

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

TD: 2024/08/24-2

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju
Ulica 4. gardijske brigade 5
Dugopolje

VLASNIK: MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju
Ulica 4. gardijske brigade 5
Dugopolje

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnina:**
Građevinsko zemljište zk.ul.br. 2036 k.o. DUGOPOLJE
k.č.br. 5861/457

LOKACIJA: Dugopolje
k.č.br. 5861/457

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 16.01.2025. godine iznosi:

2,190.00 €.

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 27 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, siječanj 2025. 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

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-2

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

zk.ul.br. 2036 k.o. DUGOPOLJE k.č.br. 5861/457


VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: 3

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.

D003, 2022-06-09 11:11:30 Stranica: 1 od 2

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

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE / POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN

Stanje na dan: 16.01.2025. 11:28

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17534/2023

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2036

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5861/457	KAMENJAR			42	
		UKUPNO:			42	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 MUCIĆ & CO D.O.O., GORNJI MUĆ, RADNA ZONA PRISIKE 0		
1.2	Zaprimljeno 31.03.2017.g. pod brojem Z-11916/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OVR- 2007/16 27.03.2017, OVRHA ovrhovoditelja Privredna banka Zagreb d.d. na nekretninama ovršenika MUCIĆ & CO D.O.O., utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 1 (1.1)
1.9	Zaprimljeno 31.01.2023.g. pod brojem Z-4612/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, BROJ: 4. ST-648/2022-20 27.01.2023, otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom MUCIĆ & Co d.o.o., OIB: 90091420648, Ulica 4. gardijske brigade 5, Dugopolje i imenovanja stečajnog upravitelja u osobi Josip Dujmović, OIB: 64654036303, Split, Put Skalica 10.	na 1 (1.1)

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-2

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

zk.ul.br. 2036 k.o. DUGOPOLJE k.č.br. 5861/457

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: 6

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 31. listopada 2006. Z-2547/06 Na temelju Ugovora o hipoteci i pravu na neposrednu ovrhu od 05. listopada 2006. g., a na tert prvog z.k. tijela, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 3.438.000,00 EUR-a (trimilijunačetiristotridesetosam tisuća) u kunsjoj protuvrijednosti s nuzgredicama, u korist:	3.438.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	sporedni uložak 2063 K.O.Dugopolje i sporedni uložak 825 K.O. Muć Gornji		
1.3	Zaprimljeno 17.11.2009. broj Z-2814/09 Zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen i z.k.ul.2250 k.o.Dugopolje.		
1.5	Zaprimljeno 08.04.2022.g. pod brojem Z-14822/2022 Prvenstveni red upisa: Z-41120/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, na temelju naslova upisa pod poslovnim brojem Z-41120/2021 i Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina dana od 28.01.2022. godine, ovjeren od strane javnog bilježnika Nadija Gajski Mindoljević, pod brojem: OV-679/2022, založno pravo pod poslovnim brojem Z-2547/06, koje je već ustupljeno pod red. br. 1.4., ostaje u iznosu od 2.523.232,06 EUR, za korist:		na 1.1, 1.4
1.6	Zaprimljeno 08.04.2022.g. pod brojem Z-14822/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 28.01.2022, založnog prava pod poslovnim brojem Z-2547/06, a već ustupljenog pod poslovnim brojem Z-41120/2021, za korist B2 KAPITAL d.d., djelomično se ustupa u iznosu od 914.767,94 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, u korist: NLP GREAT TIME DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97855243098, ZAGREB, PETROVA ULICA 120		na 1.1, 1.4
1.7	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-12259/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA TRAŽBINA 09.03.2023, pod poslovnim brojem Z-2547/06, ustupljenog pod poslovnim brojem Z-41120/2021 u iznosu od 2.523.232,06 EUR-a, s imena i koristi B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb za korist: NLP GREAT TIME D.O.O., OIB: 97855243098, ULICA KNEZA BRANIMIRA 71D, 10000 ZAGREB		na 1.5
11.			
11.1	Zaprimljeno 28.11.2016.g. pod brojem Z-30942/2016 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja B2 Kapital d.o.o. radi uknjižbe prijenosa založnog prava pod posl. br. Z- 2547/06		
12.			
12.1	Zaprimljeno 28.09.2020.g. pod brojem Z-29696/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, predlagatelja B2 KAPITAL d.o.o. za poslovne usluge, OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, radi uknjižbe prijenosa prava zaloga u zemljišnoknjižnom ulošku broj 2036 katastarske općine Dugopolje.		

