

TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA

PREDMET:

PROCJEMBENI ELABORAT br. 52/2023

DOPUNA PROCJEMBENOG ELABORATA

br. 52/2023 od prosinac 2023.

Dopunjava Procjembeni elaborat sa vrijednosti k.č.br. 3330 k.o. Belica.

Predmetna katastarska čestica 3330 k.o. Belica nalazi se unutar zone P2 – vrijedno obradivo tlo, prema Prostornom planu uređenja Općine Belica. Ukupna površina predmetne katastarske čestice br. 3330 k.o. Belica, iznosi 1145,00 m², od toga dio procjenjivane površine iznosi 2/8, odnosno 286,25 m².

IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnin	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost n	Vrijednost nekr	Površina u pro
GARDINOVEC	2076/1	POLJOPRIV...	KP - KUPOP...	08.01.2024.	9.041,40...	1.200,00 EUR	2.178,00 M ²
BENKOVEC	6	POLJOPRIV...	KP - KUPOP...	04.12.2023.	10.171,5...	1.350,00 EUR	2.413,00 M ²
GARDINOVEC	1831	POLJOPRIV...	KP - KUPOP...	25.05.2023.	3.239,84...	430,00 EUR	775,00 M ²

ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [eur]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m ²]
Belica	08.01.2024.	1.200,00	2.178,00	poljop. zemljište	0,55
Benkovec	04.12.2023.	1.350,00	2.413,00	poljop. zemljište	0,56
Gardinovec	25.05.2023.	430,00	775,00	poljop. zemljište	0,55

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3300 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: DOPUNA PROCJEMBENOG ELABORATA

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
08.01.2024.	0,55	162,69	162,69	1,0000000	0,55	-0,12
04.12.2023.	0,56	162,69	162,69	1,0000000	0,56	1,42
25.05.2023.	0,55	165,78	162,69	0,9813608	0,54	-1,30
Prosječna vrijednost:					0,55	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za treći kvartal 2024. godine, koji iznosi 162,69.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3300 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: DOPUNA PROCJEMBENOG ELABORATA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č.br. 3330 k.o. Belica	k.č.br. 2076/1 k.o. Gardinovec	k.č.br. 6 k.o. Benkovec	k.č.br. 1831 k.o. Gardinovec
Površina [m ²]	286,25	2.178,00	2.413,00	775,00
Cijena [eur/m ²]		0,55	0,56	0,54
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,55	0,56	0,54
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,55	0,56	0,54
Datum ponude	2024	2024	2023	2023
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,05	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,55	0,59	0,57
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,55	0,59	0,57
Potražnja u odnosu na lokaciju	Belica	Gardinovec	Benkovec	Gardinovec
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,55	0,59	0,57
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,55	0,59	0,57
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	nema izravni pristup na ulicu	nema izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
Prilagodba		0,95	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,52	0,59	0,57
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,52	0,59	0,57
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	poljoprivredno tlo	poljoprivredno tlo	poljoprivredno tlo	poljoprivredno tlo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,52	0,59	0,57

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3300 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: DOPUNA PROCJEMBENOG ELABORATA

Mikrolokacija (0,90-1,10)	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 0,52	1,00 0,59	1,00 0,57
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 0,52	1,00 0,59	1,00 0,57
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 0,52	1,00 0,59	1,00 0,57
Gospodarska mogućnost korištenja	djelomično moguća	djelomično moguća	djelomično moguća	djelomično moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 0,52	1,00 0,59	1,00 0,57
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 0,52	1,00 0,59	1,00 0,57
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 0,52	1,00 0,59	1,00 0,57
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 0,52	1,00 0,59	1,00 0,57
Usklađena vrijednost [eur/m²]	0,56	0,52	0,59	0,57
UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA	0,56 eur/m² x 286,25 m² = 160,30 eur			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m ² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):		5,00% u redu	-5,00% u redu	-5,00% u redu

Vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta iznosi 0,56 eur/m², odnosno ukupna cijena za 2/8 ukupne površine iznosi 0,56 eur/m² x 286,25 m²= 160,30 eur.

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3300 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: DOPUNA PROCJEMBENOG ELABORATA

ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine, k.č.br. 3330 k.o. Belica iznosi:

160,30 eura

Slovima: stošezdeset eura i 30/100

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

***Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.**

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. *Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
2. *Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.*
3. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, siječanj 2024.

Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina
Darko Geček, mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21.prosinca 2020.
Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina

