

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINA: Poslovni prostor u podrumu E-3, spremišta u podrumu E-17, E-22
LOKACIJA: Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg
NARUČITELJ: Požgaj d.o.o. u stečajnu, Dravska 24, Veliki Bukovec
VLASNIK: Požgaj d.o.o. u stečajnu, Dravska 24, Veliki Bukovec i dr.
SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost

Poslovni prostor u podrumu E-3, spremišta u podrumu E-17, E-22, Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg

37.050,00 €

ili

279.153,23 kn

Varaždin, 03.11.2023. god.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina

ALEKSANDAR SAMAC
Digitally signed by
ALEKSANDAR SAMAC
Date:
2023.11.04
10:55:08 +01'00'



SADRŽAJ

- **RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I TVRTKE**
- 1. **UVOD I OP I PODACI**
- 2. **TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA**
- 3. **ISKAZ KORISNE POVRŠINE**
- 4. **ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 5. **PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA I SPREMIŠTA - POREDBENA METODA**
- 6. **REZIME**
- 7. **VLASNI KA DOKUMENTACIJA**

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-273/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.19-F004828287008279812810101
L=VARAŽDIN
OU=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARJA
DN=MARJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OP I PODACI

Temeljem zahtjeva za revizijom procjene nekretnina od narudbitelja tvrtke Požgaj d.o.o. u Ste. Aju, Dravska 24, Veliki Bukovec, izvršiti će se procjena sljedećih nekretnina - Poslovni prostor u podrumu E-3, spremišta u podrumu E-17, E-22 na lokaciji Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg.

Ovaj elaborat izrađen je u dobroj vjeri, koristeći sve dostavljene i dostupne dokumente od strane Narudbitelja elaborata i sve ostale dostupne informacije.

Obilazak i pregled nekretnina je izvršen dana 03.11.2023. godine.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnina nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnina. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

Identifikacija nekretnina:

Predmet ove procjene su nekretnine: **Poslovni prostor u podrumu E-3, spremišta u podrumu E-17, E-22 na lokaciji Vladimira Nazora 4, Ludbreg, zk.ul. 2839, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg:**

1. kbr. 1512/4 P.ZRINSKOG	
ZGRADA	267 m ²
LIVADA	325 m ²
UKUPNO:	592 m²

Vlasništvo po etažama:

- pod "B" Vlastovnica:

3. Suvlasnički dio: 37/725 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor 3. u podrumu zgrade, a sastoji se od poslovne prostorije sa 34,80 m² i WC-a sa 2,01 m² POŽGAJ D.O.O. VELIKI BUKOVEC, VELIKI BUKOVEC, DRAVSKA 24.

17. Suvlasnički dio: 18/725 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) Spremište 1. u podrumu zgrade u površini od 10,35 m²

17.1. Suvlasnički dio etaže: 4/6

POŽGAJ D.O.O. U STE. AJU, DRAVSKA ULICA 24, VELIKI BUKOVEC 42230 LUDBREG

17.4. Suvlasnički dio etaže: 2/6

ORLOVI BOŽICA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 4, 42230 LUDBREG

22. Suvlasnički dio: 6/725 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) Spremište 6. u podrumu zgrade u površini od 4,00 m² POŽGAJ D.O.O. VELIKI BUKOVEC, VELIKI BUKOVEC, DRAVSKA 24.

- pod "C" teretovnica (za sve etaže):

Teret je naveden pod "C".

Osvrt na usklađenost gruntovnice sa stanjem u naravi:

Stanje navedeno u zk.ul. 2839 k.o. Ludbreg odgovara stanju na terenu.

Legalitet:

U zk.ul. 2839 k.o. Ludbreg stoji zabilježba:

zabilježuje se da je za objekat zgradu sagrađenu na kbr. 1512/4 u A, priložen akt za uporabu građevine (Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša varaždinske županije, Ispostave Ludbreg, Klasa: UP/I-361-04/01-01/3, Ur.broj: 2186-04/2-02-01/3 od 12. veljače 2001. godine).

