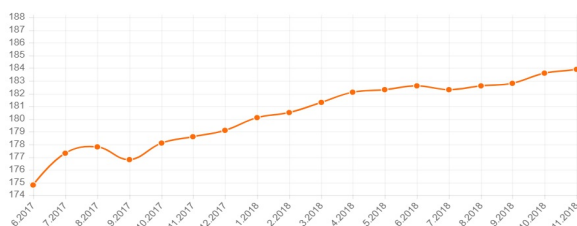
U Prilogu fotodokumentacija predmetne nekretnine.

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.



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

Gospodarski rast zabilježen u 2017. i 2018. 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 | | Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ | | | | | |
|-------------|---------|--|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| Tromjesečje | | Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾ | | | | | |
| Year | Quarter | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| | | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2019. | Q1 | 7,4 | 10,1 | 7,1 | 11,4 | 7,4 | 1,0 |
| | Q2 | 10,4 | 8,2 | 10,7 | 14,5 | 9,1 | 3,3 |
| | Q3 | 8,0 | 8,2 | 8,0 | 12,2 | 5,2 | 3,5 |
| | Q4 | 10,0 | 6,9 | 10,4 | 14,7 | 6,0 | 7,5 |
| 2020. | Q1 | 9,1 | -1,2 | 10,5 | 12,6 | 5,7 | 8,7 |
| | Q2 | 8,3 | 4,5 | 8,8 | 8,7 | 5,9 | 13,4 |

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2019. godine bilježe rast u odnosu na predhodno tromjesečje za lokalno područje 0,2 %. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

| | |
|-------------------------|--|
| Nekretnina: | POSLOVNI PROSTOR (lokal br.12, površine 33,51 m2) u "TRŽNICI ZAPREŠIĆ", k.č.4926/7, |
| Lokacija : | 10290 ZAPREŠIĆ, Tržna br.1 |
| Naručitelj: | "PR & BS" d.o.o., ZAPREŠIĆ, TRŽNA 1, po stečajnom upravitelju Predragu Filajdiću, Trg pobjede 16/I, Slavonski Brod |
| Korisnik procjene: | "PR & BS" d.o.o., ZAPREŠIĆ, TRŽNA 1, po stečajnom upravitelju Predragu Filajdiću, Trg pobjede 16/I, Slavonski Brod |
| Dan kakvoće | 07.11.2020. |
| Dan vrednovanja | 07.11.2020. |
| Osnova procjene : | Tržišna vrijednost |
| Metodologija procjene : | Troškovna metoda |
| Namjena procjene : | Kreditni plasman |
| Regija | Regija 2 Centralna Hrvatska |
| Županija - tržišna zona | Zagrebačka - zona 1 |
| Tržišni položaj | 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije |

Z.K. izvadak: Eizvadak od 05.11.2020.
Općinski sud: ZAPREŠIĆ

| ZEMLJIŠNE KNJIGE | | | | KATASTAR | | | Površina čestice(m2) |
|------------------|------|--------|-------|----------|--------|-----------|-------------------------|
| K.O. | Zkul | zčbr | podul | K.O | kč.br. | pos. List | |
| ZAPREŠIĆ | 3585 | 4926/7 | E-14 | ZAPREŠIĆ | 4926/7 | 6134 | 2.552,00 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Opis nekretnine: 14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerima ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br.12, površine 33,51 čm, nisko prizemlje

Površina čestice: 2.552,00 m2

Površina PP: 33,51 m2

Vlasnik: zkul 3585 "PR & BS" d.o.o., ZAPREŠIĆ, TRŽNA 1 u 3/4 dijela
SEDIĆ ZIJAD, Zagreb, Držićeva 82 u 1/4 dijela

Teret: IMA prema priloženim Zk izvadcima

Legalitet: Nekretnina upisana u Katastar i u ZK.

Nekretnina upisan u zemljišne knjige bez zabilježbe o uporabi.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Godina gradnje : 1990

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) 33,51

Tržišna vrijednost : 136.000,00 Kn ili 18.037,14 €

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 umanjeње 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.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom, a za pripadajuće zemljište i Potporu Poredbenom metodom.

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

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

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

| | |
|-----------------------|---|
| Položaj | Istočni dio naselja |
| Oblik | Pravilni sa odnosom stranica 1:2, uža stranica uz javni put |
| Topografija terena | Ravan |
| Infrastruktura | - |
| Pristup na JPP | Pristup na asfaltnu cestu |
| Namjena zemljišta | M1 |
| Prostorno-planska dok | GUP / DPU / PPU |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| Stanje: | Nekretnina je trenutno izgrađeno zemljište |

Nekretnina je pregledana 07.11.2020. te preuzeli raspoloživu dokumentaciju.

