

235

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

## **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**

**Nekretnine : Građevinsko zemljište i kuća za povremeno stanovanje u mjestu Moravče**



**Naručitelj procjene: Stečajna masa iz imovine dužnika pojedinca  
Jasna Starčević, OIB:28828273239, Zagreb, Mramorni prilaz 10b**

Zagreb, listopad 2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.  
Zagreb, Gračec 18

Izradio:



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA i.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su - 1170/16  
Zagreb, 09. siječnja 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

### **RJEŠENJE**

**Tihomir Borić**, (OIB: 74123011310) rođen 03.04.1956. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Gračec 18; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjene nekretnina** na vrijeme od četiri godine. Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

### **Obrazloženje:**

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. 12. i 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

### **Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova  
sudske uprave

Nada Nekić Plevko



236

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:081088307  
Tt-17/11373-4

### **R J E Š E N J E**

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tina Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja j.d.o.o. po prijedlogu predlagatelja BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Zagreb, Gračec 18, 23.03.2017. godine

### **r i j e š i o j e**

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gračec 18, u registarski uložak s MBS 081088307, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. ožujka 2017. godine



S U D A C

Tina Jakupak

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudac ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307  
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo  
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

### SUBJEKT UPISA

#### TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom  
odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

#### SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)  
Gračec 18

#### PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

#### PREDMET POSLOVANJA:

- \* - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- \* - usluge vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
- \* - kupnja i prodaja robe
- \* - pružanje usluga u trgovini
- \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* - zastupanje inozemnih tvrtki
- \* - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- \* - promidžba (reklama i propaganda)
- \* - usluge prevođenja

#### OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310  
Zagreb, Gračec 18  
- jedini osnivač j.d.o.o.

#### OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310  
Zagreb, Gračec 18  
- direktor  
- zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:  
10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

D002, 2017-03-27 13:27:27



Stranica 1 od 2

237

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307  
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo  
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

### SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. od  
17.03.2017.godine.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.

S U D A C,  
Tatjana Jakupčak



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA i.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

---

### **PRIMIJENJENI PROPISI**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta prema raznim izvorima
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Samobora
- HRN ISO 9836:2002 Standard za obračunavanje površina objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podaci Hrvatske burze nekretnina o prodajnim cijenama sličnih objekata na istoj lokaciji
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima HNB
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pravilnik općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina (ing. Vlado Verner, 1936.)
- Arhiva vještaka

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

### 1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, **Stečajna masa iza imovine dužnika pojedinca Jasna Starčević, OIB:28828273239, Zagreb, Mramorni prilaz 10b** potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to građevinskog zemljišta s kućom za povremeno stanovanje kao izvan knjižnim vlasništvom koje se nalazi na rubnom dijelu mjesta Moravče, Bastalićeva ulica II bb, oznake z.k.č.br. 133 i 134 k.o. Blaškovec koje je upisano u z.k.ul.br. 3250 k.o. Blaškovec (Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina Općinskog suda u Sesvetama), a odgovara katastarskim česticama br. 7189 i 7190 k.o. Glavnica koje su upisane u posjedovnom listu br. 2728 k.o. Glavnica (Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba).

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta temeljem čega se utvrđuje

**PROMETNA** - građevinska vrijednosti **Pg** tj. **tržna vrijednost** (TV) nekretnina u trenutku procjenjivanja u listopadu 2020. godine

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

### 2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	22.09.2020.
Datum procjene kvalitete	22.09.2020.
Datum procjene vrijednosti	05.10.2020.
Nazočni pri očevidu	Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- izvadak iz zemljišnih knjiga - kopija katastarskog plana

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA i.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

<b>OPĆI PODACI</b>			
površina zemljišta (prema katastru)	435 m2		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama)	435 m2		
vrsta građevine		starost / god. izgr.	dovršenost
	Građevinsko zemljište		
	Obiteljska kuća za povremeno stanovanje	2005.	Da
Stanje nekretnine	Osrednje - Ima izravan pristup s javne prometne površine		
Korisnik nekretnine	Vlasnik		
Priključci	Električna energija, vodovod		
Onečišćenja	Nema		
Buka	Nema		
Zona gradnje	Mješovita		
Plansko prostorna dokumentacija	Prostorni plan zagrebačke županije		
Tip okolnih objekata	Stambene zgrade individualnog stanovanja, zelene površine		
Dodatni atributi	Ekološki čistio okruženje		
Porez na promet nekretnina	NIJE sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Teško utrživa nekretnina (izvan knjižno vlasništvo kuće za povremeno stanovanje)		

