

# »VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;  
Tel.\*\*385/01/2325-762; Fax: 2316-396; info@vjestak.hr  
Trgovački sud u Zagrebu, TI-99/4827-2; Temeljni kapital 181.000,00 kn ukupno uplaćen u Zagrebačkoj banci, Zagreb, Paromlinska 2; Uprava Marina Terček i Tea Hulenčić;  
IBAN HR1424840081102038146; OIB 66078036556;  
»Pismohrana br.:VG-02/20; Zagreb, 07.02.2020.g. «

---

P.N.  
LEVANTE OSAM d.o.o. u stečaju  
Božjakovečka 8  
10370 BRCKOVLJANI

## PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI **NEKRETNINE** U BRCKOVLJANIMA ,OP.DUGO SELO,  
ANDRILOVAČKA CESTA, EVIDENTIRAN U ZKUL.3892 I 3809 U K.O.  
BRCKOVLJANI, ZKČ. 3815 POV. 8710 M2 I ZKČ. 3816 POV. 66 M2



Nekretnina	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
Poslovna 2059,98 m2	3071,25	412,25	6.327.000,00	850.000,00

## SAŽETAK

Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Vrsta nekretnine	zemljište sa građevinama poslovne namjene
Adresa	Brckovljani, Andrilovačka cesta
Oznaka	ZKUL. 3892 I 3809 k.o. Božjakovina
Ploština	zemljište pov. -8776 m2 , sa 3 građevine 2059,98 m2
Naručitelj	LEVANTE OSAM d.o.o. u stečaju, Božjakovečka 8
Vlasnik	LEVANTE OSAM d.o.o., u stečaju , Božjakovečka 8,
Vrijednost	6.327,000,00 kn
Datum očevida :	veljača 2020.g.
Datum vrednovanja	veljača 2020.g.

# Sadržaj

1.	Rješenje o imenovanju .....	4
2.	OPĆI DIO .....	6
2.1.	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA .....	6
2.2.	POLOŽAJNA OBILJEŽJA .....	7
2.3.	Katastarske oznake nekretnine .....	8
2.4.	Zemljišno knjižne oznake .....	9
2.5.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE .....	9
2.5.1.	NAMJENA ZEMLJIŠTA U PROSTORNOM PLANU .....	9
3.	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	18
4.	PROCJENA NEKRETNINE .....	20
4.1.	ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE .....	20
4.2.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	21
4.3.	PROCJENA NEKRETNINE .....	22
4.3.1.	Procjena zemljišta poredbenom metodom .....	22
4.3.2.	Procjena nekretnine troškovnom metodom .....	24
5.	ZAKLJUČAK .....	26

## 1. Rješenje o imenovanju



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

Broj: 4 Su- 527/17  
Zagreb, 10. ožujka 2017.

### R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Vještak d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

### r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **VJEŠTAK d.o.o.** iz Zagreba, Iblerov trg 9 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

### Obrazloženje

Pravna osoba Vještak d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstvo i procjenu nekretnina**.

U prilog zahtjevu pravna osoba Vještak d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Marine Terček Drašković iz Zagreba, M. Kovačevića 4, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Teca Hulenić iz Zagreba, Pakoštanska 3a, potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojih je vidljivo da su navedeni vještaci zaposleni u Vještak d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene vještake.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. VJEŠTAK d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 2. OPĆI DIO

### 2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade elaborata procjene korištena je literatura kako se navodi :

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.105/15)
3. Zakon o tajnosti podataka
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99,22/00,73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706,146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 151/14)
5. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
6. Zakon o gradnji (NN 153/13)
7. Pokazatelji troškova građenja–M.Hanžek za HKA, iz knjige Baukosten Stuttgart, 2017.g.
8. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
9. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama
10. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
11. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
12. Odluke o visini komunalnog doprinosa gradova
13. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ 2016, (Ž.Uhlir – /B.Majčica)
14. Indeks razvijenosti gradova i općina u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (N.N.147/14 i Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.
15. Priopćenja državnog zavoda za statistiku RH –cijene prodanih novih stanova i indeks građevinskih radova, kao i broj izdanih građevinskih dozvola
16. Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
17. E-nekretnine
18. Indeks cijena stambenih nekretnina Državni Zavod za statistiku
19. Vlastita baza podataka

## 2.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Općina Brckovljani smještena je u istočnom dijelu Zagrebačke županije, udaljena oko 20 kilometara od Zagreba.

