

# ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

TD: 2024/08/24-3

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: KP PROM d.o.o. u stečaju  
Dravska ulica 15  
Varaždin

VLASNIK: KP PROM d.o.o. u stečaju  
Dravska ulica 15  
Varaždin

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnina:**  
Poljoprivredno zemljište zk.ul.br. 11337 k.o. VARAŽDIN II  
k.č.br. 5039

LOKACIJA: Svibovec Podravski  
k.o. VARAŽDIN II k.č.br. 5039

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 08.08.2024. godine iznosi:

**2,490.00 €**

\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 25 stranica s prilogima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnina

DIREKTOR: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.

U Zagrebu, kolovoz 2024. godine



## SADRŽAJ:

### A. OPĆI DIO

- RJEŠENJE O UPISU DRUŠTVA
- RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Bernard Mahečić
- POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
  - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE / POSJEDOVNI LIST
  - IZVADAK IZ KATASTRA
  - FOTODOKUMENTACIJA

### B. OPĆI PODACI

- OPĆI PODACI O NEKRETNINI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE
- PODACI O OČEVIDU I ZADATAK
- PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
- POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

### C. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
- OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### D. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

### E. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

### F. IZJAVA VJEŠTAKA

### G. SAŽETAK

## A. OPĆI DIO

### A.1. RJEŠENJE O UPISU DRUŠTVA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Tt-22/27349-2  
MBS: 081446636  
EUID: HRSR.081446636

#### R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sudskom savjetniku Klari Koketi u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge, Zagreb, Nova cesta 52, 09.06.2022. godine

#### r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Nova cesta 52, u registarski uložak s MBS 081446636, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 9. lipnja 2022. godine

Sudski savjetnik

Klara Koketi

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

KP PROM d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

zk.ul.br. 11337 k.o. VARAŽDIN II k.č.br. 5039

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

TD: 2024/08/24-3

Datum: kolovoz 2024.

List: 4

## A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 Su-125/2021  
Zagreb, 1. veljače 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Bernard Mahečić (OIB 32825327393), dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

KP PROM d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

zk.ul.br. 11337 k.o. VARAŽDIN II k.č.br. 5039

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

TD: 2024/08/24-3

Datum: kolovoz 2024.

List: 5

### A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE / POSJEDOVNI LIST



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN

Stanje na dan: 31.07.2024. 09:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 338761, VARAŽDIN II

Broj ZK uložka: 11337

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18348/2021

Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5039	ORANICA KOSOVO			5977	
		UKUPNO:			5977	

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	KP PROM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 89267730044, DRAVSKA ULICA 15, 42000 VARAŽDIN	

##### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.07.2024.

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

KP PROM d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

zk.ul.br. 11337 k.o. VARAŽDIN II k.č.br. 5039

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

TD: 2024/08/24-3

Datum: kolovoz 2024.

List: 6



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

Stanje na dan: 31.07.2024. 09:53

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VARAŽDIN II (Mbr. 338761)

Posjedovni list: 11678

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JUREN ZLATKO SILVESTROV, VARAŽDIN, OTONA ŽUPANČIĆA 21	14260722435

### 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
		5039	VEL.KOSOVO	5977	93		
			ORANICA	5977			
Ukupna površina katastarskih čestica				5977			

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



ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

KP PROM d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

zk.ul.br. 11337 k.o. VARAŽDIN II k.č.br. 5039

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

TD: 2024/08/24-3

Datum: kolovoz 2024.

List: 7

➤ IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija





ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

**KP PROM d.o.o. u stečaju**

PREDMET PROCJENE:

**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA:

**zk.ul.br. 11337 k.o. VARAŽDIN II k.č.br. 5039**

VJEŠTAK:

**BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

TD: 2024/08/24-3

Datum: kolovoz 2024.

List: **8**

## ➤ FOTODOKUMENTACIJA





ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

KP PROM d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

zk.ul.br. 11337 k.o. VARAŽDIN II k.č.br. 5039

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

TD: 2024/08/24-3

Datum: kolovoz 2024.

List: 9

## B. OPĆI PODACI

### B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

#### Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja: poljoprivredno zemljište.

