



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:** 010/2020  
U Zagrebu, siječanj 2020 .

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

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**stečajni postupak**

**NARUČITELJ :** OBLIKOVANJE d.o.o., Varaždinska 22, Popovec, po stečajnom  
upravitelju Predragu Filajdiću, Trg pobjede 16/I, Slavonski Brod



**NEKRETNINA :** POSLOVNI PROSTOR u STAMB.-POSL. ZGRADI, k.č.2168/22,  
zk.ul.br.6785, k.o. Sesvete (po katstru k.č.br.1355/1, k.o. Sesvete)  
10360 SESVETE, Kašinska cesta br.38

Izradio: Tihomir Begić, d  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



**Datum procjene :** 11.02.2020.



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.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turodić, spec. crim.

O tome obavijest:

1. FORB nekretnine d.o.o.
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)
- \* 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; 60/11)
- \* 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 Grada (Službeni glasnik Grada)
- \* Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH
- \* Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)

### KORISTENA LITERATURA

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

### 4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnina koju čini poslovni prostor u Sesvetama na adresi Kašinska cesta br.38, a za potrebe stečajnog postupka.

Naručitelj : OBLIKOVANJE d.o.o., Varaždinska 22, Popovec, po stečajnom upravitelju Predragu  
Nekretnina POSLOVNI PROSTOR u STAMB.-POSL. ZGRADI, k.č.2168/22, zk.ul.br.6785, k.o. Sesvete (po katstru k.č.br.1355/1, k.o. Sesvete)  
10360 SESVETE, Kašinska cesta br.38  
Dan vrednovanja: 07.02. 2020  
Dan kakvoće 07.02. 2020.

5.



Nekretnina se nalazi u naselju Sesvete, na adresi Kašinska cesta 38, istočno od Zagreba, sjeverno od Zagrebačke ulice, te istočno od Bistričke. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište koje je pravilnog oblika položenog u smjeru S-J sa odnosno stranica 1:2 gdje je uža stranica uz JPP. Nekretnine u neposrednoj okolici su također stambeno-poslovne zgrade. Naselje je smješteno u području koje ima karakter poslovnog naselja koje dobro kotira na tržištu nekretnina. Predmetna zgrada je solidno izgrađena sukladno namjeni.

Poslovni prostor je smješten u podrumu zgrade, u zapuštenom stanju-vidljivi tragovi poplave.

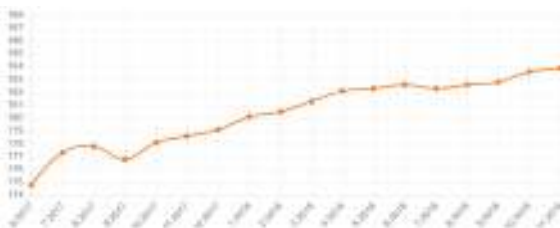
U Prilogu fotodokumentacija predmetne nekretnine sačinjena na dan očevida.

## 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.

Uslijed 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

		Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup>					
		Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>					
Godina	Tromje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2019. godine bilježe rast u odnosu na predhodno tromjesečje za lokalno područje 0,2 %. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina:	POSLOVNI PROSTOR u STAMB.-POSL. ZGRADI, k.č.2168/22, zk.ul.br.6785, k.o. Sesvete (po		
Lokacija :	10360 SESVETE, Kašinska cesta br.38		
Naručitelj:	OBLIKOVANJE d.o.o., Varaždinska 22, Popovec, po stečajnom upravitelju Predragu Filajdiću, Trg pobjede 16/I, Slavonski Brod		
Korisnik procjene:	OBLIKOVANJE d.o.o., Varaždinska 22, Popovec, po stečajnom upravitelju Predragu Filajdiću, Trg pobjede 16/I, Slavonski Brod		
Dan kakvoće	07.02.2020.		
Dan vrednovanja	07.02.2020.		
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost		
Metodologija procjene :	Troškovna metoda		
Namjena procjene :	Kreditni plasman		
Regija	Regija 2 Centralna Hrvatska		
Županija - tržišna zona	Grad Zagreb - zona 5		
Tržišni položaj	1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru		

Z.K. izvadak: Eizvadak od 09.02.2020.