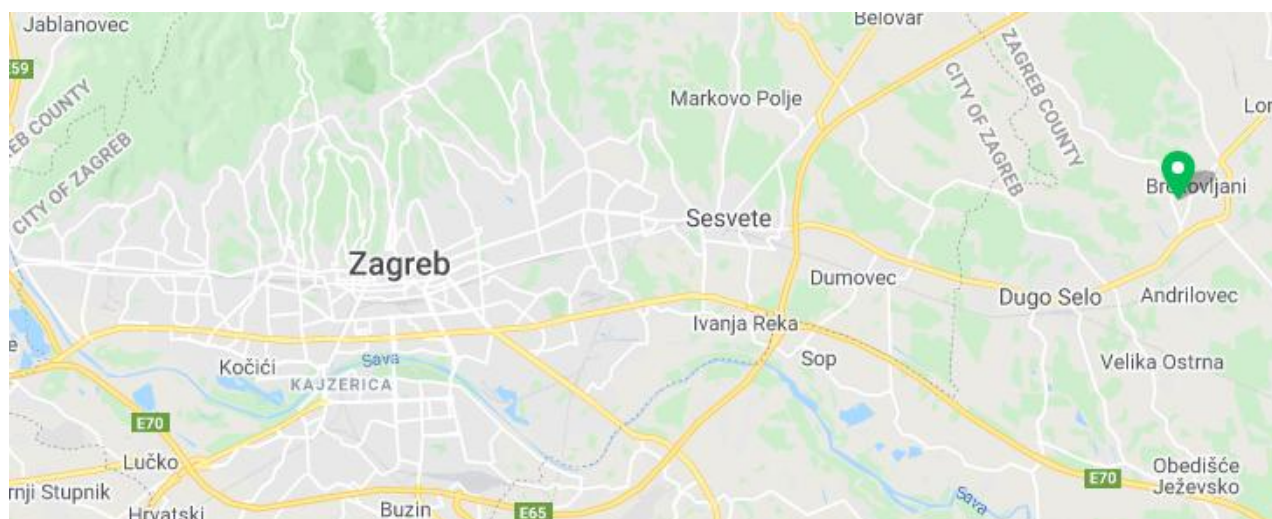
Omeđena je sa zapadne strane rijekom Zelinom (područjem Grada Dugo Selo), s istočne strane rijekom Lonjom, s južne strane područjem Ivanić Grada te sa sjeverne strane područjem grada Sveti Ivan Zelina.

Općinu na dva dijela dijeli državna cesta Zagreb-Bjelovar, kao i željeznička pruga Zagreb-Koprivnica. Područje općine prostire se na površini od 71,1 km<sup>2</sup>.

Naseljenost - 6816 stanovnika.

Predmetna nekretnina smještena je neposredno uz Poslovnu zonu Božjakovina

Koja se nalazi položajno između državne ceste Zagreb-Dugo Selo-Vrbovec-Križevci-Koprivnica (D-41) i međunarodne željezničke pruge Rijeka-Zagreb-Budimpešta. Izlaz na autocestu moguć je na čvoru Sveta Helena (međunarodna oznaka pravca E-71, E-65; hrvatska oznaka A4) i na izlazu Rugvica (međunarodna oznaka pravca E-70, hrvatska oznaka A3). Od ukupne površine zone – 97 hektara, za nove investicije slobodno je 70 hektara zemljišta (98% zemljišta u vlasništvu je općine Brckovljani). Zona je opremljena potrebnom komunalnom infrastrukturom.