Građevina je etažirana i za istu je izdana uporabna dozvola. Navedeno dokazuje legalitet stambeno-poslovne zgrade pa tako i predmetnih nekretnina: Poslovni prostor u podrumu E-3, spremišta u podrumu E-17, E-22.

Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

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

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Osnovna propisana i odabrana metode za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina je:

- za poslovni prostor i spremišta POREDBENA METODA

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.godine) vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 1.000 € zaokružuje na cijele brojeve, vrijednosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € zaokružuje na cijele stotine, vrijednosti od 100.000 € do 1.000.000 € se zaokružuju na cijele tisućice, a vrijednosti od 1.000.000 € se zaokružuju na cijele deset tisućice.

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Opće napomene:

Za potrebe ovog elaborata nisu naružene i nisu izvršene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema, nasadi i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za procjenu je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći i normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majićica, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimić, Zagreb 2018. godine

DAN VREDNOVANJA: 03.11.2023. godine

DAN KAKVO E: 03.11.2023. godine

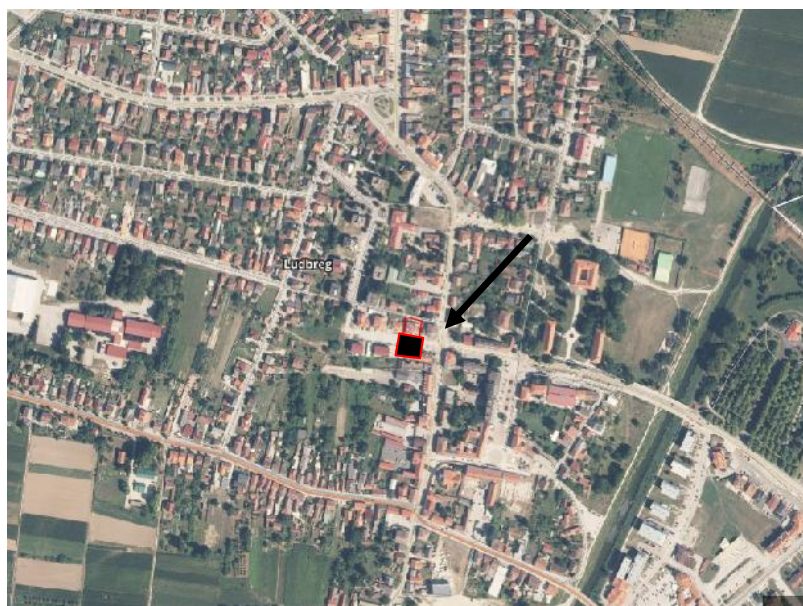
2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA

