

»VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;
Tel. **385/01/2325-762; Fax: 2316-396;; info@vjestak.hr
Trgovački sud u Zagrebu, TI-99/4527-2; Temeljni kapital 181.000,00 kn ukupno uplaćen u Zagrebačkoj banci, Zagreb, Paromitska 2; Uprava Matina Tarleš i Teg Hulenid;
IBAN HR1424840081102038146; OIB 66078036556;
» Pismohrana br.:VG-66/2020; Zagreb, 22.12.2020.g.

P.N.

ČOVA TRGOVINA d.o.o.

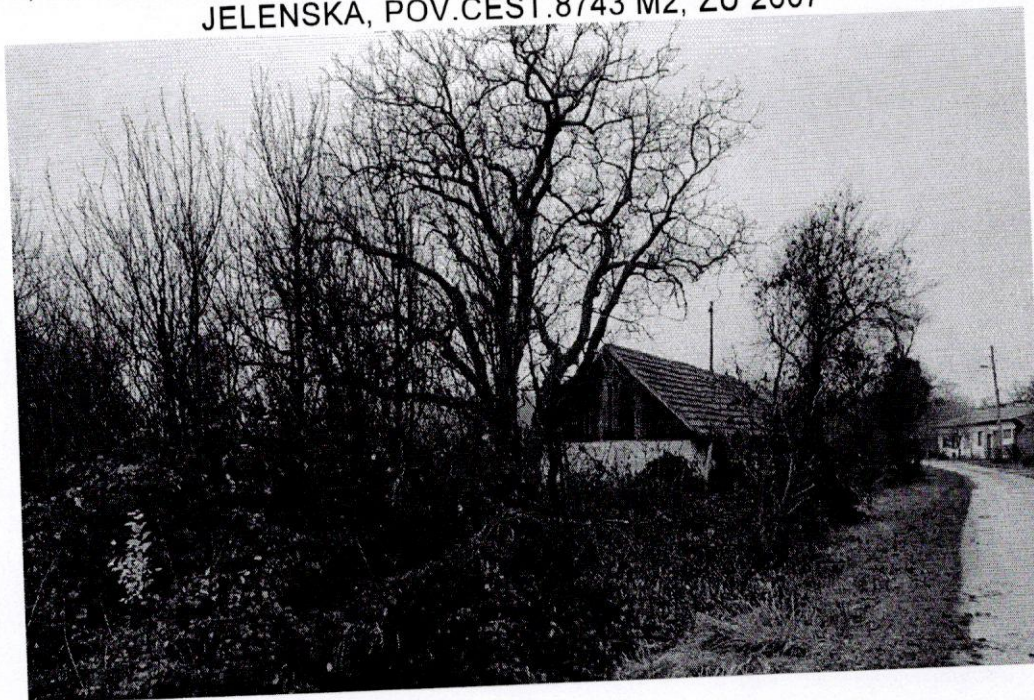
u stečaju

Kameniti stol 22

10000 ZAGREB

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U GOR. JELENSKOJ, ULICA PAKLENICA
14, OPĆINA POPOVAČA, OZNAKE ZK.Č.3779, 3780,3781 U K.O.GOR.
JELENSKA, POV.ČEST.8743 M2, ZU 2607



Zemljište	Kn/m2	€/m2	kn	€
8743 m2	3,40	0,45	30.000,00	4.000,00

SAŽETAK

Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Vrsta nekretnine	zemljište u k.o. Gornja Jelenska
Adresa	Gornja Jelenska, Popovača
Oznaka	kč.br.3781,3780,3779 , k.o. Gor.Jelenska
Ploština	P=8743 m2
Naručitelj	ČOVA TRGOVINA d.o.o. u stečaju,
Vlasnik	ČOVA TRGOVINA d.o.o. u stečaju,
Vrijednost	30.000,00 kn /4.000 €/
Datum vrednovanja	22.12.2020.g.
Datum kakvoće:	22.12.2020.g.
Svrha Procjene:	stečajni postupak - prodaja