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-2

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

zk.ul.br. 2036 k.o. DUGOPOLJE k.č.br. 5861/457

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: 7

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.			
13.1	Zaprimljeno 22.12.2022.g. pod brojem Z-54196/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BR. OVR-2101/2022-5 22.12.2022, uknjižba založnog prava na temelju ovršne isprave - Rješenja o ovrši Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Split, Klasa: UP/I-415-02/2022-001/04993 od 19. srpnja 2022. godine, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 4.202.212,42 kn / 557.729,43 eura sa zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 2.485.530,18 kn / 329.886,55 eura teče od 28. srpnja 2022. godine pa do isplate, po stopi propisanoj čl. 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena te radi osiguranja iznosa od 42.020,00 kn / 5.577,01 eura na ime troška predlagatelja osiguranja, a koji upis ima red prvenstva s danom 17. listopada 2022. godine stečenim pod posl.br. Z-43072/22, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	557.729,43 EUR	
13.2	Zaprimljeno 22.12.2022.g. pod brojem Z-54196/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 13.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.01.2025.

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-2

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

zk.ul.br. 2036 k.o. DUGOPOLJE k.č.br. 5861/457

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: 8



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.01.2025. 11:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUGOPOLJE (Mbr. 329525)

Posjedovni list: 1233

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MUCIĆ & CO D.O.O. U STEČAJU, ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA	90091420648

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
		1914/141	KOZJAK	6072	7		
			KAMENJAR	6072			
		1914/153	KOZJAK	5733	7		
			KAMENJAR	5733			
		5861/299	ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5	3446	8		
			HOTEL, ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5	2230			
			DVOR	1216			
		5861/457	PODI	42	8		
			KAMENJAR	42			
Ukupna površina katastarskih čestica				15293			

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

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

zk.ul.br. 2036 k.o. DUGOPOLJE k.č.br. 5861/457

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

TD: 2024/08/24-2

Datum: siječanj 2025.

List: 9

➤ **IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija**



ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-2

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

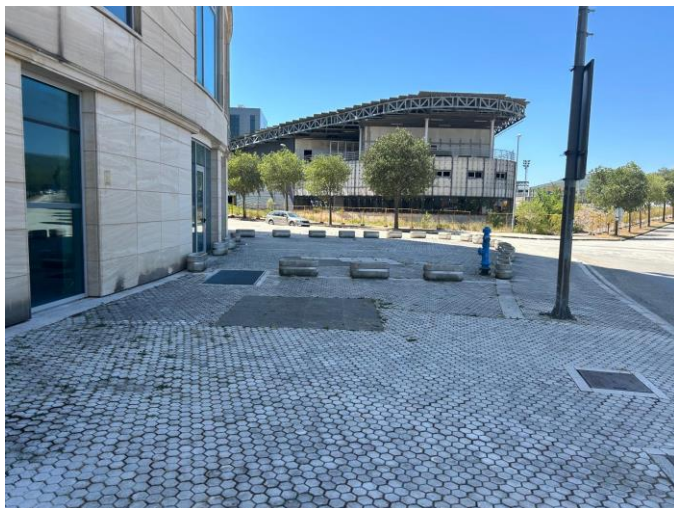
zk.ul.br. 2036 k.o. DUGOPOLJE k.č.br. 5861/457

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: 10

➤ FOTODOKUMENTACIJA



B. OPĆI PODACI

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

Opći podaci o nekretnini:

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

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katstarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katstarska općina	posjedovni list
5861/457	2036	///	DUGOPOLJE	KAMENJAR	42.00		5861/457	DUGOPOLJE	1233

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: 16.01.2025. godine

Datum kakvoće: 16.01.2025. 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. 2036 k.o. Dugopolje, Zemljišnoknjižnog odjela Solin, Općinskog suda u Splitu – Neslužbena kopija, stanje na dan 16.01.2025.