## **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

### **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

## **2. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA**

### **3.1. LOKACIJA ZEMLJIŠTA:**



Lokacija zemljišta i kuće

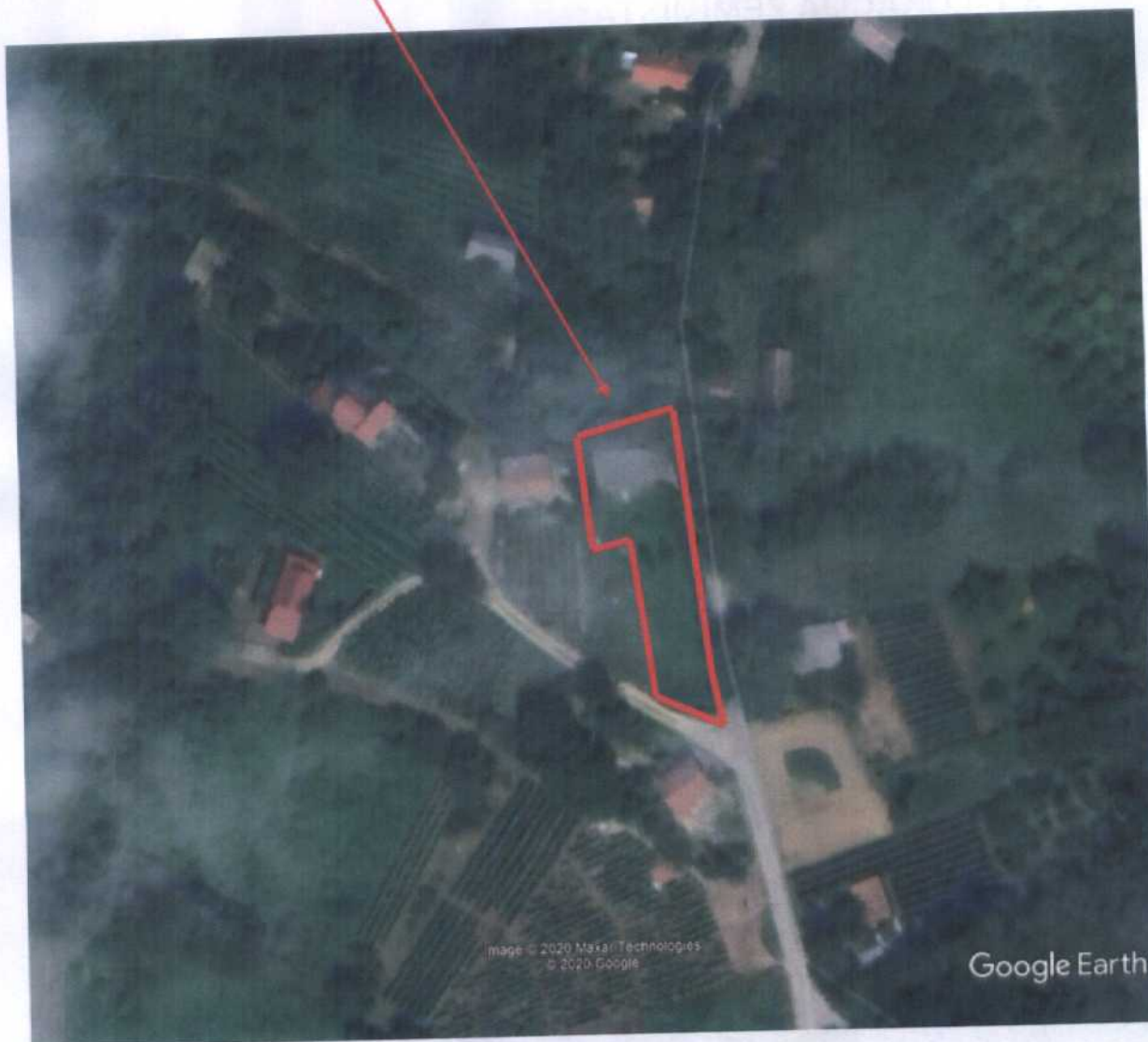
# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

Mikro lokacija zemljišta i kuće:



Predmetno građevinsko zemljište s kućom za povremeno stanovanje nalazi se na rubnom jugo zapadnom dijelu širega područja mjesta Moravče te je dostupno iz raznih prometnih pravaca tj. iz smjera Moravča i iz smjera mjesta Glavnica Donja, sve u sklopu širega područja Grada Zagreba kojemu administrativno pripada.