### 2.3. Katastarske oznake nekretnine

- K.č.br. 3815, 3816
- k.o. Brckovljani,
- pov.čest. 8710 + 66 m<sup>2</sup>, (8776 m<sup>2</sup>)
- PL 3892





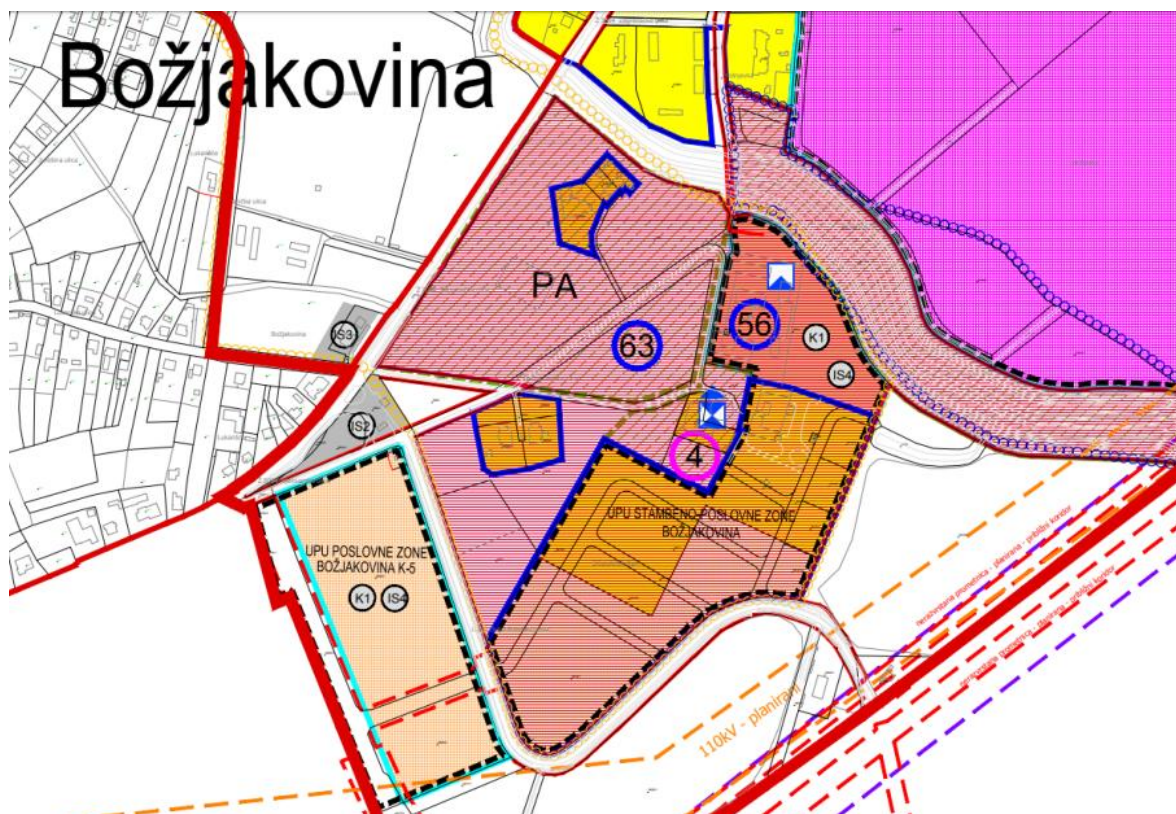
Pregledaj PL/BZP		Pregledaj ZKU/BZP		
Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kučni broj zgrade	Površina/m2
3815	3892	45, 46	ANDRILOVEČKA CESTA	8710
			DVORIŠTE	6701
			DVORIŠTE	145
			GOSPODARSKA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	71
			GOSPODARSKA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	20
			STAMBENA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	482
			POSLOVNA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	954
			GOSPODARSKA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	337