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Predmetno građevinsko zemljište nalazi se u Dugopolju, unutar poduzetničke zone Podi. Poduzetnička zona nalazi se uz autocestu A1 Zagreb-Split-Dubrovnik te brzu cestu D1 Split-Solin-Klis-Dugopolje. Poduzetnička zona Podi, zajedno s ostalim poduzetničkim zonama čini jedinstvenu poduzetničku cjelinu. Više od 80% prostora namijenjeno je razvoju poduzetništva, dok je ostatak rezerviran za stambene i sportsko-rekreacijske zone. Trenutno se u gospodarskim zonama nalazi više od 115 objekata u kojima posluje oko 225 tvrtki sa više od 2 tisuće zaposlenih.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Predmet procjene je građevinsko zemljište k.č.br. 5861/457 k.o. Dugopolje, površine 42.00 m2.

Građevinsko zemljište k.č.br. 5861/457 pravilnog je oblika. Zemljište s jedne strane ima pristup javno prometnoj površini. Zemljište je neizgrađeno. U neposrednoj okolici nalaze se gospodarski objekti i neizgrađena zemljišta.

Nekretnina po svojim urbanističkim karakteristikama, a i samim smještajem prigodna je za gospodarsku namjenu.

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-2

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

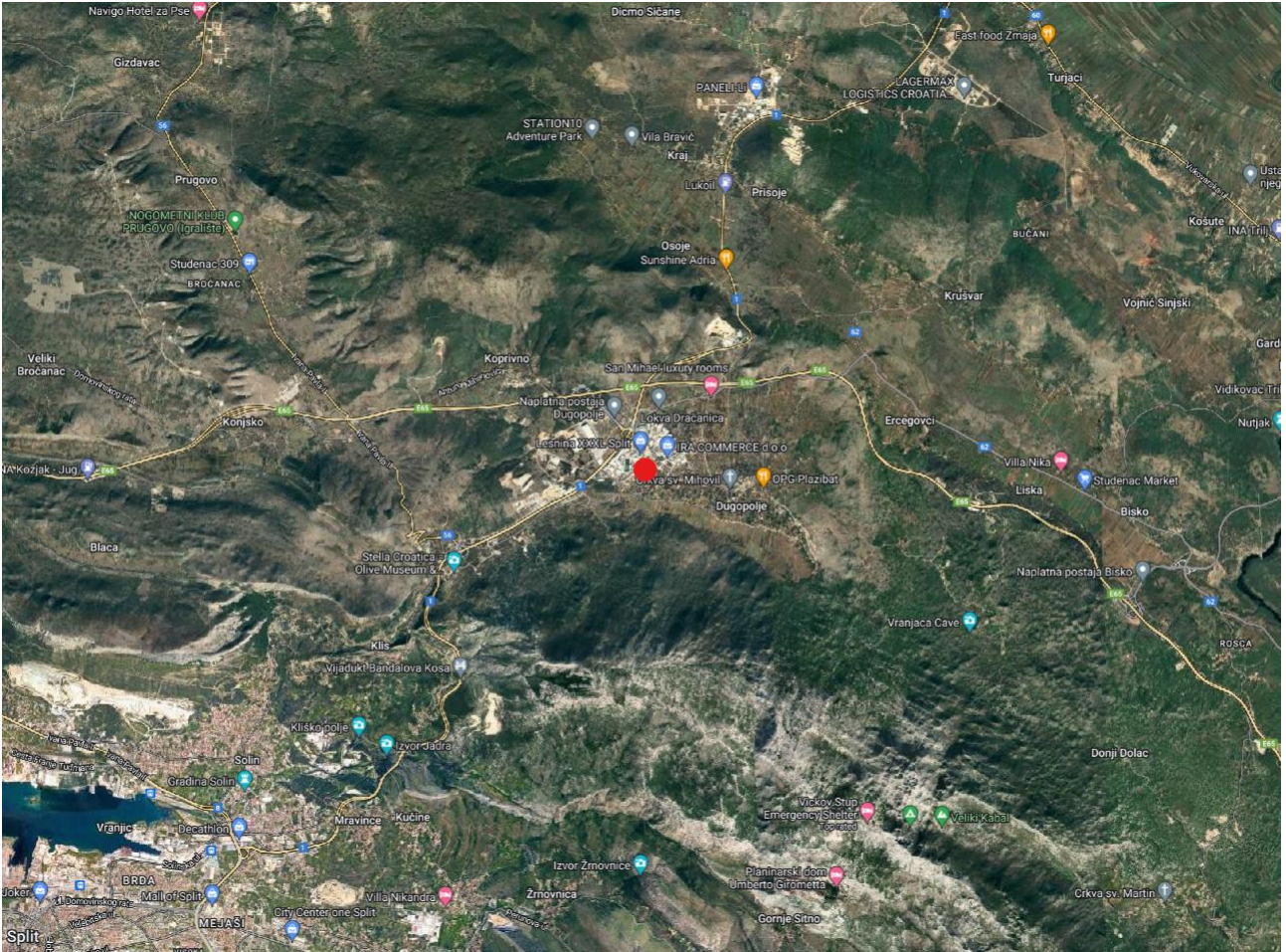
zk.ul.br. 2036 k.o. DUGOPOLJE k.č.br. 5861/457