Općinski sud: SESVETE

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	čestice(m2)
SESVETE	6785	2168/22	E-13	SESVETE	1355/1	7736	1.006,00

Opis nekretnine: 13. Suvlasnički dio:6,45/52 (E-13) povezano sa vlasništvom posebnog dijela -lokala BL-7, NKP 131,06 m2

Površina čestice: 1.006,00 m2

Površina PP: 131,06 m2

Vlasnik: zkul 6785 OBLIKOVANJE D.O.O., Varaždinska 22, Popovec u 1/1

Teret: IMA prema priloženim Zk izvadcima

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

Nekretnina upisan u zemljišne knjige bez pozitivne zabilježbe o uporabi.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

— — —

Godina gradnje : 2009

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća sa većim ulaganjima

Razvoj (dozvole)

-

NKP : (m2)

131,06

**Tržišna vrijednost :**

**594.000,00**

**Kn**

ili

79.838,71

€

## 9. METODA PROCJENE

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 dovaoljan 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 umanjene 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 uređaja.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom, a za pripadajuće zemljište 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 izračun vrijednosti objekta korištena je tipska vrijednost izgranje sličnog objekta prema Standardnim kalkulacijama IGH, odnosno Etalonska vrijednost građenja propisana od strane MGIPU. Izračun umanjene utvrđen je prema Pravilniku Prilog10 - Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja.

## STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Istočni dio naselja
Oblik	Pravilni sa odnosom stranica 1:2, uža stranica uz javni put
Topografija terena	Ravan
Infrastruktura	-
Pristup na JPP	Pristup na asfaltnu cestu
Namjena zemljišta	M1
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	-
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Nekretnina je trenutno izgrađeno zemljište</b>

Nekretninu smo pregledali 07.02.2020. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

## STANJE OBJEKTA PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

### PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

### ZGRADA PP

Godina gradnje	2009
Katnost	Po+Su +Pr+II+Pk
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	izvedena
Nosiva konstr.	ab kostur/opeka
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	ab
Krovna k. + pokrov	dvostrešni/ ab /trapezasti lim
Limarija	bojana
Pročelje	žbuka/boja
Vanjska stolarija (prozori)	pvc-drvo/izo staklo
Vanjska stolarija (vrata)	pvc-drvo/izo staklo
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka boja
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	etažno/plin
Ventilacija	da
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne/ne

**Stanje:** **Nekretnina je izgrađena cca 2009. godine, Zatečeno stanje ukazuje na zapuštenost PP, vidljivi tragovi poplave. Prostor nije u funkciji osnovne namjene.**

### PRETPOSTAVKE:

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

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.

## GEOMETRIJSKI PODACI

### ZGRADA

PP	(NKP)				131,06 m <sup>2</sup>
					<hr/> 131,06 m <sup>2</sup>
Brutto korisna površina (BKP) =	NKP x	1,2	=		157,27 m <sup>2</sup>
Volumen objekta (BV)	BKP x	3,24 m	=		<hr/> 509,56 m <sup>3</sup>

<b>Brutto građevinska površina (BKP) =</b>	<b>posl.prostora</b>	<b>157,27 m<sup>2</sup></b>
<b>Netto građevinska površina (NKP) =</b>	<b>posl.prostora</b>	<b>131,06 m<sup>2</sup></b>
<b>Volumen objekta (BV)</b>		<b>509,56 m<sup>3</sup></b>

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.

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

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu.



## 10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE

### Usporedne nekretnine

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 MGIPU-Porezna Uprava. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje - lokalitet-cjenovni blok.

	ID PN(PU)	površina m2	vrijednost Kn	datum ugovora	Kn/m2	značajno odstupanje
1	375398	406,00	223.048,00	22.02.2018.	549,38	
2	362245	1.222,00	410.000,00	03.10.2017.	335,52	
3	4183507	860,75	792.671,31	13.12.2019.	920,91	
4	4034577	560,00	600.000,00	29.04.2019.	1.071,43	-
5	10209307	959,00	744.720,27	07.02.2019.	776,56	
6	3987793	261,00	42.141,60	07.02.2019.	161,46	-
7	3489424	441,00	225.053,38	18.10.2016.	510,33	
srednja vrijednost					<b>730,76</b>	izlučene