2.1. Lokacija i opis zemljišta

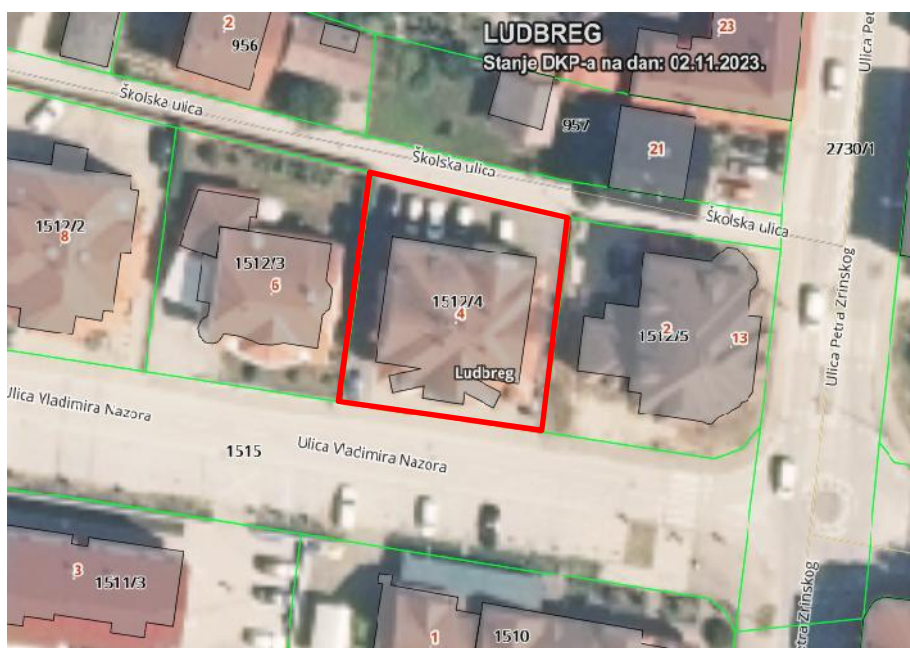
Zemljište se nalazi u potpuno komunalno opremljenom i izgra enom podru ju, približno pravokutnog je oblika. Pristup na esticu je iz asfaltrane gradske prometnice sa juga (ulica Vladimira Nazora). Prema istoku je glavna ulica kroz grad Zrinskih Frankopana, a prema sjeveru je Školska ulica. Zemljište je smješteno u širem centru grada Ludbrega. U okolici su izgra ene estice, pretežno stambene, poslovne i društvene namjene i drugi gradski sadržaji karakteristi ni za centar manjeg grada. Teren je približno vodoravne nivelete.

Površine estica su navedene u to ki 3. ISKAZ POVRŠINA.

Na slici 1 prikazana je karta lokacije, a na slici 2. položaj i oblik predmetnog zemljišta.



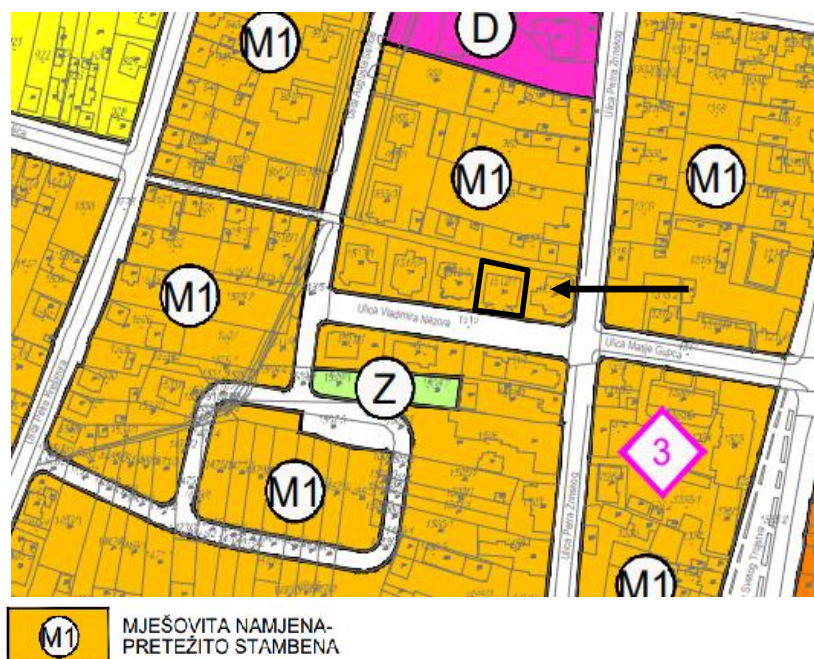
Slika 1. - karta lokacije - predmetna lokacija je ozna ena crno-crveno



Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - predmetna estica je uokvirena crveno

2.2. Osvrt na prostorni plan:

Iz podataka u UPU Ludbreg - IZMJENE I DOPUNE IV - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, karta 1. (izvor file:///C:/Users/Korisnik/Downloads/1_Koristenje%20i%20namjena%20povrsina%20ID6.pdf) vidljivo je da se zemljište kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg nalazi unutar građevinskog područja i to MJEŠOVITE NAMJENE (Slika 3).



