

PROJEMBENI ELABORAT 2023/030601



NEKRETNINA: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA: **Ul. Ivana Vukine bb, 49218 Pregrada**

NARUČITELJ: **PLAST TRGOVINA d.o.o. u stečaju
Ljudevita Gaja 17/2, Pregrada, OIB 69573056091**

SVRHA: **ANALIZA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

ANALIZU IZRADIO: **Bernard Mahečić d.i.a.**



Zagreb, 06. ožujak 2023.

0. SAŽETAK**SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA**

| | | |
|--|--|--------------------------------|
| Naručitelj procjene: | PLAST TRGOVINA d.o.o. u stečaju | |
| Adresa nekretnine | Grad i poštanski broj | Pregrada, 49218 |
| | Naziv ulica i k.br. | Ulica Ivana Vukine, bb |
| | Gradska četvrt | Gospodarska zona |
| | zemljopisne koordinate | 46°08'52.2"N 15°45'38.7"E |
| Tip nekretnine: | Građevinsko zemljište-poslovna namjena | |
| Namjena nekretnine: | Poslovna | |
| Zemljišnik | uložak zemljišne knjige: | 697, 698 |
| | poduložak: | /// |
| | zk. čestica, br.: | 1300/1, 1300/4 |
| | katastarska općina: | Pregrada |
| Katastar | posjedovni list, br: | /// |
| | k. čestica, br.: | 2085/2 i dio 2086/1 |
| | katastarska općina: | Pregrada |
| Katnost: | /// | |
| Pripadak: | /// | |
| Površina zemljišta - PLAST TRGOVINA [m ²]: | 4.218,88 | |
| Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]: | 0,00 | |
| tržišna vrijednost nekretnine: | | 47.000,00 € |
| | | |
| Legalitet: | /// | |
| Odobrenje za građenje: | neizgrađeno zemljište | |
| Uporabna dozvola: | neizgrađeno zemljište | |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu: | DA | |
| Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata: | DA | |
| Godina završetka izgradnje: | /// | |
| Godina adaptacije: | /// | |
| Procjenitelj | Naziv tvrtke: | ASmah d.o.o. |
| | Za tvrtku procijenio: | Bernard Mahečić, dipl.ing.arh. |



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

PROCJEMBENI ELABORAT

| |
|------------------------|
| S A D R Ź A J : |
|------------------------|

0. SAŽETAK

IMENOVANJE

- 1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE**
- 2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA**
- 3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**
- 4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**
- 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
Gospodarsko stanje u RH
Tržište nekretnina na području RH
- 7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**
- 8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
- 9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK**
- 10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**
- 11. PRILOZI**
fotografije
izvadak iz zemljišne knjige

| |
|--|
| 1. <u>POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE</u> |
|--|

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

●Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

●Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

●Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

●Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

●HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

●Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

●Važeći građevinski normativi i propisi u RH

●Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti analizu ugovorene kupoprodajne cijene na način da se iz dostupnih izvora izradi procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta:

| 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 |
| 1300/1 | 697 | /// | Pregrada | livada | 3.897,00 | | 2085/2 i dio 2086/1 | Pregrada | /// |
| 1300/4 | 698 | /// | Pregrada | livada | 643,76 | | dio 2086/1 | Pregrada | /// |

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: **06.03.2023.**
DAN KAKVOĆE: **06.03.2023.**
DAN VREDNOVANJA: **06.03.2023.**

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

| |
|---|
| 3. <u>PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI</u> |
|---|

Dokumentacija: - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 697 i 698, k.o. Pregrada, Zemljišnoknjižnog odjela Pregrada, Općinskog suda u Zlataru, od 05.12.2022. godine,

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| Projektna dokumentacija | nije poznato |
| Građevinska dozvola | nije poznato |
| Uporabna dozvola | nije poznato |

Stanje u zemljišniku i katastru nisu usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

