



Remete 62/A, 10 000 Zagreb  
Tel; 091 1261 258, 091 563 92 98  
Tel/Fax; 01 2301 783  
OIB:22613810691  
E-mail: info@forb-nekretnine.com  
Web: www.forb-nekretnine.com

Broj elaborata: 040/20  
U Zagrebu, lipanj 2020 .

Broj: 4-Su-194/18  
Županijski sud u Zagrebu

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**za potrebe stečajnog postupka**

**NARUČITELJ :** NAŠE VOĆE d.o.o., Ul. Sv. Benedikta 4, TRNJANI, 35212 GARČIN



**NEKRETNINA :** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, zk.ul.br. 7898 k.o. Sesevski Kraljevec,  
k.č.br. 8368/2  
STROJARSKA CESTA bb, 10361 SESVETSKI KRALJEVEC

izradio: Tihomir Begić, dipl.in  
Stalni sudski vještak za procjenu i.....



**Datum procjene :** 12.06.2020.



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

Broj: 4 Su- 194/18  
Zagreb, 9. veljače 2018.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine 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),

**riješio je**

Utvrđuje se da pravna osoba **FORB nekretnine d.o.o.** iz Zagreba, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **procjene 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 Forb nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića iz Zagreba, Remete 62/A stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Forb nekretnine d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

2

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





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

Broj: 4 Su-2118/17  
Zagreb, 8. siječnja 2018.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Begića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

*riješio je*

**Tihomir Begić, dipl.ing.geod.** iz Zagreba, Remete 62a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Tihomir Begić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:  
1. Tihomir Begić  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. U spis

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina ( NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik grada)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- \* Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGH

#### KORIŠTENA LITERATURA

Krtalić V (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb  
Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina. DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

### 4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju čini k.č. 8368/2, k.o. Sesevski Kraljevec (prema priloženim zk izvadcima i nacrtima) a u svrhu stečajnog postupka.

Naručitelj : NAŠE VOĆE d.o.o., Ul. Sv. Benedikta 4, TRNJANI, 35212 GARČIN

Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, zk.ul.br. 7898 k.o. Sesevski Kraljevec, k.č.br. 8368/2 STROJARSKA CESTA bb, 10361 SESVETSKI KRALJEVEC

Dan vrednovanj: 12.06.2020.

Dan kakvoće: 12.06.2020.

5.



Nekretnina se nalazi u naselju u Sesevskom Kraljevcu na adresi Strojarska cesta bb. Nalazi se južno od prometnice Zg-Dugo Selo i sjeverno od autoputa Zg-Sl.Brod. Nekretnina je neizgrađeno građevinsko zemljište koje je pravilnog oblika položenog u smjeru Z-I sa odnosom stranica 1:3, gdje uža stranica prileže uz Strojarsku cestu. Nekretnine u neposrednoj okolici su izgrađena građevinska zemljišta. Lokacija je dobro prometno povezana za gospodarska namjenu u koju spada.



6.

Predmetna k.č. je neizgrađeno zemljište. Pristup sa javne prometnice moguć preko pristupnog puta. Čestica je pravilnog izduženog oblika, gdje se uže strane naslanjaju na javni put. Okolne nekretnine su izgrađena zemljišta gospodarske namjene.

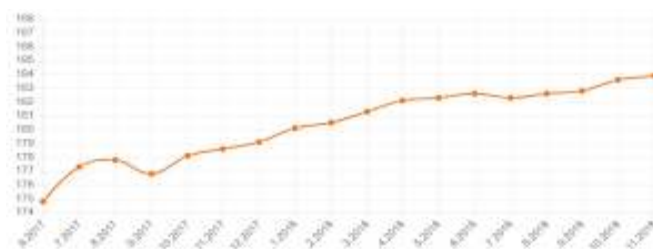
Temeljem očevidom i raspoloživom dokumentacijom utvrđuje se da je predmetno zemljište dijelom u zoni I namjene izgrađenog dijela naselja.

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.



izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Gospodarski rast zabilježen u 2017. i 2018. godini pozitivno utječe na potražnju za nekretninama i formiranju cijena istih. Međutim demografski trendovi-isellavanje mladih u inozemstvo umanjuju potražnju osim za POS-ovim novim stanovima.

Kretanje cijena stambenih nekretnina

Godina		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>2)</sup>					
		Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2019. godine bilježe rast u odnosu na predhodno tromjesečje. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, zk.ul.br. 7898 k.o. Sesevski Kraljevec, k.č.br. 8368/2  
 Lokacija : STROJARSKA CESTA bb, 10361 SESVETSKI KRALJEVEC  
 Naručitelj: NAŠE VOĆE d.o.o., Ul. Sv. Benedikta 4, TRNJANI, 35212 GARČIN  
 Korisnik procjene: NAŠE VOĆE d.o.o., Ul. Sv. Benedikta 4, TRNJANI, 35212 GARČIN

Dan kakvoće 12.06.2020.  
 Dan vrednovanja 12.06.2020.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
 Namjena procjene : Stečajni postupak