Slika 3. - Slika 3. - Prikaz iz UPU Ludbreg - kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg je uokvirena crno i označena strelicom.

2.3. Elementi tehničkog opisa stambeno-poslovne zgrade, poslovnog prostora u podrumu E-3 i spremišta u podrumu E-17, E-22:

katnost: Podr + Pr + 1 + Pt
 orijetacija: zapad
 godina izgradnje: oko 2000. godine
 temelji: AB
 nosiva konstrukcija: blok opeka i armirani beton
 međukatna konstrukcija: AB ploča, fero strop
 krov i pokrov: kosi, prekriven crijepom
 prozorske stolice: ožbukano toplinskom žbukom i završno obrađeno
 svijetla visina prostorija: spremišta 3,44 m, poslovni prostor 3,03 m

Poslovni prostor E-3

obrađa podova: keramika
 obrađa unutrašnjih zidova: ožbukano, obojeno; u sanitarijama keramika
 prozori: PVC, izo staklo
 vrata: PVC, izo staklo, žaluzine
 instalacije: standardne instalacije električne energije, dovoda vode, odvoda, plina..
 grijanje: etažno na plinsku peć
 klimatizacija: prirodna
 infrastruktura: zgrada je priključena na komunalne sustave: gradski vodovod, niskonaponsku mrežu, kanalizacija, plin, DTK instalaciju
 vanjsko uređenje: pješački i kolni prilazi te parkirna mjesta su popločeni, sa rubnjacima i označenim parkirnim mjestima

Opis i dojam i stanje poslovnog prostora E-3: prosječno, slabije održavano, u prostoru se dulje vrijeme ne boravi pa je isti zapušten, nisu vidljiva oštećenja koja bi utjecala na trajnost nekretnine.

Spremišta u podrumu E-17, E-22

obrada zidova garaža: ožbukanoi obojano
 vrata: drvena rešetkasta
 vanjska vrata: drvena, furnirana, puna
 podne obloge: cementna glazura
 instalacije: elektri ne instalacije

Opći dojam i stanje spremišta E-17, E-22: prosječno, srednje održavano.

2.4. Fotodokumentacija - poslovni prostor u podrumu E-3, spremišta u podrumu E-17, E-22:

vanjski izgled stambeno-poslovne zgrade:



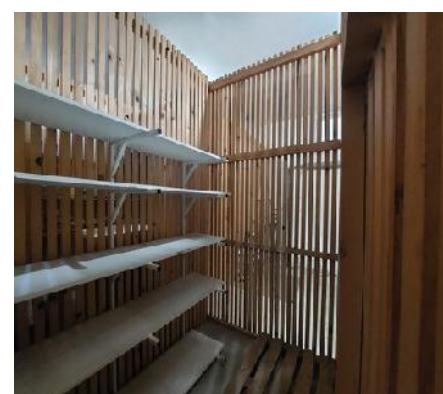
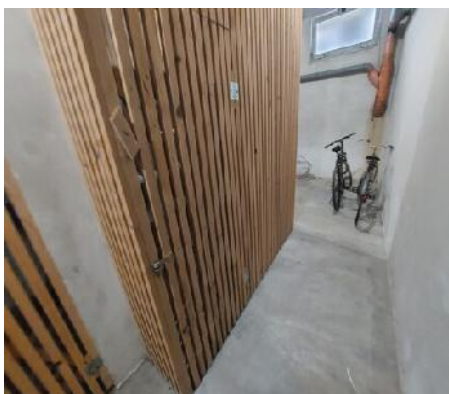
- položaj poslovnog prostora je označen strelicom