Neposredno okruženje karakteriziraju objekti individualnog stanovanja tj. kuća za povremeno stanovanje. Radi se o mirnom ruralnom području koje je ekološki očuvano i koje je opremljeno instacijom električne energije i djelomično lokalne vodovodne mreže.

Pristup parceli omogućen je asfaltiranom cestom nižega reda.

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

# BORIĆ VJEŠTAČENJA i.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

### 3. TEHNIČKI OPIS

#### 3.1. Zemljište

Predmetna parcela građevinskog zemljišta čija se vrijednost procjenjuje smještena je u zoni neizgrađenog dijela građevinskog područja prema odredbama Prostornog plana zagrebačke županije. Parcela je pravilnog poligonalnog tlocrtnog oblika, smještena neposredno uz javnu asfaltiranu prometnicu s koje ima izravan pristup pa time ima i neposredan pristup javnoj komunalnoj infrastrukturi.

Tehničke karakteristike predmetne čestice zemljišta:

##### a) KONFIGURACIJA

oblik: pravilan poligonalni

odvodnja površinskih voda: terenom

podzemne vode: nema podataka

nagib: blagi nagib u smjeru juga

pristup: gradskom javnom asfaltiranom cestom  
nižega reda

klizište: nema

##### b) INFRASTRUKTURA

kanalizacijska: nema

vodovodna: u blizini

električna: u neposrednoj blizini

telefonska: nema

plinska: nema

građevinske poboljšice: nema

#### 3.2. Kuća za povremeno stanovanje

Sva saznanja o građevini temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu iz vana, bez mogućnosti ulaza u unutrašnjost.

Tehnički opis u nastavku elaborata načinjem je u opsegu potrebnom za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

#### Osnovna obilježja građevine

Namjena  
Godina izgradnje  
Vanjski izgled  
Buka  
Zagađenje okoliša

stambena – kuća za povremeno stanovanje  
2005.  
pročelje uredno, ožbukano i obojano  
nema izvora  
nema izvora zagađenja

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

NKP:	Procijenjeno 60,00 m <sup>2</sup>
Katnost:	Podrum + Prizemlje
Konstrukcija:	Temelji: Armirano betonski trakasti
	Nosiva k.: Zidana s armirano betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima
	Međukatna k.: Drveni grednik
	Preg. zidovi: Od opeke
	Krovna k.: Drvena dvostrešna s pokrovom od salonita
	Limarija: pocinčana
	Hidroizolacije: Izvedene
Pročelje:	Ožbukano i obojano
Obrada zidova:	Ožbukani odnosno pogletani i obojani disperzivnim bojama - pretpostavka
Obrada podova:	Podne keramičke pločice, parket - pretpostavka
Stolarija:	Unutrašnja st.: Tipska puna drvena jednokrilna vrata - pretpostavka
	Fasadna st.: Tipska drvena ostakljena izo staklom i zaštićena drvenim rebrenicama
Instalacije:	Električne: Provrđene
	Telefon: -
	Vodovod: Provedena instalacija
	Kanalizacija: Provedena instalacija – spojena na sabirnu jamu
	Plin: -
	Klima uređaj: -
	Grijanje: Peć na kruta goriva – pretpostavka
Sanitarije:	Keramičke
Održavanje:	Loše

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>3</sup>	BVO m <sup>3</sup>
Kuća za povremeno stanovanje	60,00	1,00	60,00		
UKUPNO:	60,00		60,00	72,00	230,00

### NAPOMENA VJEŠTAKA:

Činjenica da se predmetna kuća nalazi na seizmički aktivnom i nestabilnom području uzima se u obzir kod procjene tržišne vrijednosti.

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

### **4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

#### **4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM**

Člankom 23 Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to **usporedna, 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.