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 | priključen |
| Kanalizacija | priključena |
| Telefon | priključen |
| El. struja | priključena |
| Plin | priključen |

ZGRADA PP

| | |
|-----------------------------|--|
| Godina gradnje | 1990 |
| Katnost | Su +Pr+I |
| Temelji | ab trakasti |
| Hidroizolacija poda | izvedena |
| Termoizolacija poda | izvedena |
| Nosiva konstr. | ab kostur |
| Ispuna | ab |
| Međukatna konstr. | ab |
| Krovna k. + pokrov | dvostrešni/ ab /trapezasti lim |
| Limarija | pocinčana |
| Pročelje | žbuka/boja |
| Vanjska stolarija (prozori) | metal/staklo |
| Vanjska stolarija (vrata) | pvc-drvo |
| Pregradni zidovi | opeka |
| Obrada zidova | žbuka boja |
| Obrada podova | kamene ploče/keramika |
| Unutarnja stolarija | drvena |
| Grijanje | centralno/plin |
| Ventilacija | da |
| Klima | ne |
| Mrežna instalacija | ne |
| Alarm / video nadzor | ne/ne |
| Stanje: | Nekretnina je izgrađena cca 1990. godine, Zatečeno stanje ukazuje na zapuštenost PP. Prostor nije u funkciji osnovne namjene. |

PRETPOSTAVKE:

Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza, kao i druga preuzeta dokumentacija, točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim putem.

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.

GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA

| | | | | | |
|---------------------------------|-------|-----|-----|--|----------------------------|
| PP | (NKP) | | | | 33,51 m ² |
| | | | | | <hr/> 33,51 m ² |
| Brutto korisna površina (BKP) = | NKP x | 1,2 | = | | 40,21 m ² |
| Volumen objekta (BV) | BKP x | 3 | m = | | 120,64 m ³ |

| | | |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Brutto građevinska površina (BKP) = | posl.prostora | 40,21 m² |
| Netto građevinska površina (NKP) = | posl.prostora | 33,51 m² |
| Volumen objekta (BV) | | 120,64 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.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu.

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 poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje - lokalitet-cjenovni blok.

| | ID PN(PU) | površina m2 | vrijednost Kn | datum ugovora | Kn/m2 | značajno odstupanje |
|--------------------|-----------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 4134144 | 939,00 | 377.000,00 | 04.10.2019. | 401,49 | |
| 2 | 4134144 | 442,39 | 177.517,84 | 04.10.2019. | 401,27 | |
| 3 | 4292754 | 28,00 | 5.264,00 | 10.07.2020. | 188,00 | - |
| 4 | 3730449 | 235,00 | 80.000,00 | 15.11.2017. | 340,43 | |
| 5 | 4352396 | 3.221,00 | 607.387,02 | 25.09.2020. | 188,57 | - |
| srednja vrijednost | | | | | 303,95 | izlučene |



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 40,21 m2

Pgz = 40,21 m2

(BRP) nekretnine površina zemljišta

Ppz = 0 m2

| | | | | | | | | |
|--------------------------------|---|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| PODACI O NEKRETNOSTIMA | Nekretnina | Procjenjivana | Poredba1 | Poredba 2 | Poredba 4 | Poredba | Poredba | Poredba |
| | Grad | Zagreb | Zagreb | Zagreb | Zagreb | Zagreb | Zagreb | Zagreb |
| | Lokacija | Zaprešić | Zaprešić | Zaprešić | Zaprešić | Zaprešić | Zaprešić | Zaprešić |
| | 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 | 4Q2020 | 4Q2019 | 4Q2019 | 4Q2017 | 1Q2019 | 4Q2016 | |
| | Površina (m2) | 40,21 | 939,00 | 442,39 | 235,00 | | | |
| | Cijena (kn) | | 377.000,00 | 177.517,84 | 80.000,00 | | | |
| | Cijena po m2 | | 401,5 | 401,3 | 340,4 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |
| KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | Protok vr. | 4Q2020 | 4Q2019 | 4Q2019 | 4Q2017 | 1Q2019 | 4Q2016 | 0 |
| | DZS indeksi | 142,54 | 131,15 | 131,15 | 110,46 | 125,02 | 100,56 | |
| | Usklađenje | | 8,7% | 8,7% | 29,0% | 14,0% | 41,7% | #DIV/0! |
| | Korekcija po m2 | | 436,42 | 436,18 | 439,15 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |
| | Odstupanje zbog različite | | 436,42 | 436,18 | 439,15 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |
| | Ki | 1,00 | 1,00 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| | KP | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Faktor kor | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Vrijednost ukup.(€) | - | 436,42 | 436,18 | 439,15 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |
| | Ukupno korek | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Korigirana vrijedn. po m2 | 437,25 | 436,42 | 436,18 | 439,15 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |
| 11. | Odsupanje +/-30% | | -0,02 | -0,02 | 0,04 | | | |
| | Korigirana vrijedn. po m2 nakon izlučenja odstupanja većeg od +/- 30% | | | | | | | |