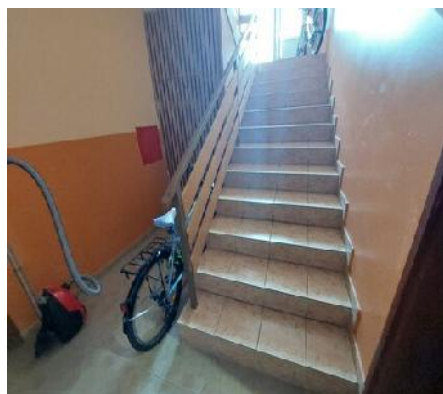


unutarnji izgled poslovnog prostora u podrumu E-3:



izgled spremišta u podrumu E-17, E-22:





2.5. Fotodokumentacija vanjskog ure enja:



3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obra una korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izra un odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina prora unata prema to ki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina, Prilog 1 Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

- površine gra evina su izvedene iz podataka u zk.ul. 2839 k.o. Ludbreg, a koji su u skladu sa stvarnim stanjem.

3.1. Poslovni prostor u podrumu E-3:

r.br.	opis	neto površina (m ²)	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m ²)	odnos neto/bruto	bruto površina (m ²)
PODRUM						
1.	Poslovni prostor 3. u podrumu zgrade, a sastoji se od poslovne prostorije sa 34,80 m ²	34,80	1,00	34,80	1,25	43,50
2.	WC-a sa 2,01 m ²	2,01	1,00	2,01	1,25	2,51
SVEUKUPNO:		36,81		36,81		46,01

3.2. Spremišta u podrumu E-17, E-22:

r.br.	opis	neto površina (m ²)	koef. (prema dodatku A) - obra unato	korisna vrijednost površina KVP (m ²)	odnos neto/bruto	bruto površina (m ²)
PODRUM						
1.	Spremište 1. u podrumu zgrade u površini od 10,35 m ²	10,35	0,50	5,18	1,25	12,94
2.	Spremište 6. u podrumu zgrade u površini od 4,00 m ²	4,00	0,50	2,00	1,25	5,00
SVEUKUPNO:		14,35		7,18		17,94

4. ANALIZA OPISNIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

BN Komentar 6.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nereálnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

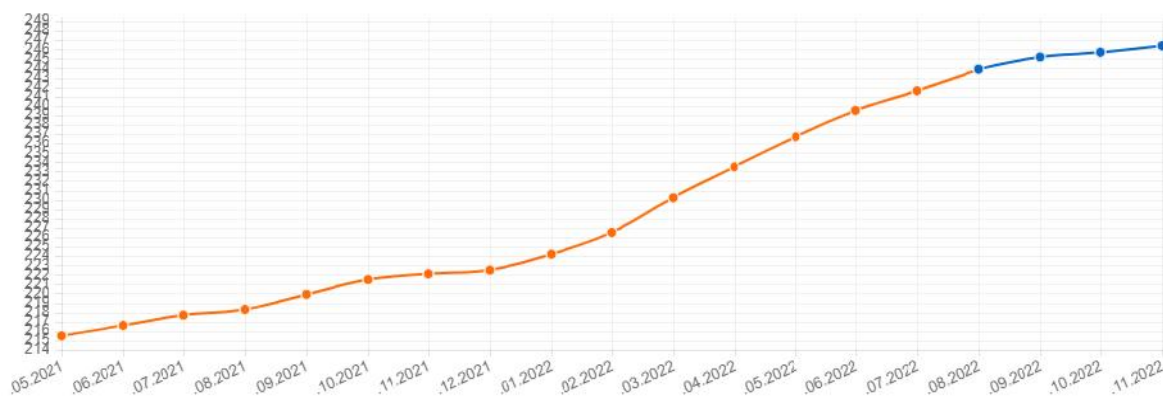
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

