

ref. 5  
**TOROID d.o.o. u stečaju,**  
**Čakovečka 20**  
**Nedelišće**  
**OIB:34314000065**

**U Koprivnici, 29. listopada 2019. godine**

Poslovni broj: 5 St-439, 2016 - 62

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

Primljeno iz ruke - poštom dana 30 - 10 - 2019

Broj primjeraka ..... 1 ..... priloga IX2

Predano preporučeno dana ..... R .....

Pristojba plaćena .....

Pristojba nedostaje .....

PRIMIO

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

**Poslovni broj: 5 St-439/2016**

**P r e d m e t :** Dostava elaborata procjene vrijednosti prava građenja

U privitku dopisa na spis Trgovačkog suda u Varaždinu dostavlja se elaborat „PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA I GRAĐEVINSKOG OBJEKTA IZGRAĐENOG NA NEKRETNINI UPISANOJ U Z.K.U.L. BROJ 463, ČKBR. 457, K.O. NEDELIŠĆE, NA OSNOVU UGOVORA O NAJMU POSLOVNOG PROSTORA I PRAVU GRAĐENJA SKLOPLJENOG DANA 9. LIPNJA 2003. GODINE, IZMEĐU TRGOVAČKOG DRUŠTVA TOROID D.O.O., ČAKOVEČKA 20, NEDELIŠĆE (NAJMOPRIMAC) I ZLATKA I LJERKE TKALČEC, ČAKOVEČKA 20, NEDELIŠĆE (NAJMODAVAC)”, procijenjeni iznos 542.044,27 kn.

Predlažem da sud odgovarajućem rješenjem sukladno odredbama Stečajnoga zakona (NN 71/15) odredi prodaju u stečajnom postupku putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom.

**TOROID d.o.o.**  
u stečaju  
Nedelišće, Čakovečka 20

Stečajni upravitelj:  
Zlatko Kosec, dipl. oec.

broj: 5 St - 439, 2016 - 62

TRGOVAČKI SUD  
U VARAŽDINU

30. 10. 2019

PRIMLJENO

## ELABORAT

# PROCJENE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA I GRAĐEVINSKOG OBJEKTA

IZGRAĐENOG NA NEKRETNINI UPISANOJ U Z.K.UL. BROJ 463, ČKBR. 457,  
K.O. NEDELIŠĆE NA OSNOVU UGOVORA O NAJMU POSLOVNOG PROSTORA  
I PRAVU GRAĐENJA SKLOPLJENOG DANA 9. LIPNJA 2003. GODINE, IZMEĐU  
TRGOVAČKOG DRUŠTVA TOROID D.O.O., ČAKOVEČKA 20, NEDELIŠĆE  
(NAJMOPRIMAC) I ZLATKA I LJERKE TKALČEC, ČAKOVEČKA 20, NEDELIŠĆE  
(NAJMODAVAC).

(IZVADAK IZ ELABORATA – IZRAČUN VRIJEDNOSTI)

Đurđevac, listopada 2019. godine



-324-

Predmet: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
KOJE SU U VLASNIŠTVU TVRTKE TOROID D.O.O.  
NEDELIŠĆE, ČAKOVEČKA 20

Lokacija: NEDELIŠĆE, ČAKOVEČKA 20,  
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA  
ČKBR. 457, Z.K. UL. BR. 463 (STARI BROJ ČESTICE 264/3/a/2),  
K.O. NEDELIŠĆE

Procjenu vrijednosti izvršio:

JOSIP HERENT, dipl. ing. građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
(Rješenje Županijskog suda u Varaždinu  
broj: 4 Su-59/17-7, od 17. veljače 2017. godine)



Đurđevac, listopada 2019. godine

## II. PROCJENA VRIJEDNOSTI

### 1. POSLOVNA ZGRADA

Ukupna netto korisna površina poslovnog objekta (iz glavnog projekta – provjereno na licu mjesta)

$$P = 300.40 \text{ m}^2$$

Prosječna jedinična vrijednost  $\text{m}^2$  objekta

$$C = 3\,000.00 \text{ kn/m}^2$$

Procjena nove građevinske vrijednosti (NGV):

$$\text{NGV} = 300.40 \text{ m}^2 \times 3\,000.00 \text{ kn/m}^2 = 901\,200.00 \text{ kn}$$