VJEŠTAK:

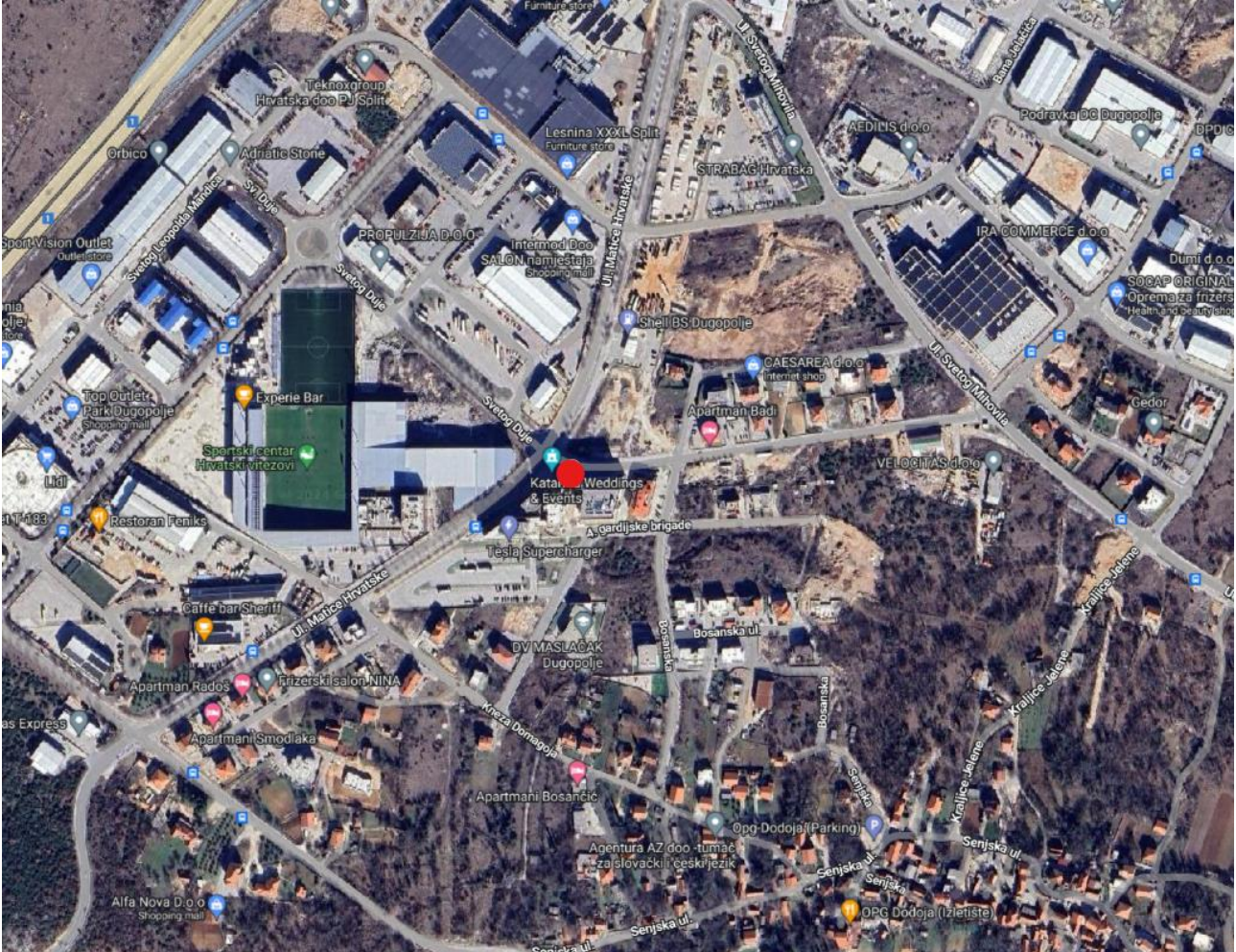
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: 13