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



# Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 157,27 m2

Pgz = 157,27 m2

(BRP) nekretnine površina zemljišta

Ppz = 0 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3	Poredba 5	Poredba 7	Poredba
	Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
	Lokacija	Sesvete	Sesvete	Sesvete	Sesvete	Sesvete	Sesvete	Sesvete
	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	1Q2020	1Q2018	4Q2017	4Q2019	1Q2019	4Q2016	
	Površina (m2)	157,27	406,00	1.222,00	860,75	959,00	441,00	
	Cijena (kn)		223.048,00	410.000,00	792.671,31	744.720,27	225.053,38	
	Cijena po m2		549,4	335,5	920,9	776,6	510,3	#DIV/0!
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vr.	1Q2020	1Q2018	4Q2017	4Q2019	1Q2019	4Q2016	0
	DZS indeksi	133,46	112,19	110,46	133,46	125,02	100,56	
	Usklađenje		19,0%	20,8%	0,0%	6,8%	32,7%	#DIV/0!
	Korekcija po m2		653,76	405,30	920,91	829,37	677,20	#DIV/0!
	Odstupanje zbog različite		653,76	405,30	920,91	829,37	677,20	#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.(€)	-	653,76	405,30	920,91	829,37	677,20	#DIV/0!
	Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Korigirana vrijedn. po m2	697,31	653,76	405,30	920,91	829,37	677,20	#DIV/0!
11.	Odsupanje +/-30%		-6,3	-41,9	31,1	18,94	-2,9	
	Korigirana vrijedn. po m2 nakon izlučenja odstupanja većeg od +/- 30%							

720,11

## ZAKLJUČAK

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

Površina zemljišta

157,27 m2

Vrijednost po m2

720,11 kn/m2

Tržišna vrijednost

113.253,04 kn

ili

113.000,00 kn

ili

718,50 kn/m2

**Tržišna vrijednost**
**(troškovna metoda)**

Vrijednost zemljišta									
PZ =	157,27	m2	Cz=	718,50	kn/m2Pz		VZ=	113.000 kn	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	509,56	m3	Kd=	37,50	kn/m3BV		Kd=	19.109 kn	
			Kv=	26,25	kn/m3BV		Kv=	13.376 kn	
Priključci									
BGP=	157,27	m2	Cp=	150,00	kn/m2BGP		Kp=	23.591 kn	
Vrijednost doprinosa i priključaka =								56.075 kn	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	131,06	m2	Cizg=	6.000,00	kn/m2NGP		NV=	786.360 kn	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	6.000,00	kn/m2NGP				
Godina procjene	2020	Godina izgradnje		2009	Starost n=		11	Trajnost N= 80	

G OVK

Prilog 8. Pravilnika

OVK ( održivi vjek korištenja građevine )

Mješ zg 60-80  
usvojeno 80 g

Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	2			
Matrica u Prilogu	B	zgrade općenito	2			
	C	stanje zgrade	3	FK	3	
Relativna starost	(G/OVK)				14,0	%
Ostatak održivog vijeka korištenja	(OOVK)	54%	x	80	43	
Zamjenska starost zgrade	(OVK-OOVK)				37	
Linearni otpis	((OVK-OOVK)/OVK)				46,0	%
					361.726,00	kn
<b>PREOSTALA VRIJEDNOST</b>					424.634,00	kn
<b>SVEUKUPNA VRIJEDNOST</b>	(Vz+Kdp+ Preostala vrijednost)				593.709,33	kn

Ostale okolnosti:

Cl. 62 Pravilnika - druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevin

( U Prilogu )

kn

**PRIVREMENA VRIJEDNOST**

593.709,33 kn

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST** (Članak 33. Koeficijent prilagodbe 1 )

593.709,33 kn

Ovisno o poslovnoj sposobnosti-uređenosti-prihodu

**ZAKLJUČAK**

Površina nekretnine NKP	131,06	m2			
Vrijednost po m2	4.530,06	kn/m2			
Tržišna vrijednost	593.709,33	kn	ili	594.000,00	kn

## 12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna z  
nekretninu : POSLOVNI PROSTOR u STAMB.-POSL. ZGRADI, k.č.2168/22, zk.ul.br.6785, k.o. Sesvete (po  
katstru k.č.br.1355/1, k.o. Sesvete)

na adresi: 10360 SESVETE, Kašinska cesta br.38

naručitelja: OBLIKOVANJE d.o.o., Varaždinska 22, Popovec, po stečajnom upravitelju Predragu Filajdiću, Trg  
pobjede 16/I, Slavonski Brod

Mišljenja smo da je na da 07.02.2020.

### - Tržišna vrijednost (TV) :

<b>594.000,00</b>	<b>Kn</b>
-------------------	-----------

ili

<b>79.838,71</b>	<b>€</b>
------------------	----------

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,44 Kn

ili 4.532,28 kn/m<sup>2</sup>

### - Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

<b>424.634,00</b>	<b>kn</b>
-------------------	-----------

ili

<b>57.074,46</b>	<b>€</b>
------------------	----------

**Tržišna vrijednost** nekretnine je procjenjeni 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 nekretnosti



Za FORB nekretnine doc

**P.P.**

**TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.**



U Zagrebu, siječanj

2020 . godine

## PRILOZI