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
5039	11337	///	VARAŽDIN II	ORANICA KOSOVO	5.977.00		5039	VARAŽDIN II	11678

## Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-125/2021, Županijski sud u Zagrebu za Bernarda Mahečić

## B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

**Datum provedbe očevida:** 08.08.2024. godine

**Datum vrednovanja:** 08.08.2024. godine

**Datum kakvoće:** 08.08.2024. godine

**Zadatak:** Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti

## B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

### Dokumentacija:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 11337 k.o. VARAŽDIN II, Zemljišnoknjižnog odjela Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu – Neslužbena kopija, stanje na dan 31.07.2024.

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu nije direktan.

### POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Nekretnina se nalazi u naselju Svibovec Podravski, u sastavu Općine Sračinec, u Varaždinskoj županiji.

Naselje se nalazi u nizini na sjeveru Hrvatskog zagorja. Na sjeveru je rijeka Drava. Manjim dijelom, graniči sa Slovenijom te međimurskom županijom.

Nekretnina je u naravi poljoprivredno zemljište ukupne površine 5.977 m<sup>2</sup>. Pristup sa zemljišta na javno-prometnu površinu je neuređenom cestom i okolnim česticama. Zemljište je okruženo poljoprivrednim zemljištima.

### DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Predmet procjene je poljoprivredno zemljište k.č.br. 5039 k.o. Varaždin II, površine 5,977.00 m<sup>2</sup>

Poljoprivredno zemljište k.č.br. 5039 pravilnog je oblika. Zemljište nema pristup javno prometnoj površini. U neposrednoj okolici nalaze se poljoprivredna zemljišta.

Nekretnina po svojim urbanističkim karakteristikama, a i samim smještajem prigodne su za poljoprivrednu namjenu.

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

**KP PROM d.o.o. u stečaju**

TD: 2024/08/24-3

PREDMET PROCJENE:

**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

Datum: kolovoz 2024.

LOKACIJA:

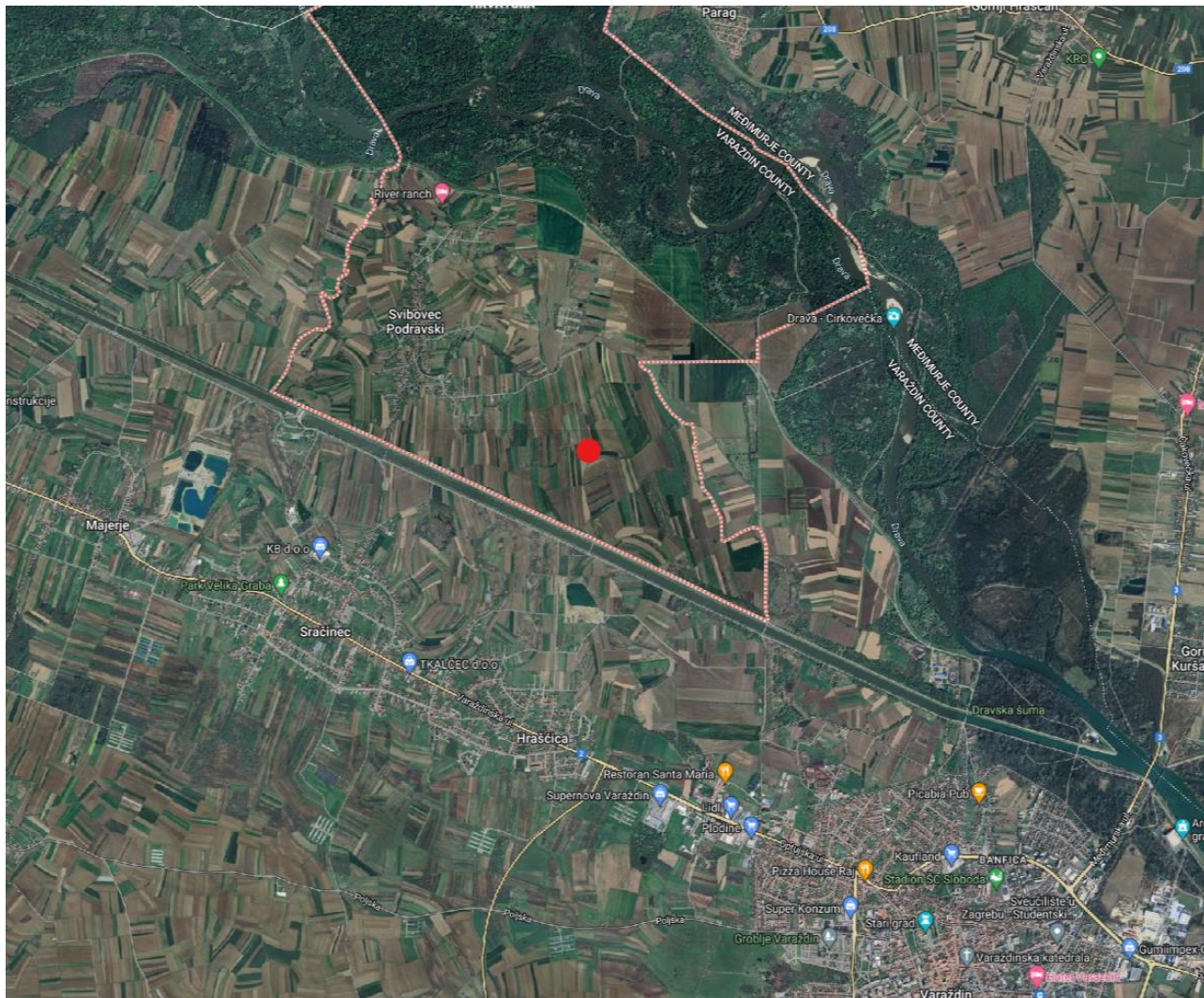
**zk.ul.br. 11337 k.o. VARAŽDIN II k.č.br. 5039**