Makrolokacija:



Mikrolokacija:



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,
- <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

¹

¹ 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-a²					
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 ²

² izvor: www.hnb.hr

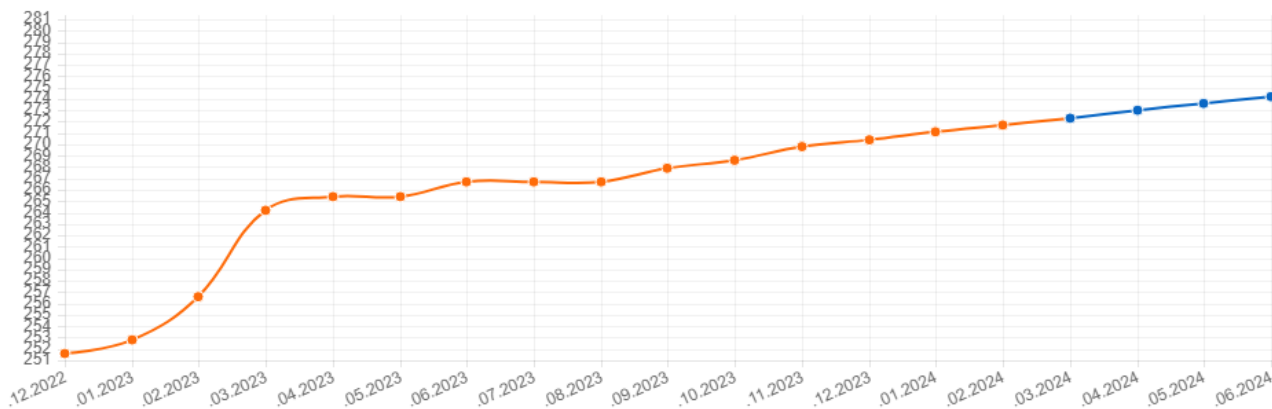
Tržište nekretnina

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>

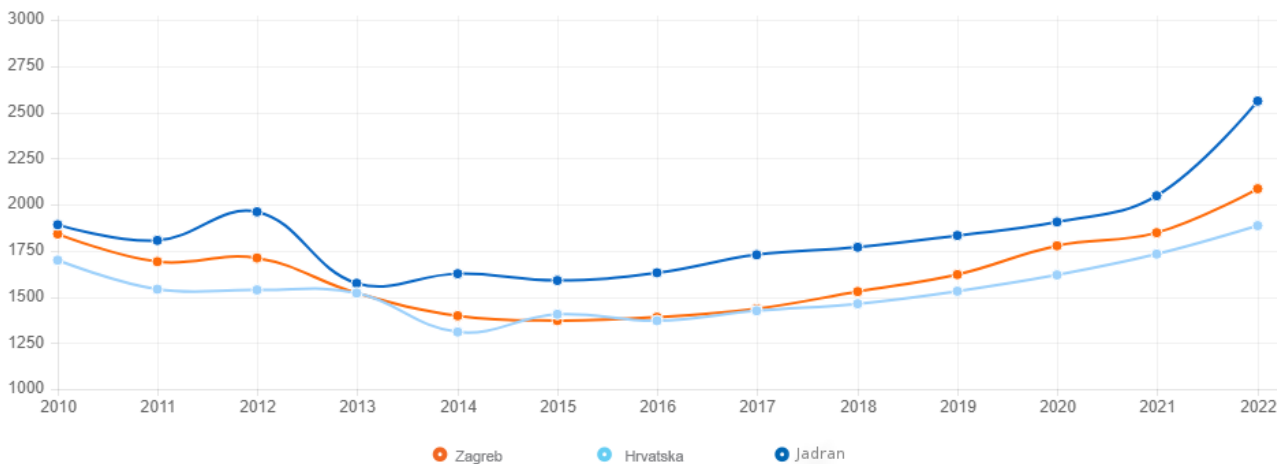
BN Index

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.



