



STING d.o.o. za graditeljstvo, Vukovarska 162, HR-21000 Split,  
mob: +385 95 857 4693 // e-mail: marija@sting-graditeljstvo.hr  
IBAN: HR0824840081135087512 RBA d.d. // MBS: 060393994  
www.sting-graditeljstvo.hr ; OIB:16137618276

STING d.o.o. za graditeljstvo

OVR-1955/20

## PODNEŠAK: OČITOVANJE VJEŠTAKA

Temeljem zaključka od 03.12.2020.god, izvršila sam uvid u spis OVR-1955/20, te pregledala sustav e-nekretnina. Zgrada je poslovno-skladišne namjene, u visokom roh bau stanju.

Bruto površina zgrade iznosi 1 708,53 m<sup>2</sup>  
Neto korisna površina zgrade iznosi 1 553,21 m<sup>2</sup>

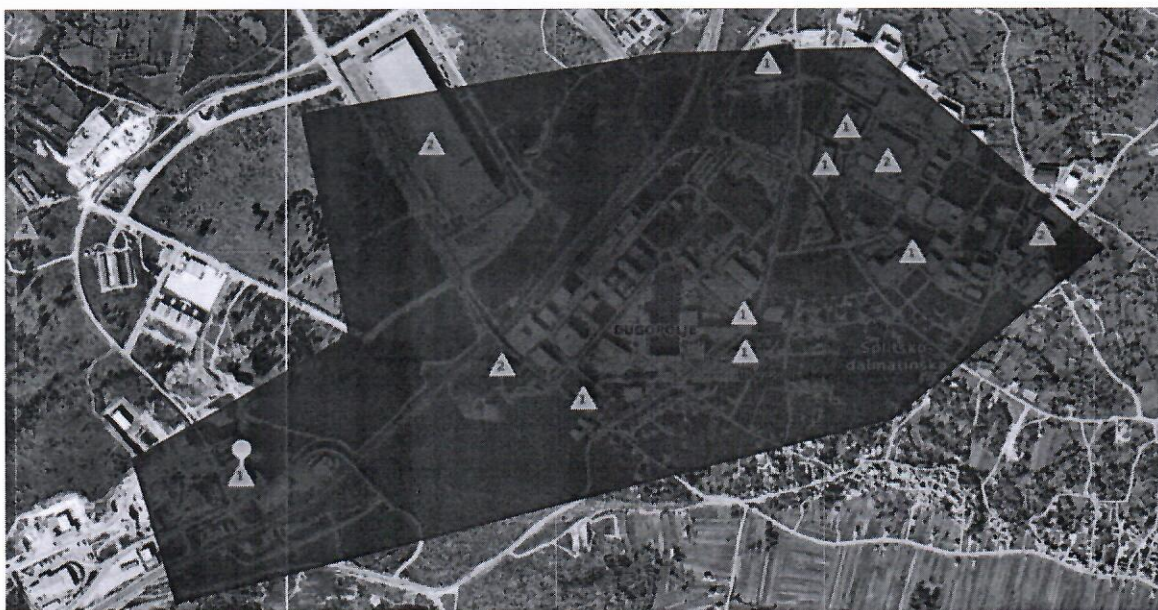
Iz Elaborata izrađog od 11.12.2008. god. od strane stalnog sudskog vještaka Roka Mijanovića, procjenjena vrijednost nekretnine iznosi 5.981.675,51 kn. Procjena je izvršena troškovnom metodom, posebno se procjenjuje zemljište, posebno zgrada, primjenjuje se koeficijent prilagodbe 1.14

Iz elaborata izrađenog 16.01.2017.god, od strane stalnog sudskog vještaka Roka Mijanovića, procjenjena vrijednost nekretnine iznosi 3.383.881,41 kn. Procjena je izvršena troškovnom metodom, posebno se procjenjuje zemljište, posebno zgrada, primjenjuje se koeficijent prilagodbe 1,05

Uvidom u sustav e nekretnina, te grubom obradom podataka, prihodovnom metodom dobiveni su sljedeći rezultati:

Površina čestice	1370 m <sup>2</sup>
Površina zemljišta oko zgrade	555 m <sup>2</sup>
Podna površina	1553,22 m <sup>2</sup>
Korisna površina (bez servisne i komunikacijske)	1467,9 m <sup>2</sup>
Koeficijent-poslovni prostor-skladište	0,5
Vrijednost korisne površine	733,95 m <sup>2</sup>
	*
Jedinična cijena zakupa	44,13 kn/m <sup>2</sup> /mj
Broj mjeseci	12
Bruto godišnja cijena zakupa	388.670,56 kn/god.
Troškovi gospodarenja	30,00%
	116.601,17 kn
Neto godišnja cijena zakupa	272.069,39 kn/god.
Starost građevine	17 god.
Trajnost građevine	80 god.
Relativna starost	78,75 god.
FK	3
OOVK	41 god.
Kamatna stopa	7 %
M	13,39
Vrijednost nekretnine	3.643.009,16 kn
Troškovi ulaganja-zgrada	350 kn/m <sup>2</sup>
	256.882,50 kn
Troškovi ulaganja-OKOLIŠ (cca 10% cijene)	225 kn/m <sup>2</sup>
	124.875,00 kn
Vrijednost nekretnine	3.261.251,66 kn
	2.099,67 kn/m <sup>2</sup>
	278,34 €/m <sup>2</sup>

Prilog izvadak iz e-nekretnine



izračun zakupa							
kčz	datum	Vrijednost (kn)	P(m <sup>2</sup> )	(kn/m <sup>2</sup> )	(E/m <sup>2</sup> )	Korecijski faktor	(kn/m <sup>2</sup> )
1914/130	12.10.2018	17.768,72	282,11	62,99	8,35	1,113	70,09
5861/250	24.9.2018	18.322,56	516	35,51	4,71	1,126	39,97
5861/329	10.7.2018	1.439,90	205,7	7	0,93	1,126	7,88
1914/329	30.4.2018	15.059,77	239	63,01	8,35	1,155	72,79
5861/158	13.3.2018	16.347,28	396	41,28	5,47	1,143	47,17
5861/182	21.2.2018	44.606,90	2626,1	16,99	2,25	1,143	19,41
5861/299	15.1.2018	3.000,00	49	61,22	8,12	1,143	69,95
srednja vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )						44,13	

Isključuju se nekretnine s druge strane DC, te nekretnina kojoj vrijednost nije realna

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE, IZNOSI PRIBLIŽNO 3.200.000,00 KN, TE PROCJENA OD 1.000.000,00 KN DO 1.500.000,00 KN NIJE REALNA VRIJEDNOST.**

**MARIJA  
ŠARIĆ LEKO**

Digitally signed by  
MARIJA ŠARIĆ LEKO  
Date: 2020.12.13  
10:08:32 +01'00'

Marija Šarić Leko, stalni sudski vještak i procjenitelj