437,25

ZAKLJUČAK

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

Površina zemljišta

40,21 m2

Vrijednost po m2

437,25 kn/m2

Tržišna vrijednost

17.582,70 kn

ili

17.600,00 kn

ili

437,68 kn/m2

Tržišna vrijednost
(troškovna metoda)

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------|----|------------------|----------|------------|----|-----------------------|--------|----|
| Vrijednost zemljišta | | | | | | | | | |
| PZ = | 40,21 | m2 | Cz= | 437,68 | kn/m2Pz | | VZ= | 17.600 | kn |
| Komunalni / Vodni doprinos | | | | | | | | | |
| BV= | 120,64 | m3 | Kd= | 100,00 | kn/m3BV | | Kd= | 12.064 | kn |
| | | | Kv= | 26,25 | kn/m3BV | | Kv= | 3.167 | kn |
| Priključci | | | | | | | | | |
| BGP= | 40,21 | m2 | Cp= | 150,00 | kn/m2BGP | | Kp= | 6.032 | kn |
| Vrijednost doprinosa i priključaka = | | | | | | | | 21.262 | kn |
| Nova vrijednost objekta | | | | | | | | | |
| NGP= | 33,51 | m2 | Cizg= | 6.000,00 | kn/m2NGP | | NV= 201.060 kn | | |
| Koeficijent dovršenosti/kvalitete = | | | 1,00 | 6.000,00 | kn/m2NGP | | | | |
| Godina procjene | 2020 | | Godina izgradnje | 1990 | Starost n= | 30 | Trajnost N= | 70 | |

| | | | | G | | | OVK |
|---|---|---|---|-----------|---------------|--|---------------|
| Prilog 8. Pravilnika | OVK (održivi vjek korištenja građevine) | | | Zatv t zg | 40-70 | | |
| | | | | | usvojeno 70 g | | |
| Odabrani faktor korištenja | A | lokacija/tržište | 2 | | | | |
| Matrica u Prilogu | B | zgrade općenito | 2 | | | | |
| | C | stanje zgrade | 2 | FK | | | 2 |
| Relativna starost | (G/OVK) | | | | | | 43,0 % |
| Ostatak održivog vijeka korištenja | (OOVK) | 53% | x | 70 | | | 37 |
| Zamjenska starost zgrade | (OVK-OOVK) | | | | | | 33 |
| Linearni otpis | ((OVK-OOVK)/OVK) | | | | | | 47,0 % |
| | | | | | | | 94.498,00 kn |
| PREOSTALA VRIJEDNOST | | | | | | | 106.562,00 kn |
| SVEUKUPNA VRIJEDNOST | | (Vz+Kdp+ Preostala vrijednost) | | | | | 145.424,10 kn |
| Ostale okolnosti: | | | | | | | |
| Cl. 62 Pravilnika - druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine | | | | | | | |
| (U Prilogu) | | | | | | | kn |
| PRIVREMENA VRIJEDNOST | | | | | | | 145.424,10 kn |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST | | (Članak 33. Koeficijent prilagodbe 1,25) | | | | | 181.780,12 kn |
| Ovisno o poslovnoj sposobnosti-uređenosti-prihodu | | | | | | | |
| 5.444,69/4339,72 kn/m2 | | | | | | | |
| ZAKLJUČAK | | | | | | | |
| Površina nekretnine NKP | | 33,51 m2 | | | | | |
| Vrijednost po m2 | | 5.424,65 kn/m2 | | | | | |
| Tržišna vrijednost | | 181.780,12 kn | | ili | | | |
| 3/4 pripadajućeg dijela | | 136.335,09 kn | | ili | 136.000,00 | | kn |

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNI PROSTOR (lokal br.12, površine 33,51 m2) u "TRŽNICI ZAPREŠIĆ", k.č.4926/7, zk.ul.br.3585, pod.ul.br.14, k.o. Zaprešić

na adresi: 10290 ZAPREŠIĆ, Tržna br.1

naručitelja: "PR & BS" d.o.o., ZAPREŠIĆ, TRŽNA 1, po stečajnom upravitelju Predragu Filajdiću, Trg pobjede 16/I, Slavonski Brod

Mišljenja smo da je na dar 07.11.2020.