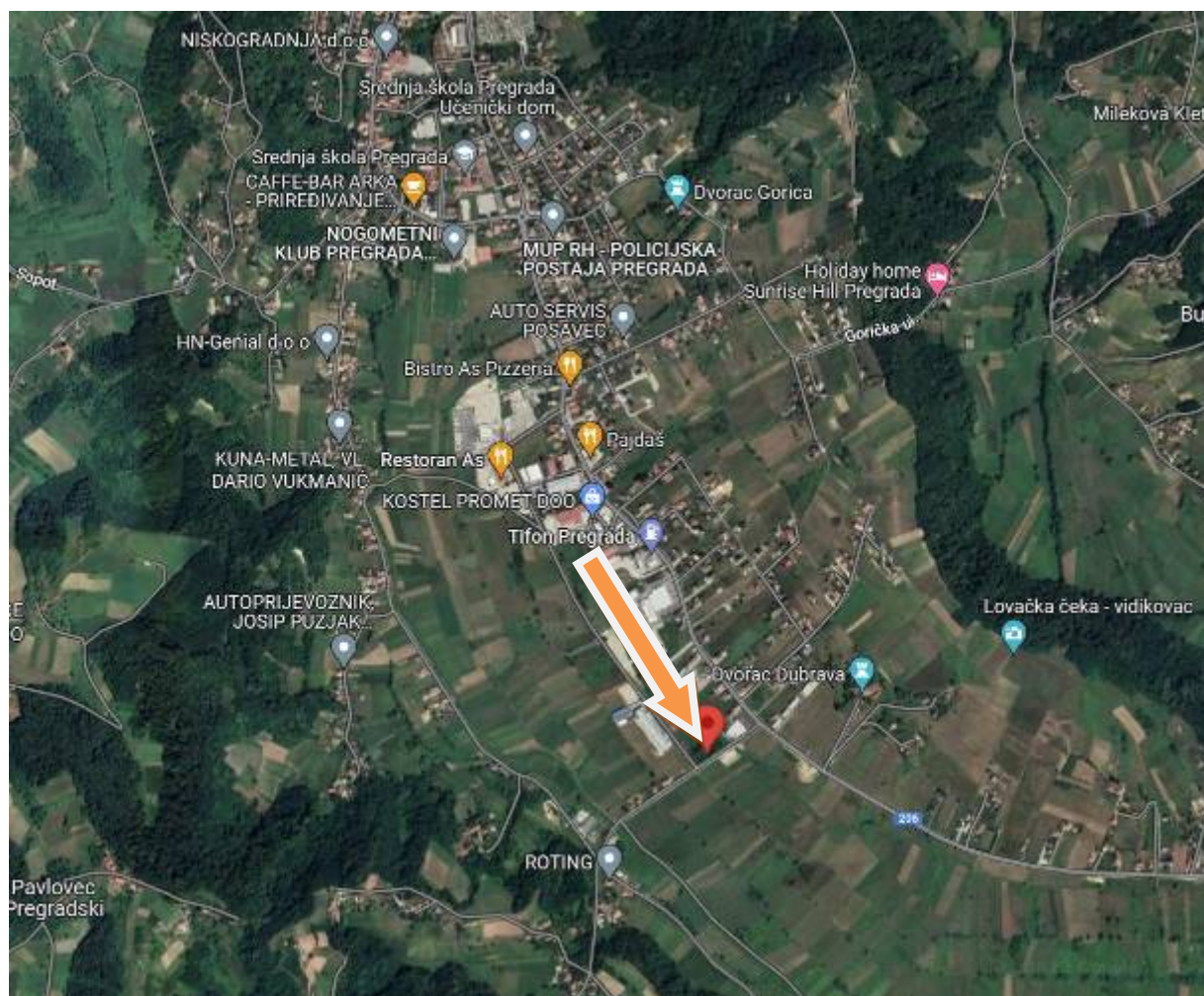
POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Pregrada je smještena na najzapadnijem dijelu Hrvatskog zagorja, između rijeke Sutle i padina Maceljske gore. Njen okoliš tvore brežuljkasti i niskobrdoviti tereni s dolinom uz potok Kosteljinu koja pripada slivu rječice Krapine. Dolinski prostor obiluje vodom i to ne samo za kišnih perioda, a brežuljkasti dio grada oskudijeva vodom zbog još uvijek ne zadovoljavajuće izgrađene mreže za vodoopskrbu.

