

mr. Zlatko Omerhodžić dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

HR-10000 ZAGREB TINA UJEVIČA 5 Tel: (01) 38 37 497 GSM: 091/201 1283
www.graditeljski-vjestak.com E-mail: info@graditeljski-vjestak.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PETRINJSKA 8

STEČAJNI POSTUPAK

POSLOVNI BROJ:	89. St-352/10
DUŽNIK:	MURING d.o.o. U STEČAJU IZ ZAGREBA
RAZLUČNI VJEROVNICI:	PAKEL d.o.o. IZ ZADRA I DR.
RADI:	STEČAJNOG POSTUPKA
OČEVID:	04. LIPNJA 2020. GODINE U 12.00 H
NALAZ I MIŠLJENJE:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE: ZK.UL.BR. 2541 K.O. BLATO NOVO KČBR. 3975 KUĆA BR. 62/E I DVORIŠTE U BREZOVIČKOJ CESTI POVRŠINE 1147 ČHV 4.127 M2 UKUPNO POVRŠINE 1147 ČHV 4.127 M2 -DOPUNA OSNOVNOG NALAZA I MIŠLJENJA OD 05. 06. 2020. GODINE

**ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM
PROCJENITELJA**

- **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZK.UL.BR. 2541 K.O. BLATO
NOVO KČBR. 3975 KUĆA BR. 62/E I DVORIŠTE U BREZOVIČKOJ CESTI
POVRŠINE 1147 ČHV 4.127 M2 UKUPNO POVRŠINE 1147 ČHV 4.127 M2 IZNOSI
377.626,00 EUR ILI 2.860.857,00 KUNA (BEZ PDV-a 25%)**

(*) Prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (04. 06. 2020.) 1 EUR = 7,5759.
Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5.
Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Procjena je izrađena u
PDF formatu potpisana elektronskim certificiranim potpisom i poslana naručitelju po sistemu
eKomunikacije. Predmetni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine izrađen je
nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina
(NN 78/15). **Predmetni procjembeni elaborat izražava stručno mišljenje procjenitelja.**

u Zagrebu, 20. srpanj 2020. god.

mr. Zlatko Omerhodžić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjene nekretnina

Površina objekta

- Veličina građevine – ploština korisne površine (suteran + prizemlje + kat) Ak: 157,46 m² + 294,59 m² + 171,16 m² = **623,21 m²**

Tržišna vrijednost nekretnine – građevinsko zemljište TVNGZ

- 1.238,10 m² x 66,81 EUR/m² = 82.717,46 EUR
- 2.888,90 m² x 90,71 EUR/m² x 30% = 57.902,22 EUR
- Ukupno 140.619,68 EUR ili zaokruženo **140.620,00 EUR (bez PDV-a 25%)**
- Napomena: odabrano je 30%-tno smanjenje drugog dijela zemljišta (urbana namjena 3.2.) iz razloga navedenih u Napomena vještaka u točki 10.3. ovog elaborata nalaza i mišljenja.

Normalni troškovi gradnje – NTG (UT1)

- NTG = 5.985,00 Kn/m² (sa PDV-om 25%) x 25/125 = 5.985,00 Kn/m² – 1.197,00 Kn/m² = 4.788,00 Kn/m² (bez PDV-a 25%)
- Stambena zgrada: 4.788,00 Kn/m² x 623,21 m² = 2.983.929,40 Kn bez PDV-a 25% ili prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (04. 06. 2020.) 1 EUR = 7,5759 Kn iznosi 393.871,27 EUR ili zaokruženo **393.871,00 EUR (bez PDV-a 25%)**

Uzgredni troškovi – UT2

- UT2 = Kd + Vd + Tp = 185.575,50 Kn + 38.970,86 Kn + 40.000,00 Kn = 264.546,36 Kn sa PDV-om 25% x 25/125 = 264.546,36 Kn – 52.909,27 Kn = 211.637,09 Kn ili prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (04. 06. 2020.) 1 EUR = 7,5759 Kn iznosi 27.935,57 EUR ili zaokruženo **27.936,00 EUR (bez PDV-a 25%)**

Vrijednost vanjskog uređenja – VU

- 393.871,00 EUR x 10% = 39.387,10 EUR ili **39.387,00 EUR (bez PDV-a 25%)**

Troškovna vrijednost nekretnine – TV

- TV = NTG (UT1) x UVn + UT2 + VU ± ON = (393.871,00 EUR) x (1 - 0,40) + 27.936,00 EUR + 39.387,00 EUR ± 0,00 EUR = 393.871,00 EUR x 0,60 (umanjenje vrijednosti nekretnine iz uvodnog dijela Elaborata) + 67.323,00 EUR ± 0,00 EUR = 303.645,60 EUR ili zaokruženo **303.646,00 EUR (bez PDV-a 25%)**

Tržišna vrijednost nekretnine – TVN

- TVN = (VZ + TV) x Kp ± ON = (140.620,00 EUR + 303.646,00 EUR) x 0,85 ± 0,00 EUR = 377.626,10 EUR ili zaokruženo **377.626,00 EUR (bez PDV-a 25%)**

Sve iskazane procijenjene vrijednosti provele su se zaokruživanjem prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).