VJEŠTAK:

**BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

List: **11**

## Makrolokacija:





ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

**KP PROM d.o.o. u stečaju**

PREDMET PROCJENE:

**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA:

**zk.ul.br. 11337 k.o. VARAŽDIN II k.č.br. 5039**

VJEŠTAK:

**BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

TD: 2024/08/24-3

Datum: kolovoz 2024.

List: **12**

### Mikrolokacija:





<b>VARAŽDINSKA ŽUPANIJA</b> <b>OPĆINA SRAČINEC</b>		
<b>PROSTORNI PLAN UREĐENJE OPĆINE</b> <b>- Izmjene i dopune -</b>		
<b>Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA SVIBOVEC PODRAVSKI</b>		
<b>Broj kartografskog prikaza:</b>	<b>4.2.</b>	<b>Mjerilo kartografskog prikaza:</b>
<b>1 : 5000</b>		
Odluka o izradi Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sračinec "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 30/08. Javna rasprava (datum objave): "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 02/11. od 08.02.2011. Ponovna javna rasprava (datum objave): "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 22/11. od 29.06.2011.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 7/11. Javni uvid održan od: 21.02.2011. do: 21.03.2011. Posredni javni uvid održan od: 17.07.2011. do: 25.07.2011.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <div style="border-top: 1px solid black; text-align: center; margin-top: 10px;">           (ime, prezime i potpis)         </div>	
Suglasnost na plan prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07, 38/09., 55/11. i 90/11.) <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <span>Klasa: 350-02/11-01/24</span> <span>Urbroj: 21861-02/1-12-2</span> <span>Datum: 13.01.2012.</span> </div>		
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: <div style="text-align: center; font-weight: bold; margin-top: 5px;">           ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE         </div>		
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Davorin Gregurinčić, dipl.inž.prometa  <div style="border-top: 1px solid black; text-align: center; margin-top: 10px;">           (ime, prezime i potpis)         </div>	
Koordinator/odgovorni voditelj: Dubravka Komes-Jukić, dipl.inž.arh.		
Stručni tim u izradi plana: Dubravka Komes-Jukić, dipl.inž.arh. Melita Srpak, dipl.inž.arh. Tamara Vucoković, dipl.inž.grad. Josip Bačan, inž.arh.		
Davorin Gregurinčić, dipl.inž.prometa Višnja Jalešić, dipl.inž.arh. Tanja Martinec, dipl.inž.arh. Višnja Jakovac, grad.teh.		
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:  <div style="border-top: 1px solid black; text-align: center; margin-top: 10px;">           (ime, prezime i potpis)         </div>	
Istojnost ovog prostornog plana s izvornikom potvrđuje:		