Grad Pregrada u današnjim granicama ustrojen je 1997. godine sa sjedištem u istoimenom naselju, a u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Smješten je u sjeverozapadnom dijelu županije, a rasprostire se na površini od 67,26 km².

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Zemljište je neizgrađeno, približno ravan teren, obraslo niskom vegetacijom. Na zemljištu se nalaze odloženi građevinski elementi, dijelom je ograđeno.





| |
|---|
| 4. <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u> |
|---|

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 697 i 698, k.o. Pregrada, Zemljišnoknjižnog odjela Pregrada, Općinskog suda u Zlataru, od 05.12.2022. godine,

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 06.03.2023.
Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Na predmetnoj lokaciji nema objekata koji bi prouzročili zagađenje.

STANJE NEKRETNINE

Zemljište je obraslo niskom vegetacijom i grmljem.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE



zemljište se nalazi u zoni namjene M2

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Gospodarsko stanje RH

HNB: "Snažan rast cijena energenata i sirovina te dodatno narušavanje globalnih lanaca opskrbe uzrokovani ruskom invazijom na Ukrajinu zasad nisu ozbiljnije naštetili izgledima za rast hrvatskoga gospodarstva. Tako se rast domaće gospodarske aktivnosti u prvom tromjesečju 2022. ubrzao na 2,7% u odnosu na prethodno tromjesečje, a prema dostupnim visokofrekventnim pokazateljima sličan intenzitet rasta očekuje se i u drugom tromjesečju. Uz povoljna očekivanja od glavne turističke sezone, realni BDP na razini cijele 2022. mogao bi se povećati za 5,5%. Nepovoljne globalne okolnosti mogle bi se više odraziti na domaće gospodarstvo u 2023., kada se očekuje usporavanje rasta realne aktivnosti na 2,5%. Premda su kratkoročna očekivanja povoljnija nego u prošloj projekciji, prevladavaju negativni rizici, posebice u slučaju produljenog trajanja i dodatne eskalacije geopolitičke nestabilnosti kojom bi se ugrozila opskrba plinom u Europi, što bi se onda prelilo i na domaće gospodarstvo kroz slabljenje inozemne potražnje, dodatno jačanje inflatornih pritisaka i dugotrajniju neizvjesnost.

Kao rezultat zamjetno viših globalnih cijena energenata i sirovina, osobito prehrambenih, te uz sve vidljivije prelijevanje rastućih ulaznih troškova na cijene šireg skupa dobara i usluga, domaća inflacija potrošačkih cijena mogla bi se u 2022. znatno ubrzati (na 9,4%). U 2023. prognozira se usporavanje rasta inflacije na 4,6%, no takva projekcija pretpostavlja, među ostalim, najprije stabilizaciju, a onda prema kraju ove godine i postupno smanjivanje cijena energenata i ostalih sirovina na svjetskom tržištu. U slučaju da globalne cijene ostanu povišene duže vrijeme ili da domaći inflatorni pritisci ojačaju, posebno zbog izraženijeg rasta plaća, izgledno je da će i domaća inflacija bila viša od prognozirane.

Očekivani snažniji zaokret u monetarnim politikama, uz jačanje inflacije i povećanu neizvjesnost, potaknuo je pooštavanje globalnih uvjeta financiranja. Istodobno je tečaj kune prema euru ostao stabilan, pri čemu je sudjelovanje u europskom tečajnom mehanizmu pomoglo usidriti očekivanja tržišta i prevladati kratkotrajne pritiske na tečaj u jeku ruske invazije na Ukrajinu. Likvidnost domaćega monetarnog sustava zadržana je na vrlo visokoj razini, što je pomoglo zadržavanju povoljnih troškova financiranja poduzeća i stanovništva. Rast plasmana poduzećima zamjetno se ubrzao, a i kreditiranje stanovništva nastavilo je blago jačati. U nadolazećem će se razdoblju monetarna politika postupno prilagođavati instrumentariju i smjeru djelovanja monetarne politike europodručja, što će rezultirati znatnim popuštanjem monetarnih uvjeta i donekle ublažiti očekivani utjecaj pooštavanja inozemnih uvjeta financiranja na domaće gospodarstvo.