## 2.4. Zemljišno knjižne oznake

- Zk.č.br. 3815, 3816
- k.o. Brckovljani,
- pov.č. (8710+66)m2
- zk.ul.br. 3892 I 3809

## 2.5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### 2.5.1. NAMJENA ZEMLJIŠTA U PROSTORNOM PLANU



Predmet procjene: stambeno poslovni kompleks u Brckovljanima, udaljen 4 km od centra Dugog Sela. Položaj- uz prometnicu i neposredno uz dvorac Drašković - prilaz sa perivoja – mali kružni tok – vrlo dobar i lijep .

Iz povijesti dvorca Drašković na susjednoj čestici

*..., kralj Leopold I je 1685. vlastelinstvo Božjakovinu prodao grofu Ivanu Draškoviću. Drašković je za vlastelinstvo platio 18733 rajnske forinte, puni iznos njegove procijenjene vrijednosti. Na temelju kraljeve darovnice grof je još iste godine uveden u pravni posjed Božjakovine. (O kupovini Božjakovine pregovarali su s Komorom pukovnik Makar i Zagrebački kaptol (Relationes commissariorum regionum, sv. 13, br. 49). Grgur Prašinski je u ime Komore uložio i službeni prosvjed protiv prodaje Božjakovine grofu Ivanu Draškoviću (Relationes commissariorum regionum, sv. 14, hr. 59). Sačuvana je darovnica grofa Ivana Draškovića za Božjakovinu i isprava o njegovu uvođenju u posjed (statutoria). (Arhiv obitelji Drašković, kutija. 49, br. 298).)*

*Grofovi Draškovići bili su od tada 163 godine feudalni gospodari Božjakovine, sve do ukidanja feudalnih odnosa u revoluciji 1848. G.*

*Ali i nakon toga su do 1858. na njenom području zadržali svoj veleposjed. Zemaljska vlada ga je 1896. otkupila od njihovih nasljednika za 1,910,144.00 forinte i pretvorila ga u ogledno poljoprivredno gospodarstvo.*

S obzirom na navedeno, kao i na okolnost namjene (UPU-S) predmetna nekretnina ima potencijal – uz dvorac Drašković, koji je trenutno u trošnom stanju.

## ZGRADE

Godina gradnje	1. pol.20 st.
Namjena	poslovna – 3 zgrade unutar kompleksa jedne namjene
1. Sjeverna - prizemlje i potkrovlje	BRP=337 m2 x1,5=505,5 m2
2. Središnja - prizemnica	BRP=954 m2
3. Južna - katnica	BRP=482 m2 x 2 =964 m2
Ukupno BRP	=2423,5 m2
Ostale dvije manje građevine su	
Orijentacija	sjever – jug, istok zapad
Katnost	dijelom Prizemlje+kat, prizemlje + potkrovlje
Temelji	kamen i opeka
Nosiva konstr.	Zidana opekama sa ukrutama, dijelom drvena
Pregrade	zidana opeka
Međukatna konst.	-
Pročelje	žbuka i boja, dijelom oštećeno,
Prozori i vrata	PVC, sa izo ostakljenjem
Vrata	PVC , metalna ulazna dvorkrilna, pvc garažna
	Unutarnja-drvena, dijelom sa nadsvjetlom
Krov	drveni dvostrešni krov
Pokrov	crijep
Infrastruktura	uredna (gradski komunalni sustav)
Stanje	adaptirano 2012.g. i nakon toga oštećeno devastirano