Sadržaj

SAŽETAK	2
1. Rješenje o imenovanju	4
2. OPĆI DIO	6
2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	6
2.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA	7
2.3. Katastarske oznake nekretnine	8
2.4. Zemljišno knjižne oznake	9
2.5. Opis zemljišta	10
2.5.1. Namjena zemljišta	11
Kč.br. 3781 – GP naselja	11
Kč.br.3780 i 3779 unutar P1 – osobito vrijedno obradivo tlo	11
3. FOTOGRAFIJE	12
4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	13
5. PROCJENA NEKRETNINE	14
5.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE	15
5.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	15
5.3. PROCJENA NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	16
5.3.1. Vrijednost kuća poredbenom metodom	16
5.3.2. Vrijednost građevinskog zemljišta Poredbenom metodom	18
5.3.3. Vrijednost poljoprivrednog zemljišta Poredbenom metodom	18
6. SAŽETAK	19

1. Rješenje o imenovanju



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

Broj: 4 Su- 527/17
 Zagreb, 10. ožujka 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Vještak 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 **VJEŠTAK d.o.o.** iz Zagreba, Iblerov trg 9 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

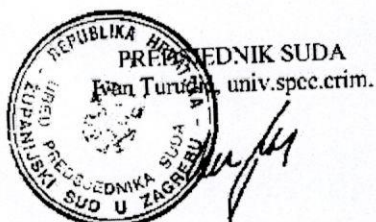
Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Vještak d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstvo i procjenu nekretnosti**.

U prilog zahtjevu pravna osoba Vještak d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, Marine Terček Drašković iz Zagreba, M. Kovačevića 4, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, Tere Hulenić iz Zagreba, Pakoštanska 3a, potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojih je vidljivo da su navedeni vještaci zaposleni u Vještak d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene vještake.

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



O tome obavijest:

1. VJEŠTAK d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Zadatak vještaka:

Procjena zemljišta u G.Jelenskoj, ,alo naselje uz Popovaču.
Svrha - prodaja u stečaju .