Unatoč nastavku rasta kratkoročnih ranjivosti u nefinancijskom sektoru, s jučerašnjom potvrdom ulaska Hrvatske u europodručje smanjene su strukturne ranjivosti u financijskom sustavu, pa se i ukupna izloženost financijskog sustava sistemskim rizicima blago smanjila na kraju drugog tromjesečja 2022. te se ocjenjuje umjerenom. Naime, iako je domaći gospodarski rast u prvom tromjesečju 2022. bio relativno snažan pod utjecajem oporavka uslužnih djelatnosti od pandemije, negativni rizici u nefinancijskom sektoru i u nadolazećem bi razdoblju mogli ostati naglašeni, čemu pridonose povišena inflacija, usporavanje globalnoga gospodarskog rasta te rast cijena energenata i sirovina u prisustvu zastoja dobavnih lanaca. Nadalje, promjena smjera monetarne politike središnjih banaka najvećih gospodarskih područja i posljedično pooštavanje globalnih uvjeta financiranja već su povećali prinose na državne obveznice, a u sljedećem bi se razdoblju mogli odraziti i na porast troška financiranja poduzeća i kućanstava.

Visokim kratkoročnim rizicima u nefinancijskom sektoru pridonosi i ubrzanje rasta cijena nekretnina, koje uz neizvjesne gospodarske izgleda i moguć porast tereta servisiranja duga kućanstava zbog strožih uvjeta financiranja i pada realnih dohodaka jača rizik preokreta na tržištu nekretnina. Pritom, kratkoročni rizici u nefinancijskom sektoru djelomice su ublaženi nastavkom dobrih poslovnih rezultata poduzeća, no povoljna kretanja nisu ravnomjerno raspoređena među različitim djelatnostima.

Nasuprot rizicima iz makroekonomskog okružja, oporavak profitabilnosti kao i nastavak povoljnih kretanja ostalih ključnih pokazatelja poslovanja i otpornosti kreditnih institucija, uz smanjeni udio neprihodonosnih kredita, smanjili su kratkoročne rizike u financijskom sektoru. Dodatno, u svjetlu jučerašnje odluke Vijeća EU-a o uvođenju eura u Hrvatskoj od 1. siječnja 2023., smanjene su strukturne ranjivosti financijskoga i nefinancijskog sektora koje proizlaze iz valutnog i valutno induciranoga kreditnog rizika. S nastavkom procesa uvođenja eura mogu se očekivati i dodatni povoljni učinci koji će ublažavati rast troška financiranja, iako su ti učinci već djelomice uključeni u postojeće uvjete financiranja domaćega nefinancijskog sektora."¹