Regija Regija 2 - Centralna Hrvatska  
 Županija - tržišna zona 0103 Grad Zagreb – zona 3  
 Tržišni položaj 1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	m2	K.O.	kč.br.	pos. List	(m2)
SESVETSKI KRALJEVEC	7898	8368/2	8.356	isti	isti	7898	8.356

Površina čest: 8.356,00 m2 8.356,00 m2

Uporaba-oznaka: pašnjak

Vlasnik: zkul 7898 IMPULSCOMMERCE d.o.o. u stečaju, Novačka ul 158, Zagreb u 1/1

Teret: IMA! Prema priloženim ZK

**Legalitet:** Nekretnina upisana u ZK i Katastar.

Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Onečišćenja nisu uočena

Buka primjećena

Klasifikacija nekretnine 3 Nekretnina u razvoju

Napomene :

-

**Tržišna vrijednost :** 2.010.000,00 Kn ili 265.873,02 €

#### PRETPOSTAVKE:

Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim putem.

Nacrti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntovnica, geoporatal Grada), te nisu posebno provjeravani.

Iako su podaci skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiramo točnost istih.

Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.



Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

**POREDBENA METODA** je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Primjenjiva je ako postoji dovoljan broj (najmanje 3) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom

**TROŠKOVNA METODA** je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

**PRIHODOVNA METODA** je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnine, nekretnine mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnine. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti **Poredbenom metodom.**

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija nekretnina na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta tj realiziranim transakcijama -Ugovorima kojim raspolaže Porezna Uprava tj MGIP - baza eNekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina ( u Prilogu). Odabran je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja sa istim obilježjima kao predmetna nekretnina kao i lokalitet-cjenovni blok, sukladno GUP-u Grada Zagreba.

	ID PN(PU)	Površina	Vrijednos u kn	Datum transkc.	kn/m2	značajno odstupanje
1.	4224132	4.063,00	250.500,00	22.11.2019.	61,65	-
2.	4224845	2.018,00	91.500,00	22.11.2019.	45,34	
3.	3955743	6.712,00	665.232,75	10.12.2018.	99,11	
4.	3477570	1.013,00	226.689,52	20.09.2016.	223,78	
5.	3845849	454,00	150.747,41	26.06.2018.	332,04	
6.	3845849	4,00	1.321,17	26.06.2018.	330,29	
7.	4025387	1.163,50	577.581,89	06.05.2019.	496,42	
8.	3568935	2.327,00	296.451,56	10.03.2017.	127,40	
9.	3912629	798,00	193.114,01	05.11.2018.	242,00	
srednja vrijednost					217,56	izlučene



Poredbene vrijednosti-žute markice

Predmetna nekretnina crvena markica

## DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 12.06.2020. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

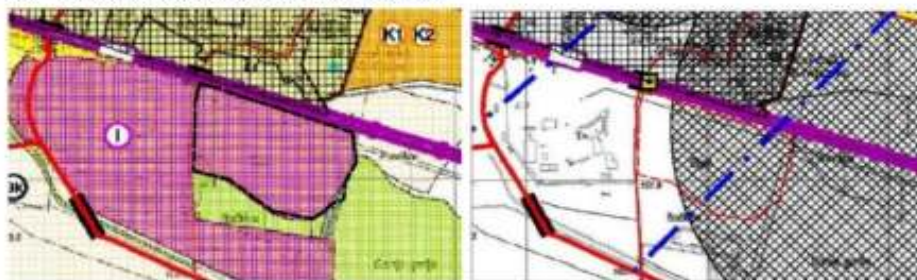
## STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	U naselju
Oblik	Pravilni sa odnosom stranica 1:3, uža stranica uz pristupni put
Topografija terena	ravan
Infrastruktura	-
Pristup na JPP	Pristup na asfaltnu cestu preko pristupnog puta
Namjena zemljišta	I gospodarska
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	U Prilogu
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je trenutno neizgrađeno zemljište-pašnjak s niskim raslinjem

## PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Dugom Selo i Rugvici te preko Strojarske ceste na planirani čvor Ivanja Reka II na autocesti A3. Postojeća ulična mreža (Strojarska cesta, L-10161) omogućava kvalitetno povezivanje područja obuhvata Plana na prometni sustav Grada Zagreba, pa tako i prijelazom u razini preko željezničke pruge do stambenog naselja Sesvetski Kraljevec. Prostor Gospodarske zone Sesvetski Kraljevec – istok smješten je južno od željezničke pruge Zagreb – Dugo Selo, značajne za međunarodni promet kao i prigradski promet, te je vezan na željezničku postaju Sesvetski Kraljevec.

### 1.2. OBVEZE IZ PROSTORNOG PLANA GRADA ZAGREBA



Korištenje i namjena prostora

Prometna mreža

Program sadržaja i način gradnje na području obuhvata UPU Gospodarske zone Sesvetski Kraljevec – istok proizlaze iz odrednica Prostornog plana Grada Zagreba (SGGZ 8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09 i 8/09).