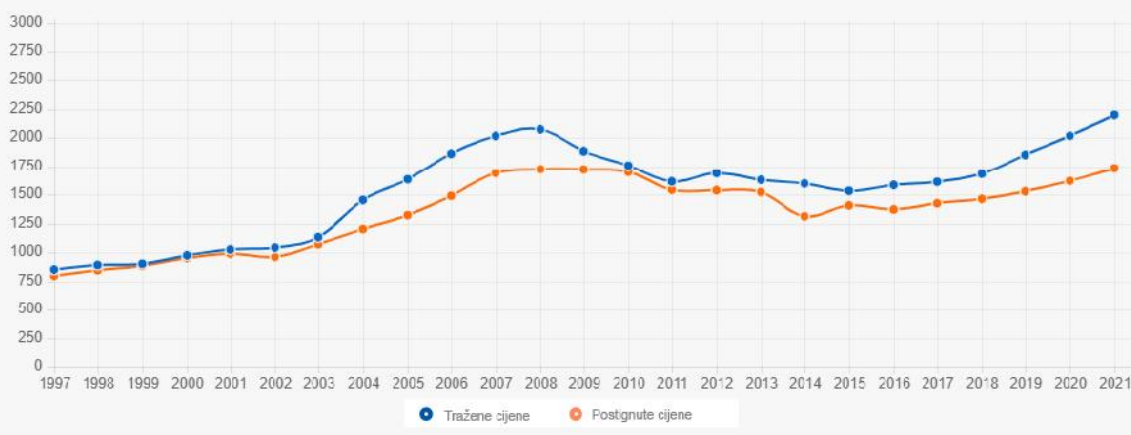
BN Index

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.



Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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.



5. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA - Poslovni prostor u podrumu E-3, Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg - POREDBENA METODA

5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

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

Objašnjenje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijentata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpij)).

5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: poslovni prostor 40,61 m² u istoj stambeno poslovnoj zgradi.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1037607
Datum pregleda	3.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4943671
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.03.2023
Površina u prometu	40,61
Vrijednost nekretnine (KN)	271.242,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	36.070,00
Datum ugovora	16.02.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUDBREG - CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADSKO NASELJE - CENTAR

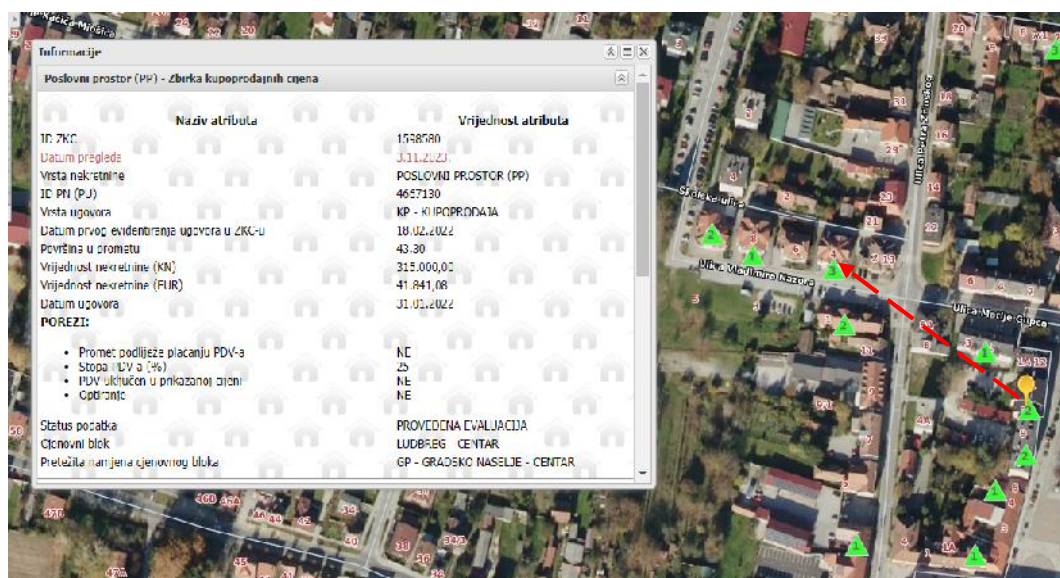
Primjer 2: poslovni prostor 59,04 m² u susjednoj stambeno poslovnoj zgradi.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1953715
Datum pregleda	3.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5091150
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.09.2023
Površina u prometu	59,04
Vrijednost nekretnine (KN)	301.380,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	40.000,00
Datum ugovora	29.08.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUDBREG - STARIJE I UBRBENJE - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MULJOVIĆI NAMULNI