2. OPĆI DIO

2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

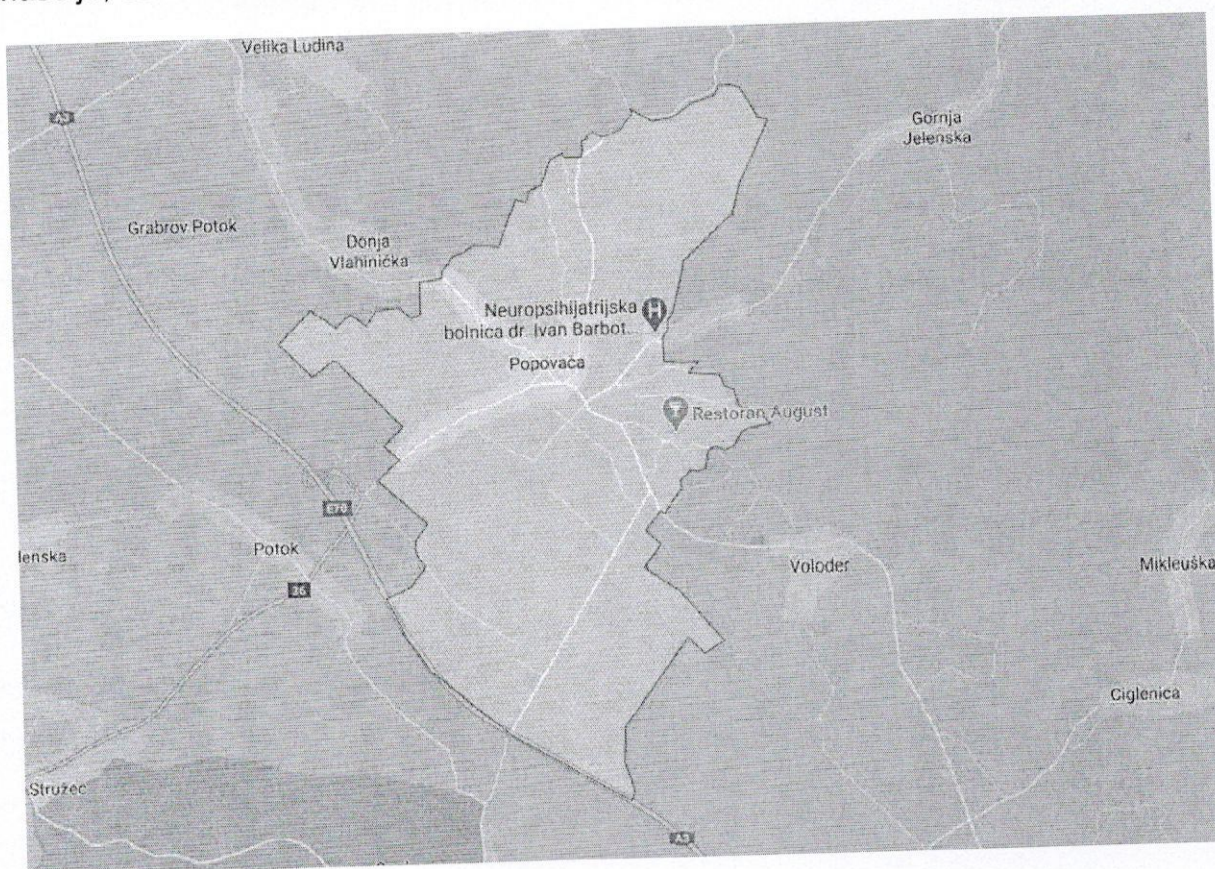
Prilikom izrade elaborata procjene korištena je literatura kako se navodi :

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.105/15)
3. Zakon o tajnosti podataka
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 151/14)
5. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
6. Zakon o gradnji (NN 153/13)
7. Pokazatelji troškova građenja – M. Hanžek za HKA, iz knjige Baukosten Stuttgart, 2017.g.
8. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
9. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama
10. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
11. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
12. Odluke o visini komunalnog doprinosa gradova
13. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ 2016, (Ž. Uhlir – /B. Majčica)
14. Indeks razvijenosti gradova i općina u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (N.N.147/14 i Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.
15. Priopćenja državnog zavoda za statistiku RH – cijene prodanih novih stanova i indeks građevinskih radova, kao i broj izdanih građevinskih dozvola
16. Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
17. E-nekretnine
18. Indeks cijena stambenih nekretnina Državni Zavod za statistiku
19. Vlastita baza podataka

2.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Popovača - je grad u Sisačko-moslavačkoj županiji, Hrvatska. Status grada stekla je 2013. godine, a do tada je imala status općine. Nalazi se na staroj cesti Zagreb - Beograd, do izgradnje današnje autoceste A3 najkraćeg puta paralelno uz Savu s istoka na zapad države i obratno

Gornja Jelenska – naselje 5 km sjeveroistočno od Popovače,
Nadmorska visina: 152 m Stanovništvo: 757 (2011.)
 Pitoreskno mjesto sa malim središtem i sakralnim objektom. Izgleda kao vikend naselje, sa biciklističkim stazama, sportskim sadržajima – igralište, konji i slično



Ad 3. kč.3779



2.4. Zemljišno knjižne oznake

- Zk.ul.br. 2607
- k.č.br. 3779 pov. 5880 m²
- k.č.br. 3780 pov. 1957 m²
- k.č.br. 3781 pov. 906 m²
- k.o. Gornja Jelenska
- p.l. 1493