#### 1.2.1. Namjena prostora

Prema Prostornom planu Grada Zagreba područje obuhvata UPU Gospodarske zone „Sesvetski Kraljevec-istok“ nalazi se u sklopu izdvojenog građevinskog područja za gospodarsku proizvodnu namjenu (planska oznaka I).

#### 1.2.2. Obveza izrade detaljnijeg dokumenta prostornog uređenja

Na području Sesvetskog Kraljevca određena je obveza izrade detaljnijeg plana prostornog uređenja za neizgrađene i neuređene prostore gospodarskih zona: „Sesvetski Kraljevec – istok“, „Sesvetski Kraljevec – jug“, „Sesvetski Kraljevec – poslovna namjena“.

#### 1.2.3. Uvjeti i način gradnje

**Veličina građevne čestice:** Veličina građevne čestice u zonama I-2, I-3, I-4, I-5, I-6 i I-7 ne može biti manja od 3.000 m<sup>2</sup>. Veličina građevne čestice u zonama I-1 i I-8 ne može biti manja od 1000 m<sup>2</sup> za novu gradnju. Iznimno, postojeće građevne čestice na kojima su izgrađeni objekti mogu se zadržati u postojećoj veličini i obliku.

**Širina građevne čestice:** Širina građevne čestice, mjereno na mjestu regulacijske linije, ne može biti manja od 40.0 m u zonama I-2, I-3, I-4, I-5, I-6 i I-7, iznimno, u zonama I-1 i I-8 širina građevne čestice na kojima su izgrađene građevine može se zadržati u postojećoj širini. Najveći omjer širine i dužine novoformirane građevne čestice određen je omjerom 1:5.

**Izgrađenost građevne čestice:** Ukupna povrtna zauzetost građevne čestice građevinama iznosi najviše 50%, a najmanje 10%.

GUP

I- namjene (Gospodarska proizvodna)

II. Kategorija zemljišta- doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola



10. IZRAČUN ZEMLJIŠTA I-NAMJENE

Pz = 8.356,00 m2 Pgz = 8.356,00 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Poredba4	Poredba 5	Poredba 6	Poredba 8	Poredba 9	Poredba
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	S.Kraljevec	S.Kraljevec	S.Kraljevec	S.Kraljevec	S.Kraljevec	S.Kraljevec	S.Kraljevec
Nekretnina	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem
Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupop	2Q2020	3Q2016	2Q2018	2Q2018	1Q2017	4Q2018	4Q2017
Površina (m2)	8.356	1.013,00	454,00	4,00	2.327,00	798,00	
Cijena (kn)		226.689,52	150.747,41	1.321,17	296.451,56	193.114,01	
Cijena po m2		223,8	332,0	330,3	127,4	242,0	#DIV/0!

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vr.	2Q2020	3Q2016	2Q2018	2Q2018	1Q2017	4Q2018	4Q2017
DZS indeksi	137,38	101,96	114,51	114,51	100,72	119,82	110,46
Usklađenje		34,7%	20,0%	20,0%	36,4%	14,7%	24,4%
Korekcija po m2		301,43	398,45	396,35	173,77	277,57	#DIV/0!

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		301,43	398,45	396,35	173,77	277,57	#DIV/0!
Ki	1,00	1,00	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
KP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor kor	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vrijednost ukup.(kn)	-	301,43	398,45	396,35	173,77	277,57	#DIV/0!

Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijedn. po	309,51	301,43	398,45	396,35	173,77	277,57	#DIV/0!

11. Odsupanje +/-30% -2,6 28,73 28 -43,9 -10,4

Korigirana vrijedn. po m2	343,45	Korigirana vrijednost nakon izlučenja nekretnine koja odstupa od dozvoljenog +/-30%					
---------------------------	--------	---	--	--	--	--	--

Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%

PRIOLOG 4. Pravilnika

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorija zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

odabrano 0,7 ili 240,42

Površina zemljišta (S) 8.356,00 m2

Vrijednost po m2 240,42 kn/m2

Tržišna vrijednost 2.008.949,52 kn ili 2.010.000,00 kn

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, zk.ul.br. 7898 k.o. Sesvetski Kraljevec, k.č.br. 8368/2

na adresi: STROJARSKA CESTA bb, 10361 SESVETSKI KRALJEVEC

naručitelja: NAŠE VOĆE d.o.o., Ul. Sv. Benedikta 4, TRNJANI, 35212 GARČIN

Mišljenja smo da je na dan 12.06.2020.

#### - Tržišna vrijednost (TV) :

2.010.000,00 kn		ili	265.873,02 €		Srednji tečaj HNB-a 1 € = 7,56 Kn
ili	240,55 kn/m <sup>2</sup>	ili	31,82 € /m <sup>2</sup>		

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja, sukladno pozitivnim propisima i standardima.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.**

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Za FORB nekretnine d.o.o.

**P.P.**

**TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.**



U Zagrebu, lipanj 2020 . godine

## **PRILOZI**