Primjer 3: poslovni prostor 70,22 m² u obližnjoj stambeno poslovnoj zgradi.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1465773
Datum pregleda	3.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4269987
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.07.2021
Površina u prometu	70,22
Vrijednost nekretnine (KN)	310.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	38.633,47
Datum ugovora	01.06.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podataka	PRILIFETO OD PU
Cjenovni blok	LUDBREG - CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADSKO NASELJE - CENTAR

Primjer 4: poslovni prostor 43,30 m2 u obližnjoj stambeno poslovnoj zgradi.



5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska op ina	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg
	ID PN (PU) / ID ZKC	4943671	5091150	4269987	4667130
	Nadnevnik sklapanja kupoprodaj	16.02.2023.	29.08.2023.	09.06.2020.	31.01.2022.
	Lokacija	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg
	Vrsta nekretnine	PP	PP	PP	PP
	Kupoprodajna cijena (kn)	271.242,00	301.380,00	300.000,00	315.000,00
	Površina nekretnine (m2)	40,61	59,04	70,22	43,30
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	6.679,19	5.104,67	4.272,29	7.274,83

DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	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

5.4. Tablica - izra un jedini ne cijene poslovnih prostora:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE					
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	154,22	165,78	115,90	132,32
	Indeks na dan vrednovanja	165,78	165,78	165,78	165,78
	Koeficijent korekcije	1,07	1,00	1,43	1,25
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	7.179,85	5.104,67	6.110,96	9.114,43
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE					
Interkvalitativno izjedna enje	Indeks razvijenosti poredbe	105,54	105,54	105,54	105,54
	Indeks razvijenosti procenj. nekret. (Ludbreg)	105,54	105,54	105,54	105,54
	Lokacija (omjer IR k/Vž)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00
	Lokacija	1,00	1,00	0,95	0,95
	Ure enost (pretp.)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Stanje gra evine (pretp.)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (etaža podruma, pogled)	0,95	0,95	0,95	0,95
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		6.820,86	4.849,44	5.515,14	8.225,77
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-5%	-5%	-10%	-10%
Prosjeak (medijan)		6.352,80			
STATISTI KA OBRADA PODATAKA					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	468,06	-1.503,36	-837,66	1.872,97
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	7,37%	-23,66%	-13,19%	29,48%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	219.076,80	2.260.092,06	701.680,77	3.508.008,09
	Suma kvadrata aps. odstupanja	6.688.857,71			
	Standardno odstupanje (±):	1.828,78	28,79%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	3.657,56	57,57%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
Odabrana jedini na cijena		6.352,80			

JEDINI NA VRIJEDNOST - Poslovni prostor u podrumu E-3, Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	6.352,80
ili €/m2:	843,16

5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Poslovni prostor u podrumu E-3, Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg:

	Gra evina / etaža	KVP - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.5.1.	Poslovni prostor u podrumu E-3, Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg	36,81	843,16	31.036,78 €

ili **233.846,62 kn**

5.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Spremišta u podrumu E-17, E-22, Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg:

Za izračun vrijednosti spremišta se koristi podatak o korisnoj vrijednosti površina KVP (neto površina pomnožena sa koeficijentom 0,50 (Prilog 1 Pravilnika o metodama procjene nekretnina).