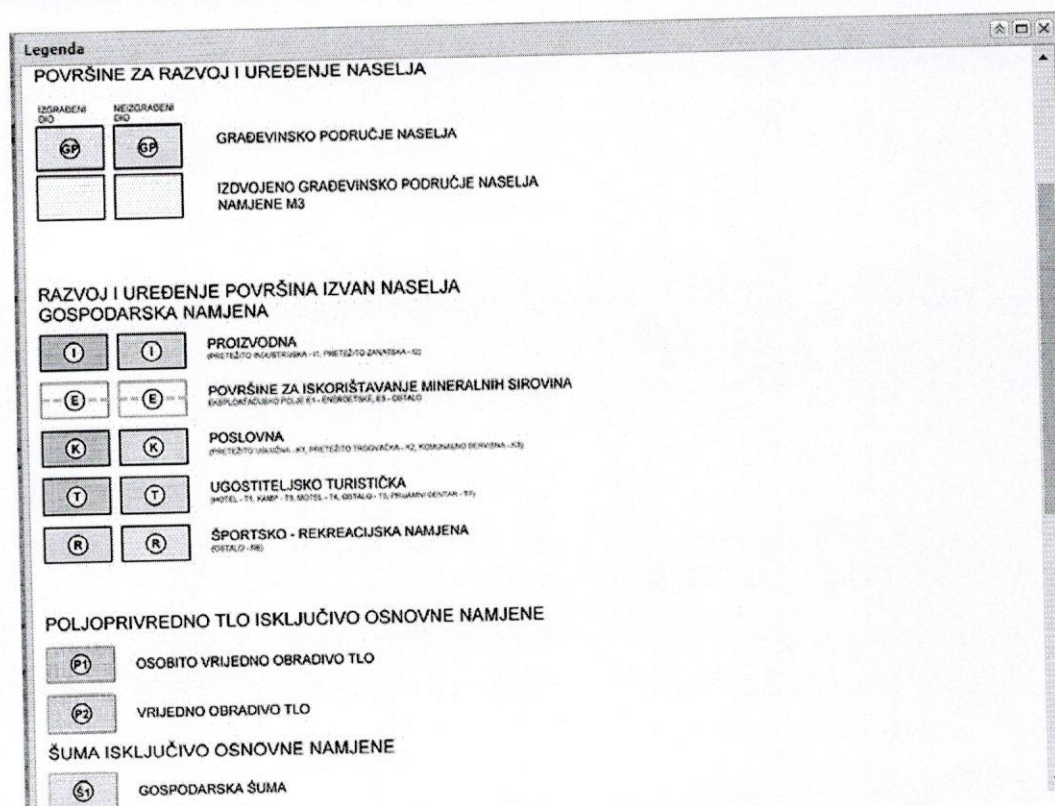
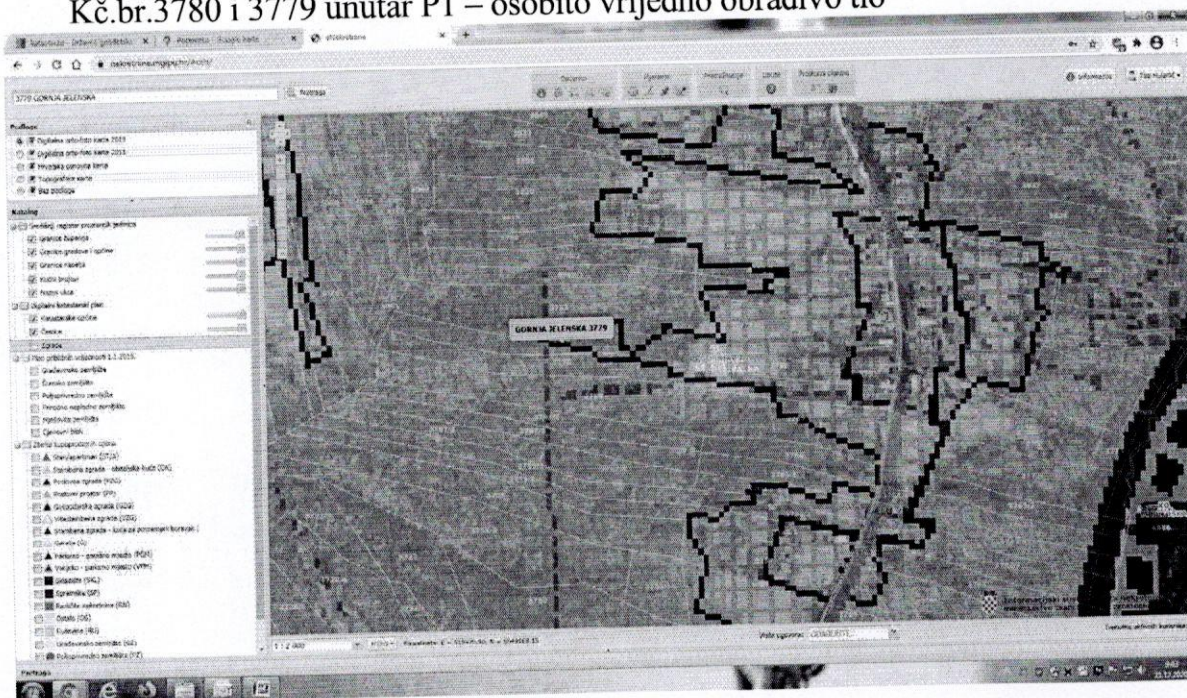
2.5. Opis zemljišta