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 građevinsko 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.	2096162	građ. zemljište k.č. 1861/1	42.4	1,700.00 €	40.08 €	25.03.2024
2.	1791239	građ. zemljište k.č. 5148/3	30.0	1,500.00 €	50.00 €	6.5.2022
3.	1327705	građ. zemljište k.č. 721/2	28.0	1,000.00 €	35.71 €	12.11.2021

Grubo čišćenje izvataka:

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine³

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁴: 195,35

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.	2096162	građ. zemljište k.č. 1861/1	42.4	40.08 €	181.47	195.35	1.08	43.14
2.	1791239	građ. zemljište k.č. 5148/3	30.0	50.00 €	151.52	195.35	1.29	64.46
3.	1327705	građ. zemljište k.č. 721/2	28.0	35.71 €	142.51	195.35	1.37	48.96

Statistička obrada i izračun:

Čestica, građevinsko zemljište k.č.br. 5861/457 procijenit će se poredbenom metodom kao površina * procijenjena vrijednost po m2.

³ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁴ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	5861/457		2096162	1791239	1327705
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	42.00		42	30	28
Cijena po m ²	52.19		43.14	64.46	48.96
FIZIČKI ASPEKTI					
Orijentacija	dvije strane		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52.19		43.14	64.46	48.96
Tehničko stanje	prosječno		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52.19		43.14	64.46	48.96
Lokacija	dobra		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52.19		43.14	64.46	48.96
Atraktivnost nekretnine	dobra		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52.19		43.14	64.46	48.96
Cestovni pristup i parkiranje	dobar		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52.19		43.14	64.46	48.96
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52.19		43.14	64.46	48.96
Komunalna infrastruktura	djelomično		isto	isto	isto
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52.19		43.14	64.46	48.96
Površina	42.00		42.42	30.00	28.00
Prilagodba	1.00		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52.19		43.14	64.46	48.96
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52.19		43.14	64.46	48.96
Indikator vrijednosti					
€/m ²	52.19		43.14	64.46	48.96

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-9.05	12.28	-3.23
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-17%	24%	-6%
Kvadrat odstupanja:			81.83	150.71	10.44
Standardno odstupanje:	80.99	155%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	161.99	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. građevinskog zemljišta k.č. 5861/457 zk.ul 2036 k.o. Dugopolje je:

metoda procjene	k.č.br.	Površina u m2	Vrijednost po m2	iznos [€]	iznos [€] - zaokruženo
poredbena metoda - zemljište	5861/457	42.00	52.19 €	2,191.85 €	2,190.00 €
Ukupna vrijednost nekretnine: 5861/457					2,190.00 €

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

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-2

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

zk.ul.br. 2036 k.o. DUGOPOLJE k.č.br. 5861/457

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: 25

D. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja građevinsko zemljište na adresi 4. gardijske brigade 5, Dugopolje, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 16.01.2025. godine s ukupnom vrijednošću od

2,190.00 €.

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 građevinsko 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 predočeni,
- 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 PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	21204 DUGOPOLJE
	Naziv ulica i k.br.	4. gardijske brigade 5, 21204, Dugopolje
	Naselje	Dugopolje
	zemljopisne koordinate	43° 35' 16.785" N 16° 34' 36.781" E
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište-poslovna namjena	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	2036
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	5861/457
	katstarska općina:	DUGOPOLJE
Katastar	posjedovni list, br:	1233
	k. čestica, br.:	5861/457
	katstarska općina:	DUGOPOLJE
Katnost:	///	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	42.00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	0.00	
tržišna vrijednost nekretnine:	2,190.00 €	
Legalitet:	///	
Odobrenje za građenje:	neizgrađeno zemljište	
Uporabna dozvola:	neizgrađeno zemljište	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katstarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	///	
Godina adaptacije:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.