| | 2011. | 2012. | 2013. | 2014. | 2015. | 2016. | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. | 2021. | 2022. | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|---------------------------------|------------|
| | | | | | | | | | | | | Aktualna projekcija | Prethodna projekcija (12/2021.) | Odstupanje |
| Nacionalni računi (realne stope promjene, u %) | | | | | | | | | | | | | | |
| BDP | -0,1 | -2,3 | -0,4 | -0,3 | 2,5 | 3,5 | 3,4 | 2,9 | 3,5 | -0,1 | 10,2 | 5,5 | 4,1 | 1,5 |
| Potrošnja kućanstava | 1,0 | -2,4 | -1,6 | -2,5 | 0,2 | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 4,0 | -5,3 | 10,1 | 5,3 | 3,7 | 1,7 |
| Državna potrošnja | 1,3 | -0,9 | 0,7 | 1,3 | -0,9 | 1,0 | 2,2 | 2,5 | 3,3 | 4,1 | 3,1 | 3,3 | 2,8 | 0,5 |
| Bruto investicije u fiksni kapital | -3,7 | -4,6 | 1,0 | -2,3 | 8,4 | 5,0 | 1,5 | 3,8 | 9,8 | -6,1 | 7,0 | 6,4 | 7,6 | -1,3 |
| Izvoz roba i usluga | 2,3 | -1,5 | 2,5 | 7,4 | 10,3 | 7,0 | 6,9 | 3,7 | 6,8 | -22,7 | 33,3 | 11,3 | 8,1 | 3,2 |
| Uvoz roba i usluga | 2,5 | -2,4 | 3,2 | 3,6 | 9,4 | 5,5 | 8,4 | 7,5 | 6,5 | -12,3 | 14,7 | 9,9 | 7,8 | 2,2 |
| Tržište rada | | | | | | | | | | | | | | |
| Broj zaposlenih (prosječna stopa promjene, u %) | -1,1 | -1,2 | -1,5 | -2,0 | 0,7 | 1,9 | 1,9 | 2,3 | 2,3 | -1,2 | 2,2 | 2,8 | 1,5 | 1,1 |
| Cijene | | | | | | | | | | | | | | |
| Indeks potrošačkih cijena (stopa promjene, u %) | 2,3 | 3,4 | 2,2 | -0,2 | -0,5 | -1,1 | 1,1 | 1,5 | 0,8 | 0,1 | 2,6 | 9,4 | 2,4 | 7,0 |
| Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (stopa promjene, u %)* | 2,2 | 3,4 | 2,3 | 0,2 | -0,3 | -0,6 | 1,3 | 1,6 | 0,8 | 0,0 | 2,7 | 9,4 | | |
| Vanjski sektor | | | | | | | | | | | | | | |
| Tekuci račun platne bilance (u % BDP-a) | -1,7 | -1,6 | -1,0 | 0,3 | 3,4 | 2,3 | 3,5 | 1,9 | 3,0 | -0,1 | 3,4 | 2,1 | 1,4 | 0,7 |
| Tekuci i kapitalni račun platne bilance (u % BDP-a) | -1,5 | -1,5 | -0,8 | 0,8 | 4,1 | 3,7 | 4,5 | 3,2 | 4,6 | 2,0 | 5,8 | 5,2 | 5,0 | 0,1 |
| Bruto inozemni dug (u % BDP-a) | 108,3 | 107,0 | 109,6 | 112,6 | 106,9 | 94,5 | 87,2 | 80,8 | 72,4 | 79,8 | 77,9 | 69,8 | 68,1 | 1,8 |
| Monetarna kretanja (stope promjene, u %) | | | | | | | | | | | | | | |
| Ukupna likvidna sredstva - M4 | 5,6 | 3,6 | 4,0 | 3,2 | 5,2 | 4,7 | 2,1 | 5,5 | 2,9 | 9,3 | 10,7 | 9,9 | 10,1 | -0,3 |
| Ukupna likvidna sredstva - M4 ^b | 4,4 | 3,5 | 3,8 | 2,4 | 4,5 | 5,3 | 3,2 | 6,1 | 3,5 | 9,1 | 10,4 | 9,6 | 10,0 | -0,4 |
| Plasmani (isključujući središnju državu) | 4,8 | -5,9 | -0,5 | -1,6 | -3,0 | -3,7 | -1,2 | 2,0 | 2,8 | 3,9 | 3,0 | 7,4 | 2,8 | 4,6 |
| Plasmani (isključujući središnju državu) | 3,5 | -1,2 | 0,8 | -1,5 | -2,3 | 1,1 | 2,9 | 4,4 | 4,2 | 3,9 | 3,6 | 7,4 | 3,4 | 4,1 |

^a Harmonizirani indeks potrošačkih cijena prognozirani su od 2022. godine.

^b Stope promjene izračunate su na osnovi podataka o transakcijama (vidi Dodatak 1. Uvođenje podataka o transakcijama u analizu monetarnih kretanja u Gfenu HNB-a, br. 221).