Civilna adresa:	Ulica Paklenica 16, Gornja Jelenska (op. Popovača).
Namjena zemljišta	Predmetno zemljište nalazi se dijelom u građ. području, a dijelom u zoni osobito vrijedno poljoprivredno zemljište
Položaj	jugoistočno od naselja G. Jelenska
Oblik	pravilan izduženi pravokutnik
Smjer protezanja	istok-zapad
Širina ulične fronte	20 m
Površina	906 m ² u građevinskoj zoni, ostalo izvan
Površina za procjenu	8.743 m ²
Kategorija zemljišta	1. Kategorija- (spremnost za gradnju)
Udaljenost od asf. ceste	uz ulicu Paklenica
Udaljenost od naselja	unutar izgrađenog dijela naselja
Komunalni priključci	susjedna čestica -neposredno uz predmetno zemljište
Reljef	zemljište je neravno,
Nasadi	gusto raslinje,
Okruženje	manje obiteljske kuće,
Objekti	na zemljištu se nalazi trošni objekt koji nije evidentiran u ZK, BRP=40 m ² , u trošnom stanju, Vd=120 m ³ x 6,66 kn/m ³ =800 kn

2.5.1. Namjena zemljišta

Kč.br. 3781 – GP naselja

Kč.br.3780 i 3779 unutar P1 – osobito vrijedno obradivo tlo



3. FOTOGRAFIJE



4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Glavni makroekonomski indikatori

Objavljeno: 31.1.2015. | Ažurirano: 15.9.2020.

Glavni makroekonomski indikatori jesu kratak i pregledan tablični prikaz ključnih godišnjih makroekonomskih pokazatelja hrvatskoga gospodarstva tijekom duljeg razdoblja.

	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Površina (u km ²)	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594
Broj stanovnika (u mil.) ^a	4,238	4,204	4,174	4,125	4,089	4,067
BDP (u mil. HRK, tekuće cijene) ^b	331.343	339.696	351.169	366.426	382.965	400.102
BDP (u mil. EUR, tekuće cijene)	43.426	44.640	46.640	49.118	51.654	53.969
BDP po stanovniku (u EUR)	10.247	10.619	11.174	11.907	12.632	13.270
BDP - realna godišnja stopa promjene (u %)	-0,1	2,4	3,5	3,1	2,7	2,9
Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena	-0,2	-0,5	-1,1	1,1	1,5	0,8