#### **B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA**

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine” broj 114/15, 122/15),
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr),
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>

## C. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### C.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### Gospodarsko stanje RH

U 2024. godini, predviđa se da će realni BDP također rasti za 2,6%, uglavnom zbog snažne domaće potražnje i značajnog prijenosa učinaka iz prethodnog razdoblja. Ovo je malo iznad jesenske prognoze. Očekuje se ubrzanje rasta potrošnje kućanstava kako inflacija popušta, a zaposlenost i realne plaće nastavljaju rasti. Značajna potpora rastu plaća očekuje se iz državnog sektora, gdje su predviđena značajna (jednokratna) povećanja uslijed reforme sustava plaća u javnom sektoru. Očekuje se usporavanje rasta investicija i javne potrošnje, ali će i dalje ostati stabilni, uzimajući u obzir nastavak provedbe Plana oporavka i otpornosti te očekivano olakšanje uvjeta financiranja. Nakon što je dosegao relativno visoke razine, očekuje se usporavanje rasta izvoza usluga, dok se predviđa ponovni rast izvoza roba uz postupni oporavak vanjske potražnje. Zbog većeg rasta uvoza, očekuje se da će neto izvoz dati mali negativni doprinos rastu BDP-a. U 2025. godini, predviđa se rast BDP-a od 2,8%, što je nepromijenjeno u odnosu na jesen, i očekuje se da će ostati široko utemeljen. Očekuje se određeno preusmjeravanje, pri čemu će se pozitivan doprinos domaće potražnje vjerojatno smanjiti, a vanjska trgovina dodati rastu uz daljnje jačanje izvoza.

HICP inflacija smanjila se na 8,4% u 2023. godini, sa 10,7% u 2022. godini, dok je inflacija isključujući energiju i hranu iznosila 8,8%. Obje su stope bile iznad odgovarajućih stopa za eurozonu od 5,4% i 5%. Usporavanje HICP inflacije tijekom 2023. godine uglavnom je bilo vođeno cijenama energije i prerađene hrane. Inflacija usluga pokazala se postojanijom, s značajnim doprinosom usluga povezanih s turizmom, što uglavnom odražava inozemnu potražnju. Predviđa se da će HICP inflacija iznositi 2,5% i 2% u 2024. i 2025. godini, s očekivanjem da će cijene energije i neprerađene hrane biti glavni pokretači pada, dok se predviđa da će inflacija usluga ostati otpornija. U usporedbi s jeseni, to je uglavnom nepromijenjeno za 2024. godinu, ali revidirano naviše za 2025. godinu. Postoji rizik od sporijeg pada inflacije od očekivanog zbog pritiska troškova plaća, posebno ako se ti pritisci ne apsorbiraju kroz profit poduzeća.

Indicators	2023	2024	2025
GDP growth (% , yoy)	3.1	3.3	2.9
Inflation (% , yoy)	8.4	3.5	2.2

<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/croatia/economic-forecast-croatia\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/croatia/economic-forecast-croatia_en)

	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
Realni BDP	7,0	3,1	3,3	2,8	2,6
Osobna potrošnja	6,7	3,1	4,9	2,9	2,7
Potrošnja države	2,7	6,6	3,0	2,7	2,2
Investicije u kapital	0,1	4,2	2,4	2,4	3,1
Izvoz robe i usluga	27,0	-2,9	2,5	2,4	2,4
Uvoz robe i usluga	26,5	-5,3	3,6	2,6	2,5
Doprinosi rastu BDP-a*					
Domaća potražnja	4,4	4,0	3,9	2,8	2,7
Izvoz robe i usluga	13,3	-1,7	1,4	1,2	1,3
Uvoz robe i usluga	-13,8	3,4	-2,0	-1,4	-1,4
Zalihe	3,1	-2,6	0,1	0,1	0,0 <sup>2</sup>