## Unutrašnjost

---

Obrada zidova	ožbukani i obojani, dijelom oštećeni uslijed vlage i Požara, dijelom keramičke pločice
Obrada podova	keramičke pločice i tepison,
Obrada stropova	dijelom spuštene strop ( u dijelu oštećen,) dijelom žbuka i boja, dijelom svodovi
Vrata	drvena ličena dijelom sa nadsvjetlom,
Prozori	PVC izo
Sanitarni prostori	izvedeni, skromno opremljeni
Namjena – poslovna , nije strogo definirana	
Središnji prizemni objekt- uredske prostorije sa hodnikom i WC, standardne	
A sjeverni i južni objekt velike prostorije /skladište/, oštećeno – potrebna ulaganja-završni radovi.	
Dio koji je opožaren, potrebno sanirati; vrata i dovratnike, podne i stropne obloge, te vanjsku stolariju.	

## 3. FOTOGRAFIJE





















## 4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvori: DZS; MF; HNB

### Glavni makroekonomski indikatori

Objavljeno: 31.1.2015. | Ažurirano: 7.11.2019.



Glavni makroekonomski indikatori jesu kratak i pregledan tablični prikaz ključnih godišnjih makroekonomskih pokazatelja hrvatskoga gospodarstva tijekom duljeg razdoblja.

	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.
Površina (u km <sup>2</sup> )	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594
Broj stanovnika (u mil.) <sup>a</sup>	4,238	4,204	4,174	4,125	4,089
BDP (u mil. HRK, tekuće cijene) <sup>b</sup>	331.343	339.696	351.169	366.426	382.624
BDP (u mil. EUR, tekuće cijene)	43.426	44.640	46.640	49.118	51.608
BDP po stanovniku (u EUR)	10.247	10.619	11.174	11.907	12.621
BDP - realna godišnja stopa promjene (u %)	-0,1	2,4	3,5	3,1	2,6
Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena	-0,2	-0,5	-1,1	1,1	1,5

Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijena od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.

Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

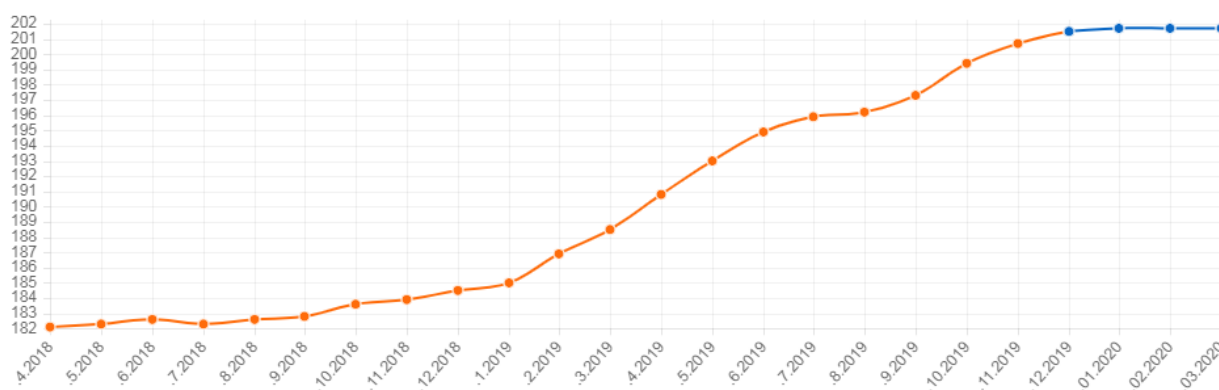
Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

## 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.



BN indeks 12/2019

**201,5**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,38%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**9,20%**

U odnosu na početak godine

**9,20%**

## 5. PROCJENA NEKRETNINE

Osnova za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema zakonom propisanim metodama procjene vrijednosti nekretnine.