- Tržišna vrijednost (TV) :

3/4 pripadajućeg dijela

136.000,00 Kn

ili

18.037,14 €

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,54 Kn

ili **4.058,49 kn/m2**

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

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

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

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

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

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

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

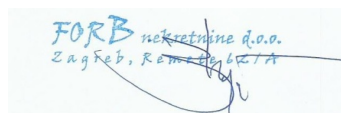
Stalni sudski vještak za procjenu



Za FORB nekretnine doo

P.P.

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.



U Zagrebu, studeni

2020 . godine

POTPORNA POREDBENA METODA PP- koeficijent prilagodbe

U Prilogu poredbene kupoprodajne vrijednosti Poslovnih prostora na predmetnoj lokaciji.

| ID PN(PU) | površina m2 | vrijednost Kn | datum ugovora | Kn/m2 | značajno odstupanje |
|--------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------------|
| 1 | 4257824 | 33,51 | 166.427,42 | 21.05.2020. | 4.966,50 |
| 2 | 3918713 | 22,52 | 80.000,00 | 09.11.2018. | 3.552,40 |
| 3 | 3727949 | 14,86 | 135.000,00 | 20.11.2017. | 9.084,79 |
| 4 | 4279876 | 14,39 | 63.543,58 | 12.06.2017. | 4.415,82 |
| 5 | 3904327 | 35,00 | 180.000,00 | 24.09.2018. | 5.142,86 |
| 6 | 3634107 | 26,00 | 120.000,00 | 14.07.2017. | 4.615,38 |
| 7 | 4263549 | 65,93 | 329.914,13 | 29.05.2020. | 5.004,01 |
| srednja vrijednost | | | | 5.254,54 | izlučene |

PODACI O
NEKRETNOSTIMA

| Nekretnina | Procjenjivana | Poredba 1 | Poredba 2 | Poredba 4 | Poredba 5 | Poredba 6 | Poredba 7 |
|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Grad | Zagreb | Zagreb | Zagreb | Zagreb | Zagreb | Zagreb | Zagreb |
| Lokacija | Zaprešić | Zaprešić | Zaprešić | Zaprešić | Zaprešić | Zaprešić | Zaprešić |
| Nekretnina | PP | PP | PP | PP | PP | PP | PP |
| 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 | 4Q2020 | 2Q2020 | 4Q2018 | 2Q2017 | 3Q2018 | 3Q2017 | 2Q2020 |
| Površina (m2) | 33,51 | 33,51 | 22,52 | 14,39 | 35,00 | 26,00 | 65,93 |
| Cijena (kn) | | 166.427,42 | 80.000,00 | 63.543,58 | 180.000,00 | 120.000,00 | 329.914,13 |
| Cijena po m2 | | 4.966,5 | 3.552,4 | 4.415,8 | 5.142,9 | 4.615,4 | 5.004,0 |

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

| Protok vr. | 4Q2020 | 2Q2020 | 4Q2018 | 2Q2017 | 3Q2018 | 3Q2017 | 2Q2020 |
|-----------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| DZS indeksi | 142,54 | 142,54 | 119,82 | 102,69 | 118,96 | 106,45 | 142,54 |
| Usklađenje | | 0,0% | 19,0% | 38,8% | 19,8% | 33,9% | 0,0% |
| Korekcija po m2 | | 4.966,50 | 4.227,35 | 6.129,15 | 6.161,14 | 6.180,00 | 5.004,01 |

| Odstupanje zbog različitosti | 4.966,50 | 4.227,35 | 6.129,15 | 6.161,14 | 6.180,00 | 5.004,01 |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Ki | 1,00 | 1,00 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| KP | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Faktor kor | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Vrijednost ukup.(€) | - | 4.966,50 | 4.227,35 | 6.129,15 | 6.161,14 | 5.004,01 |

| Ukupno korek | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Korigirana | 5.444,69 | 4.966,50 | 4.227,35 | 6.129,15 | 6.161,14 | 6.180,00 | 5.004,01 |

11. Odsupanje +/-30% -8,8 -22,4 12,6 13,16 13,5 8,1

Korigirana vrijedn. po m2

5.444,69

ZAKLJUČAK

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

PRILOZI