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

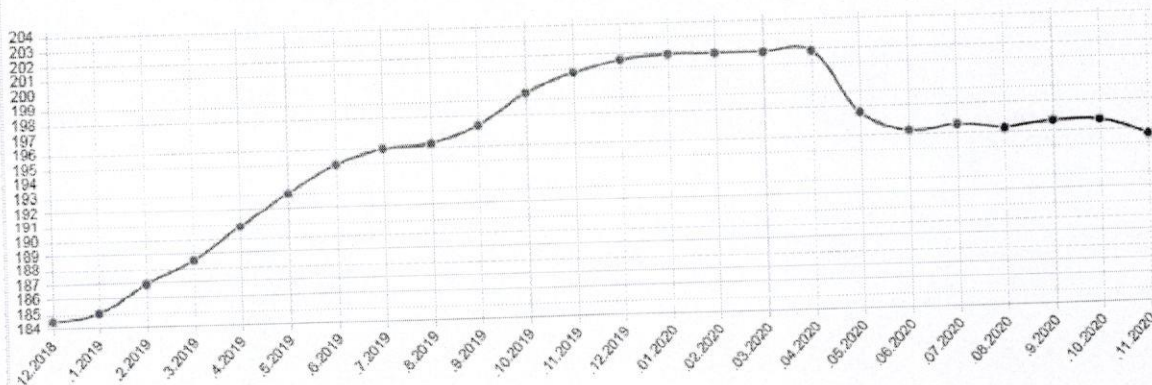
Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine. Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima. Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

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 08/2020

Promjena u odnosu na prošli mjesec

Promjena u odnosu na godinu dana

U odnosu na početak godine

196,2**-0,13%****0,00%****-2,86%**

5. PROCJENA NEKRETNINE

Osnova za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema Zakonom propisanim metodama procjene vrijednosti nekretnine.

Procjena se temelji na jednoj (ili više) od 3 navedene:

1. troškovnoj metodi
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene, između voljnog kupca i voljnog prodavaatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine utvrđuje se na temelju

- općih vrijednosti na tržištu nekretnina,
- stanja nekretnine na dan pregleda – kakvoće
- statističke obrade
- konačnog izračuna

Ovisno o vrsti nekretnine i dostupnim podacima odabire se metoda procjene.
OSNOVICA ZA VREDNOVANJE – 1 m² kuće / zemljišta

5.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

S obzirom na vrstu nekretnine – kuća u naselju u općini Popovača, **korištena:**

1. **poredbena metoda za slična imanja** – kuće i zemljište
2. **poredbena metoda za građevinsko i poljoprivredno zemljište**, sa pribrojenim vodnim doprinosom za građevinu

5.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

posebno se napominje

- Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
-
- Da je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka
-
- Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene
-
- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od Naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora, te prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama
-
- Da vještak ne vrši provjere imovinsko pravne dokumentacije
-
- Da je procjena izrađena u 3 primjerka za Naručitelja
- Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine
-
- Procjenitelj izjavljuje da je prilikom izrade ovog procjemenog elaborata postupio kao nepristran i neovisan stručnjak i da nema nikakove veze (imovinsko-pravne i druge) sa predmetom procjene, kao i da ne postoje okolnosti koje bi dovele u sumnju neovisnost procjenitelja (iznos naknade i slično).
-

Vještak d.o.o.

5.3. PROCJENA NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

5.3.1. Vrijednost kuća poredbenom metodom

U tabeli se daju podaci za kupoprodaje stambenih kuća po m² zemljišta iz E-nekretnina, u zoni promatrane nekretnine korigirane hedonističkim indeksom cijena, odnosno, ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

R.b r.	ID ZKC	Pov. m ²	kn/m ²	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn
1	1329118	14363	5,01	10.20	115,90	115,90	5,01
2	914527	5783	2,59	02.17	95,53	115,90	3,14
3	1282625	5177	9,66	01.20	109,31	115,90	10,24
4	1121478	1349	14,83	06.18	98,94	115,90	17,37
5	1046727	5295	21,18	07.16	97,74	115,90	25,12
6	1126812	22993	1,74	03.19	100,59	115,90	2,01
JEDINIČNA VRIJEDNOST							9,43