Procjena se temelji na jednoj (ili više) od 3 navedene:

1. troškovnoj metodi
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene, između voljnog kupca i voljnog prodavaatelja 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 vrijednosti nekretnine utvrđuje se na temelju

- općih vrijednosti na tržištu nekretnina,
- stanja nekretnine na dan pregleda – kakvoće
- statističke obrade
- konačnog izračuna

Ovisno o vrsti nekretnine i dostupnim podacima odabire se metoda procjene.  
OSNOVICA ZA VREDNOVANJE – 1 m2 poslovnog prostora

### 5.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

S obzirom na vrstu i stanje nekretnine gdje ne postoji tržište sa dovoljnim brojem kupoprodaja (pouzdatih), u ovoj je procjeni **korištena** :

#### 1. Troškovna metoda za građevine uz Poredbenu za zemljište

## 5.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI i NEOVISNOSTI

Posebno se napominje

- Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
- Da je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka
- Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene
- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od Naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora, te prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama
- Da vještak ne vrši provjere imovinsko pravne dokumentacije
- Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine
- Procjenitelj izjavljuje da je prilikom izrade ovog procjembenog elaborata postupio kao nepristran i neovisan stručnjak i da nema nikakove veze (imovinsko-pravne i druge) sa predmetom procjene, kao i da ne postoje okolnosti koje bi dovele u sumnju neovisnost procjenitelja (iznos naknade i slično).

Vještak d.o.o.



## 5.3. PROCJENA NEKRETNINE

### 5.3.1. Procjena zemljišta poredbenom metodom

U tabeli se daju podaci kupoprodaja građevinskog zemljišta u zoni Dugo Selo, kao i rubnim dijelovima, korigirani hedonističkim indeksom cijena, odnosno ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

R.br.	ID ZKC	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn
1	1079656	1475	301,16	06.2017	100,93	103,98	310,2607
2	686835	512	351,56	12.2016	98,26	103,98	372,0253
3	1123209	996	334,74	10.2018	102,00	103,98	341,2379
4	648332	1086	207,16	09.2016	97,74	103,98	220,3857
5	913048	497	188,56	10.2017	102,26	103,98	191,7316
6	1159536	957	104,49	12.2017	102,26	103,98	106,2475
7	1198377	539	220,89	12.2019	103,98	103,98	220,89
8	1138343	1244	110,7	05.2018	98,94	103,98	116,3391
9	1130912	900	166,67	07.2018	100,51	103,98	172,4241
10	911937	691	159,19	05.2018	98,94	103,98	167,2991
<b>PROSJEK PRODAJNIH CIJENA</b>							221,88

ICSN-indeks cijena stambenih nekretnina

Godina  Year	Tromjesečje  Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> <i>Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup></i>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		<i>Total</i>	<i>New dwellings</i>	<i>Existing dwellings</i>	<i>City of Zagreb</i>	<i>Adriatic coast</i>	<i>Other</i>
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26



2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

Izvor

HNB

Odabrane su tri transakcije zemljišta niže od prosjeka Dugog Sela, jer se predmetno zemljište nalazi u rubnom dijelu, uz poslovnu zonu .

R.br.	ID ZKC	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn	%
5	913048	497	188,56	10.2017	102,26	103,98	191,7316	+8
9	1130912	900	166,67	07.2018	100,51	103,98	172,4241	-3
10	911937	691	159,19	05.2018	98,94	103,98	167,2991	-6
Prosječna vrijednost zemljišta							177,16	

$$J_c = 23,78 \text{ €/m}^2$$

### Vrijednost zemljišta :

	Nekretnina	Pov.	Kn/m2	kn	€
	<b>Zemljište</b>	8710+66	177,16	1,554.756,16	208.692,10

Predmetna vrijednost usvaja se u procjeni nekretnine za koju je korištena Troškovna metoda.