Izračun sadašnje građevinske vrijednosti (SGV):

- Amortizacija

$$A = 0.80 \times n / N \times (n + N) / 2 \times N$$

$$n = \text{starost objekta} = 20 \text{ godina (prosječna, računska)}$$

$$N = \text{vjerojatni vijek trajanja} = 100 \text{ godina}$$

$$A = 0.80 \times 20 / 100 \times (20 + 100) / (2 \times 100) = 0.096 = 9.6 \%$$

$$\text{SGV} = 901\,200.00 \text{ kn} \times (1 - 0.096) = \underline{\underline{814\,684.80 \text{ kn}}}$$

Prometna (tržna) vrijednost nekretnina (objekata)

$$V_{\text{trž}} = \text{SGV} \times (1 + F_1 + F_2 + F_3 + F_4 + F_5) \times F_{\text{trž}}$$

Koeficijenti prometne vrijednosti procjenjuju se na:

$F_1 = 0.05$	(koeficijent namjene objekta)
$F_2 = -0.10$	(koeficijent lokacije - pristupa)
$F_3 = 0.05$	(koeficijent starosti objekta)
$F_4 = -0.10$	(koeficijent ukupne korisne površine)
$F_5 = -0.10$	(koeficijent moguće izgradnje na parceli)
$F_{\text{trž}} = 0.80$	(koeficijent tržišta)

$$\begin{aligned} V_{\text{trž}} &= 814\,684.80 \text{ kn} \times (1 + 0.05 - 0.10 + 0.05 - 0.10 - 0.10) \times 0.80 = \\ &= \underline{\underline{521\,398.27 \text{ kn}}} \end{aligned}$$

## 2. VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA

K.o. Nedelišće

z.k. ul. br. 463

Čkbr. 457 (prije 264/3/a/2)

površina 1147 m<sup>2</sup>

Prosječna cijena građevinskog zemljišta na toj lokaciji

$$C_{\text{prosj}} = 180.00 \text{ kn/m}^2$$

Prosječna vrijednost zemljišta

$$V_{\text{prosj}} = 1147 \text{ m}^2 \times 180.00 \text{ kn/m}^2 = 206\,460.00 \text{ kn}$$

Vrijednost prava građenja (ukupna)

$$V_{\text{prgrađuk}} = 206\,460.00 \text{ kn} \times 0.50 = 103\,230.00 \text{ kn}$$

Preostala vrijednost prava građenja

$$V_{\text{prgrađ}} = 103\,230.00 \text{ kn} \times (20 - 16) / 20 = \underline{20\,646.00 \text{ kn}}$$

## III. REKAPITULACIJA PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- |                              |               |
|------------------------------|---------------|
| 1. Poslovna zgrada           | 521 398.27 kn |
| 2. Vrijednost prava građenja | 20 646.00 kn  |

---

SVEUKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:	542 044.27 kn
----------------------------------	---------------

---

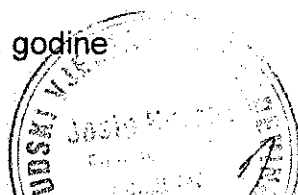
Srednji tečaj Hrvatske Narodne banke na dan izrade elaborata procjene vrijednosti je

$$1 \text{ EUR} = 7.424392 \text{ kn}$$

Procjenjena vrijednost nekretnina iskazana u EUR je

$$542\,044.27 \text{ kn} : 7.424392 \text{ kn / EUR} = \underline{73\,008.57 \text{ EUR}}$$

U Đurđevcu, 12. listopada 2019. godine



Procjenu sastavio:  
Josip Herent, dipl. ing. građ.  
Ovlašteni sudski vještak