	Zemljište	KVP m2 (* koef. 0,50)	Jed. cijena €/m2 (t.5.4.)	Ukupno:
5.6.1.	Spremište u podrumu E-17	5,18	843,16	4.363,36 €
			ili	32.875,75 kn
5.6.2.	Spremište u podrumu E-22	2,00	843,16	1.686,32 €
			ili	12.705,60 kn

6. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Poslovni prostor u podrumu E-3, spremišta u podrumu E-17, E-22, Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

6.1.	Poslovni prostor u podrumu E-3, Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg	31.036,78 € ili	233.846,62 kn
6.2.	ZAOKRUŽENO (na cijele stotice):	31.000,00 € ili	233.569,50 kn
6.3.	Spremište u podrumu E-17, Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg	4.363,36 € ili	32.875,75 kn
6.4.	ZAOKRUŽENO (na cijele desetice):	4.360,00 € ili	32.850,42 kn
6.5.	Spremište u podrumu E-22, Vladimira Nazora 4, Ludbreg, kbr. 1512/4 k.o. Ludbreg	1.686,32 € ili	12.705,60 kn
6.6.	ZAOKRUŽENO (na cijele desetice):	1.690,00 € ili	12.733,31 kn
6.7.	SVEUKUPNO (6.2.+6.4.+6.6.):	37.050,00 € ili	279.153,23 kn

(Te aj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,5345 Kn)

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obra un PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporu itelja i nekretnina) ukoliko do e do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhva en ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stru no, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogu sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 03.11.2023. god.

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .



7. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 03.11.2023. 07:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uložka: 2839

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15446/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 17, 22 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1512/4	P.ZRINSKOG ZGRADA LIVADA			592 267 325	
		UKUPNO:			592	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 23.01.2012. broj Z-132/12.-->Z-126/12. Temeljem čl. 116. st. 1.,2. i 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, a u vezi s čl. 330. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za objekat-zgradu sagrađenu na čkbr. 1512/4 u A, priložen akt za uporabu građevine (Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša varaždinske županije, Ispostave Ludbreg, Klasa: UP/I-361-04/01-01/3, Ur.broj: 2186-04/2-02-01/3 od 12. veljače 2001. godine).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 37/725 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor 3. u podrumu zgrade,a sastoji se od poslovne prostorije sa 34,80 m2 i WC-a sa 2,01 m2 POŽGAJ D.O.O. VELIKI BUKOVEC, VELIKI BUKOVEC,DRAVSKA 24.	
3.3	Zaprimljeno 05.09.2022.g. pod brojem Z-14558/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSLOVNI BROJ: 2 ST-197/2022-17 25.08.2022, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSLOVNI BROJ: 2 ST-197/2022-21 30.08.2022, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSLOVNI BROJ 2 ST-197/2022-24 05.09.2022	na 3 (1.1)
17.	Suvlasnički dio: 18/725 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) Spremište 1. u podrumu zgrade u površini od 10,35 m2	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2839

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
17.1. Suvlasnički dio etaže: 4/6		
POŽGAJ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97022429963, DRAVSKA ULICA 24, VELIKI BUKOVEC 42230 LUDBREG		
17.1.3	Zaprimljeno 19.09.2023.g. pod brojem Z-15446/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ:2 ST-197/2022-66 19.09.2023	na 22 (1.1), 1 (17.1.1)
17.4. Suvlasnički dio etaže: 2/6		
ORLOVIĆ BOŽICA, OIB: 07291939714, ULICA VLADIMIRA NAZORA 4, 42230 LUDBREG		
22. Suvlasnički dio: 6/725 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)		
Spremište 6. u podrumu zgrade u površini od 4,00 m2 POŽGAJ D.O.O. VELIKI BUKOVEC, VELIKI BUKOVEC, DRAVSKA 24.		
22.1	Zaprimljeno 19.09.2023.g. pod brojem Z-15446/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ:2 ST-197/2022-66 19.09.2023	na 22 (1.1), 1 (17.1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.11.2023.