### Ulazni Podaci za izračun vrijednosti građevine Troškovnom metodom

	Element procjene	Vrijednost
	Starost	65 g.
	OOVK	80 g.
	Fk	3,5 (3A,4B,3C)
	BRP	2423,5 m <sup>2</sup> (85%BRP)
	NKP	2059,98 m <sup>2</sup>
	Komunalni i doprinos	54,00 kn/m <sup>3</sup>
	Vodni doprinos	10,05 kn/m <sup>3</sup>
	Vrijednost zemljišta	1,554.756,16 kn (Poredbena metoda)
	Cijena građenja	troškovi građenja 6449,59 kn/m <sup>2</sup> +pdv Bilten IGH tip I
	Umanjenje	30,8 /dio konstrukcije i dio završnih radova/

### 5.3.2. Procjena nekretnine troškovnom metodom

R.br.	ELEMENT PROCJENE	Vrijednost
1	Starost građevine (G)	65,00
2	Održivi vijek korištenja OVK	80,00
3	Faktor korištenja Fk	3,50
4	Relativna starost (G/OVK)	0,81
5	OOVK	0,36
6	OOVK × OVK	28,80
7	Zamjenska starost (OVK - (OOVK×OVK))	51,20
8	Linearni otpis (%)	64,00
9	Preostali vijek objekta	36,00
10	cijena građenja (kn)	8.061,99
11	Odstupanje od etalonske cijene građenja	0,70
12	Korigirana etalonska cijena (kn)	5.643,39
13	<i>Netto građevinska površina (m<sup>2</sup>)</i>	<i>2.059,98</i>
14	<i>Brutto razvijena površina (m<sup>2</sup>)</i>	<i>2.423,50</i>
15	<i>Obujam (m<sup>3</sup>)</i>	<i>7.270,50</i>
16	Vrijednost objekta (kn)	4.185.099,62
17	Vrijednost objekta (€)	561.758,34
18	Jedinična vrijednost objekta (kn/m <sup>2</sup> )	2.031,62
19	Jedinična vrijednost objekta (€/m <sup>2</sup> )	272,70
20	Tečaj	7,45

R.br.	Ostali troškovi i zemljište	Vrijednost
21	Priključci (kn/m2 BRP)	50
22	Priključci (kn)	121.175,00
23	Komunalni, vodni doprinos (kn/m3)	64,05
24	Komunalni, vodni doprinos (kn)	465.675,53
25	Zemljište (kn)-prethodni izračun	1.554.756,16

R.br.	REKAPITULACIJA	Vrijednost
26	Objekti (kn)	4.185.099,62
27	Priključci (kn)	121.175,00
28	Komunalni doprinos (kn)	465.675,53
29	Zemljište (kn)	1.554.756,16
30	Faktor prilagodbe	1,00
31	<b>Vrijednost nekretnine (kn)</b>	<b>6.326.706,30</b>
32	<b>Vrijednost nekretnine (€)</b>	<b>849.222,32</b>
33	<b>Jedinična vrijednost (kn/m2)</b>	<b>3.071,25</b>
34	<b>Jedinična vrijednost (€/m2)</b>	<b>412,25</b>
35	Tečaj	7,45

Vrijednost promatrane nekretnine, iznosi:

Nekretnina	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
Poslovna 2059,98 m2	<b>3071,25</b>	<b>412,25</b>	<b>6.327.000,00</b>	<b>850.000,00</b>

## 6. ZAKLJUČAK

Naručitelj: LEVANTE OSAM d.o.o. u stečaju, Božjakovečka 8, Brckovljani

Adresa nekretnine: Božjakovečka 8, Brckovljani

Vrsta nekretnine: NKP=2059,98 m<sup>2</sup> na zemljištu P=(8710+66) m<sup>2</sup>

Datum vrednovanja veljača .2020.g.

Prosječna tržišna vrijednosti nekretnine (prema tečaju 1 €=7,45 kn), dobivena odabranom metodom, bez uključenih ikakvih poreza, zaokruženo, iznosi:

Nekretnina	Kn/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Σkn	Σ€
Poslovna 2059,98 m <sup>2</sup>	3071,25	412,25	6.327.000,00	850.000,00

Vještak:

\_\_\_\_\_  
Tea Hulenčić, d.i.a.