13.1.3. Tabela - ICSN

1	13.1.3.								
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾								
3	HOUSE PRICE INDICES ¹⁾								
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.								
5	Users are kindly requested to state the source.								
6	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾								
7	Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾								
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	
79									
80	2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	
81		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
82		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	
83		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	
84									
85	2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	
86		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	
87		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
89									
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
92		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
93		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
94									
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	
99									
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	

S obzirom na stanje nekretnine-stara trošna kuća i zaraslo zemljište odabrane su najniže vrijednosti nekretnine, te prosjek iznosi:

R.b r.	ID ZKC	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn	
1	1329118	14363	5,01	10.20	115,90	115,90	5,01	
2	914527	5783	2,59	02.17	95,53	115,90	3,14	
6	1126812	22993	1,74	03.19	100,59	115,90	2,01	
JEDINIČNA VRIJEDNOST							3,4	

Vrijednost zemljišta sa trošnom kućom iznosi:

zemljište	Kn/m2	€/m2	kn	€
8743 m2	3,40	0,45	29.726,20	3.963,49

5.3.2. Vrijednost građevinskog zemljišta Poredbenom metodom

U tabeli se daju podaci za kupoprodaje građ.zemljišta iz E-nekretnina, korigirane hedonističkim indeksom cijena, odnosno, ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

R.b r.	ID ZKC	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn	
1	1219496	3065	6,36	12.20	115,90	115,90	6,36	-21
2	1230382	526	9,51	04.19	100,59	115,90	10,96	+35
3	1186286	1441	6,93	07.19	103,98	115,90	7,72	-4
4	993768	802	6,23	08.18	100,51	115,90	7,18	-4
JEDINIČNA VRIJEDNOST							8,06	

13.1.3. Tabela - ICSN

5.3.3. Vrijednost poljoprivrednog zemljišta Poredbenom metodom

U tabeli se daju podaci za kupoprodaje POLJOP.zemljišta iz E-nekretnina, korigirane hedonističkim indeksom cijena, odnosno, ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

R.b r.	ID ZKC	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn
1	560492	473,4	2,72	02.16	100,21	115,90	3,15
2	560494	847,2	2,72	02.16	100,21	115,90	3,15
3	1264626	2054	1,40	04.20	115,90	115,90	1,40
4	723912	2240,72	1,34	02.17	95,53	115,90	1,63
JEDINIČNA VRIJEDNOST							2,33

Vrijednost zemljišta građ. i poljoprivredne namjene ukupno iznosi:

zemljište	Kn/m2	€/m2	kn	€
906 m2	8,06	1,07	7302,36	973,65
Vodni doprinos za građevinu			800,00	106,67
1957 m2	2,33	0,31	4559,81	607,97
5880 m2	2,33	0,31	13700,4	1826,72
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			26.362,57	3515,00

6. SAŽETAK

Naručitelj Čova trgovina d.o.o.u stečaju, Kameniti stol 22, Zagreb
 Adresa nekretnine Čova trgovina d.o.o.u stečaju, Kameniti stol 22, Zagreb
 vrsta nekretnine : zemljište pov. 8.743 m² sa trošnom kućom
 Datum vrednovanja 22.12.2020.g.

Vrijednost predmetne nekretnine, dobivene odabranom Poredbenom metodom, bez ikakvih uključenih poreza, (a prema tečaju 1€=7,5 kn), zaokruženo, iznosi:

zemljište	Kn/m ²	€/m ²	kn	€
8.743 m ²	3,40	0,45	30.000,00	4.000,00

Izradila:

Hulenić Tea, dia,
 Sudski vještak za grad.
 I procjene nekretnina