Izvor: HNB

¹ izvor: <https://www.hnb.hr/-/savjet-hnb-a-realni-bdp-ce-u-2022-porasti-za-5-5-posto>

² 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.



| |
|--|
| 7. <u>PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE</u> |
|--|

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova, te ima ukupnu površinu u iznosu od:

Pč 1300/1 = 3.897,00 m²

Pč 1300/4 (1/2) = 321,88 m²

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u građevinska zemljišta - poslovne nekretnine. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je zemljište - poslovne namjene.

Izvor poredbenih cijena građ. zemljišta i najma je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

**UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐ: ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA**

| Redni broj | ID ZKC | Opis nekretnine | Površina (m2) | Cijena HRK | Cijena € | Cijena po m2 (€) | Datum transakcije |
|------------|---------|-----------------|---------------|------------|----------|------------------|-------------------|
| 1. | 1193985 | građ. zemljište | 2.693,0 | | | 8,40 € | 2.12.2019. |
| 2. | 1160610 | građ. zemljište | 877,5 | | | 10,63 € | 2.05.2019. |
| 3. | 1287167 | građ. zemljište | 2.862,0 | | | 8,15 € | 2.07.2020. |

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje 132,32

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

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 izjednačena cijena (€/m2) |
|------------|---------|-----------------|---------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------|---|
| 1. | 1193985 | građ. zemljište | 2.693,0 | 8,40 € | 109,64 | 132,32 | 1,21 | 10,14 |
| 2. | 1160610 | građ. zemljište | 877,5 | 10,63 € | 102,24 | 132,32 | 1,29 | 13,76 |
| 3. | 1287167 | građ. zemljište | 2.862,0 | 8,15 € | 113,35 | 132,32 | 1,17 | 9,51 |

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

| građ. zemljište | Procjenjivana nekretnina | | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|---|-----------------------------|--|-------------|-------------|-------------|
| | Pregrada | | 1193985 | 1160610 | 1287167 |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | | |
| Međuvremenski izjednačena cijena | -- | | | | |
| Površina (m2) | 4.218,88 | | 2.693 | 878 | 2.862 |
| Cijena po m ² | -- | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | | |
| Orijentacija | | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 11,14 | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |
| Tehničko stanje | | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 11,14 | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |
| Lokacija | | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 11,14 | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |
| Atraktivnost nekretnine | | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 11,14 | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |
| Cestovni pristup i parkiranje | | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 11,14 | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |
| Pristup sredstvima javnog prijevoza | | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 11,14 | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |
| Komunalna infrastruktura | | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 11,14 | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |
| Površina | | | 2.693,00 | 877,51 | 2.862,00 |
| Prilagodba | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 11,14 | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |
| Ostale prilagodbe | | | | | |
| Prilagodba | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 11,14 | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |
| Indikator vrijednosti €/m2 | 11,14 | | 10,14 | 13,76 | 9,51 |

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

| | | | | | |
|------------------------------------|------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka: | | | -1,00 | -2,62 | -1,62 |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | | -9% | -24% | -15% |
| Kvadrat odstupanja: | | | 1,00 | 6,87 | 2,63 |
| Standardno odstupanje: | 3,50 | 31% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standardno odstupanje: | 7,00 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

| |
|---|
| 9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK |
|---|

Nakon provedenog izračuna vrijednosti, tržišna vrijednost građ. zemljišta iznosi :

| metoda procjene | k.č.br. | Površina u m2 | Vrijednost po m2 | iznos [€] |
|------------------------------------|--|---------------|------------------|-------------|
| poredbena metoda - građ. zemljište | 1300/1 | 3.897,00 | 11,14 € | 43.398,33 € |
| poredbena metoda - građ. zemljište | 1300/4 | 321,88 | 11,14 € | 3.584,57 € |
| ukupna vrijednost: | | | | 46.982,89 € |
| tržišna vrijednost nekretnine | <div> <div>47.000,00 € tj. 11,14 €/m²</div> <div>ili</div> <div>354.121,50 kn tj. 83,94 kn/m²</div> </div> | | | |

| |
|---------------|
| TEČAJ: |
|---------------|

| | |
|--------|-----------|
| EUR | HRK |
| 1,00 € | 7,5345 kn |

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

| |
|--|
| 10. <u>IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI</u> |
|--|