<sup>2</sup> izvor: www.hnb.hr



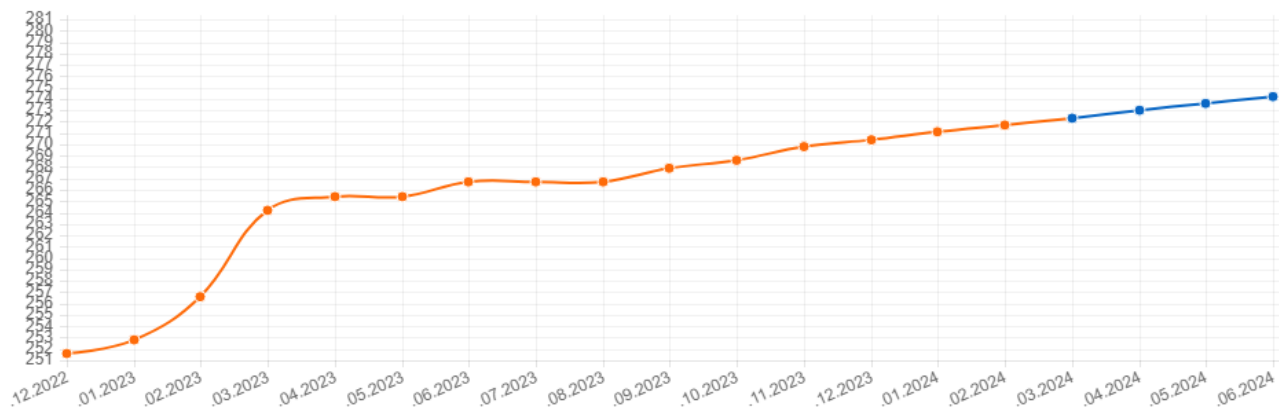
## Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

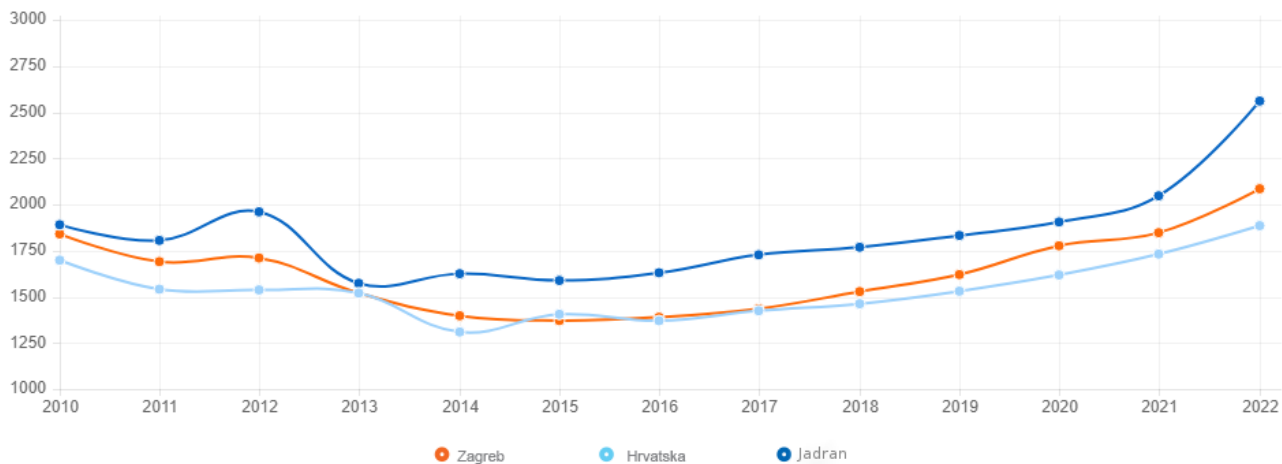
## BN Index

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.



## 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.



## C.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za zemljište, sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

### Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

### Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

### Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12).

### Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti predmetnih nekretnina.