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina

4 Su-78/17

Zagreb, 06.03.2023.

| |
|--------------------------------|
| 11. <u>PRILOZI</u> |
|--------------------------------|

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 05.12.2022. 20:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj ZK uložka: 697

Broj zadnjeg dnevnika: Z-934/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|------|------|-------------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | *1300/1 | LIVADA PREGRADA | | 1132 | | Ispisano sa: Z-934/2022 |
| 2. | 1300/1 | LIVADA PREGRADA | | | 3897 | |
| | | UKUPNO: | | | 3897 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Predmet ispisa | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|----------------|--|-----------|
| 1.1 | | <p>Zaprimljeno 27.01.2022.g. pod brojem Z-934/2022</p> <p>PROMJENA, PRIJAVNI LIST - GEODETSKI ELABORAT EVIDENTIRANJA IZVEDENOG STANJA ŽUPANIJSKE CESTE ŽC2118 (PREGRADA (D206) - MARINCI (Ž2117)) U K.O. PREGRADA, IZRAĐEN PO GEO-TNT D.O.O. IZ PREGRADJE 01.12.2021., POTVRĐEN PO ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA PREGRADA, KLASA: 932-06/2021-02/214, URBROJ: 541-13-02/1-22-5 27.01.2022, ODLUKA O JAVNOJ CESTI 12.01.2022, OČITOVANJE UPRAVITELJA JAVNE CESTE 12.01.2022, NASLOVNA STRANICA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU A3 12.01.2022, SKICA IZMJERE 12.01.2022, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA SPP 12.01.2022, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA PNS 12.01.2022, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA (ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA) SPP 12.01.2022, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA (ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA) PNS 12.01.2022, POVRŠINE kčbr. 1300/1 livada Pregrada 1132 čhv upis. u AI - na kčbr. 1300/1 livada Pregrada površine 3897 m2</p> | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Predmet ispisa | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|----------------|--|-----------|
| 1.1 | | <p>1. Vlasnički dio: 1/1</p> <p>PLAST TRGOVINA D.O.O., OIB: 69573056091, PREGRADA, LJ. GAJA 17/2</p> | |
| 1.1 | | IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Predmet ispisa | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|----------------|---|---------------|-----------|
| 1. | | | | |
| 1.1 | | <p>Primljeno 23. svibnja 2003. br. Z-433/03 Na temelju solemniziranog Ugovora o založnom pravu od 20. svibnja 2003. br. OU-86/03, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnost . upis. u AI, za kredit u iznosu od stotisuća kn sa kamatama prema Ugovoru- promjenljivim, u korist:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2</p> | 100.000,00 KN | |
| 2. | | | | |
| 2.1 | | <p>Zaprimljeno 23.07.2012. broj Z-696/12. Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane trežbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 02.02.2011. solemniziranog po j. bilježniku Želji Horvat-Pernar iz Zagreba, pod br. OV-16/2011., uknjižuje se prava zaloge na nekretnine upis. u AI, u iznosu od pedesettisuća EUR-a, što preračunato u kunskoj protuvrijednosti na dan zaključenja ugovora iznosi 373.250,00 kn (tristosedamdesettitisućedvjestopedesetkuna) s kamatom po stopi od 9% godišnje, u korist;</p> <p>PAMKO D.O.O, OIB: 77725847700, ZAGREB, TUROPOLJSKA 38</p> | 50.000,00 EUR | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.12.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 05.12.2022. 20:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj ZK uložka: 698

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1300/4 | LIVADA PREGRADA | | 187 | | |
| | | UKUPNO: | | 187 | | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Predmet ispisa | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|---------------------------------|---------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 1/2 JAVORNIK ALOJZ, PREGRADA VRHI 31 | | (Z-816/1927.) |
| 1.1 | | IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI | |
| 2. | Suvlasnički dio: 1/2 PLAST TRGOVINA D.O.O. , OIB: 69573056091, PREGRADA, LJ. GAJA 17/2 | | |
| 1.1 | | IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Predmet ispisa | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|----------------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.12.2022.