## C.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

## C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine” broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina za poljoprivredno zemljište. Korištena poredbena metoda mjerodavna je uz eventualno korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

C.5.     UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Izvori:  
prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena €	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije
1.	2118876	polj. zemljište k.č. 4595	3,815.0	1,300.00 €	0.34 €	14.03.2023
2.	1885185	polj. zemljište k.č. 4859/3	5,236.0	2,443.00 €	0.47 €	13.04.2023
3.	1668481	polj. zemljište k.č. 5488/2	7,157.0	1,994.57 €	0.28 €	14.05.2021

**Grubo čišćenje izvatka:**  
Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine<sup>3</sup>  
Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje<sup>4</sup>:           170.84

Međuvremensko izjednačenje:

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski i izjednačena cijena (€/m2)
1.	2118876	polj. zemljište k.č. 4595	3,815.0	0.34 €	154.22	170.84	1.11	0.38
2.	1885185	polj. zemljište k.č. 4859/3	5,236.0	0.47 €	165.78	170.84	1.03	0.48
3.	1668481	polj. zemljište k.č. 5488/2	7,157.0	0.28 €	122.17	170.84	1.40	0.39

Statistička obrada i izračun:

Čestica, poljoprivredno zemljište k.č.br. 5039 procijenit će se poredbenom metodom kao površina \* procijenjena vrijednost po m2.

<sup>3</sup> Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>  
<sup>4</sup> Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)



poljoprivredno zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	5039		2118876	1885185	1668481
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	5,977.00		3,815	5,236	7,157
Cijena po m²	--		0.38	0.48	0.39
FIZIČKI ASPEKTI					
Orijentacija	nema		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0.42		0.38	0.48	0.39
Tehničko stanje	prosječno		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0.42		0.38	0.48	0.39
Lokacija	prosječna		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0.42		0.38	0.48	0.39
Atraktivnost nekretnine	prosječna		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0.42		0.38	0.48	0.39
Cestovni pristup i parkiranje	nema		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0.42		0.38	0.48	0.39
Pristup sredstvima javnog prijevoza	nema		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0.42		0.38	0.48	0.39
Komunalna infrastruktura	nema		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0.42		0.38	0.48	0.39
Površina	5,977.00		3,815.00	5,236.00	7,157.00
Prilagodba	1.00		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0.42		0.38	0.48	0.39
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0.42		0.38	0.48	0.39
Indikator vrijednosti      €/m2	0.42		0.38	0.48	0.39
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-0.038521	0.064814	-0.026293
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-9%	16%	-6%
Kvadrat odstupanja:			0.001484	0.004201	0.000691
Standardno odstupanje:	0.002125	1%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0.004251	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

C.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja. Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine tj. poljoprivrednog zemljišta k.č.br. 5039 k.o. VARAŽDIN II, površine 5.977 m2 je:

metoda procjene	k.č.br.	Površina u m2	Vrijednost po m2	iznos [€]
poredbena metoda - zemljište	5039	5,977.00	0.42 €	2,486.46 €
ukupna vrijednost:				2,486.46 €
tržišna vrijednost nekretnine	2,486.46 €			
tržišna vrijednost nekretnine - zaokruženo	2,490.00 €			

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

KP PROM d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

zk.ul.br. 11337 k.o. VARAŽDIN II k.č.br. 5039

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

TD: 2024/08/24-3

Datum: kolovoz 2024.

List: 23

## D. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine koja predstavlja poljoprivredno zemljište, k.č.br. 5039 k.o. VARAŽDIN II, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 08.08.2024. godine s ukupnom vrijednošću od

**2,490.00 €**

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za poljoprivredno zemljište na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno nekretnine kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

## E. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

## F. IZJAVA VJEŠTAKA

- Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
- Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
- Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predloženi,
- Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene

G. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	KP PROM d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	42000 VARAŽDIN
	Naziv ulica i k.br.	k.č.br. 5039
	Naselje	Svibovec podravski
	zemljopisne koordinate	46°20'45.665 " N 16°17' 53.726" E
Tip nekretnine:	Poljoprivredno zemljište	
Namjena nekretnine:	///	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	11337
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	5039
	katastarska općina:	VARAŽDIN II
Katastar	posjedovni list, br:	11678
	k. čestica, br.:	5039
	katastarska općina:	VARAŽDIN II
Katnost:	///	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]:	5,977.00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m <sup>2</sup> ]:	0.00	
tržišna vrijednost nekretnine:		2,490.00 €
Legalitet:	///	
Odobrenje za građenje:	poljoprivredno zemljište	
Uporabna dozvola:	poljoprivredno zemljište	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	NE	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	///	
Godina adaptacije:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.