**Usporedna metoda** ili metoda usporednih transakcija primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojecih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

**Prihodovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Troškovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojecе, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

S obzirom na navedeno, imajući u vidu karakter predmetnog građevinskog zemljišta te sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **usporedna metoda procjene**, odnosno **metoda usporednih transakcija** za procjenu vrijednosti zemljišta (termin "poredbena metoda" koji se provlači kroz Zakon i Pravilnik gramatički je i sintaktički pogrešan te nije u duhu hrvatskoga književnog jezika pa ga vještak iz tog razloga ne koristi)
- **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti kuće za povremeno stanovanje

Podaci koji se koriste preuzeti su sa stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja iz baze podataka e-nekretnine.

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

### 4.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### USPOREDNA METODA

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom usporednih transakcija, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava, tj. provesti inter kvalitativno izjednačenje pomoću koeficijenata za preračunavanje koje propisuje Pravilnik. Ukoliko to nije moguće iz raznih razloga (nepostojanje koeficijenata za određeno područje, nelogične usporedne cijene i sl.), vještak koristi ostale pomoćne metode prema međunarodnim procjendbenim standardima kao i iskustvene, odnosno vlastite arhivske podatke.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Kod procjene konkretnih predmetnih nekretnina poslužiti će upravo takvi podaci o stvarno realiziranim transakcijama prema bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

#### Usporedba 1

Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kumulativnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1315019
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4324027
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.09.2020
Površina u prometu	2.929,00
Vrijednost nekretnine (KN)	21.000,00
Datum ugovora	17.09.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MORAVČE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

### Usporedba 2

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
		1294477
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4292476
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		31.07.2020
Površina u prometu		517,92
Vrijednost nekretnine (KN)		37.630,18
Datum ugovora		17.07.2020
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		ADAMOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka		P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

### Usporedba 3

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
		949669
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3851987
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		784,07
Vrijednost nekretnine (KN)		10.000,00
Datum ugovora		08.08.2018
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>25</li></ul>
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GLAVNICA GORNJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

### Obilježja procjenjivane nekretnine

Ukupna površina:	435 m2
Kategorija:	1
Katastarska općina:	Glavnica
Dan vrednovanja:	05.10.2020.

### Obilježja usporednih nekretnina

Kat. općina	Vrsta zemljišta	Površina k.č. m2	Kupoprodajna cijena Kn/€	Datum kupoprodajnog ugovora
Moravče	građevinsko	2.929,00	21.000,00 kn 2.789 €	17.09.2020.
Adamovec	građevinsko	517,92	37.630,18 kn 5.000 €	17.07.2020.
Glavnica Gornja	građevinsko	784,07	10.000,00 kn 1.351 €	08.08.2018.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

### Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Moravče	Adamovec	Glavnica Gornja
Datum transakcije:	17.09.2020.	17.07.2020.	08.08.2018.
Površina (m <sup>2</sup> ):	2929,00	517,92	784,07
Cijena (€):	2.789	5.000	1.351
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	1	10	2
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	7	73	13
Indeks / dan transakcije:	128,25	128,25	112,32
Indeks / dan vrednovanja:	128,25	128,25	128,25
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,14
Međuv.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	7,19	72,89	14,85

### Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
Stanje nekretnine	435,00	građevinsko	da
Tehničko stanje:	osrednje		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Moravče	Adamovec	Glavnica Gornja
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	7,19	72,89	14,85
Atraktivnost (lokacija)	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	25%	-10%	30%
Pristup	lošiji	bolji	lošiji
Prilagodba	30%	-30%	30%
Veličina	2.929,00	517,92	784,07
Prilagodba	-80%	0%	-5%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Infrastruktura	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	-25%	-40%	55%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	5,39	43,73	23,02

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

### Statistika

Prosjeak:	24,05		
Odstupanja od prosjeka:	7,19	48,84	-9,20
Kvadrat odstupanja:	51,68	2.385,17	84,55
suma	2.521,41		
Standardno odstupanje:	28,99	120,55%	
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ )	57,98		
Odstupanja od prosjeka:	-77,58%	81,84%	-4,26%
Odstupanja od dva-sigma:	da	da	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	24,05
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	3,19
Vrijednost nekretnine (kn)	10.461,52
Vrijednost nekretnine (eur)	1.385,63

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE****4.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI KUĆE - TROŠKOVNA METODA**

U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnosti te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m<sup>2</sup> netto površine utvrđuje se :

**NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST** - vrijednost svih radova i uporabljenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> netto korisne površine sukladno propisu HRN ISO 9836:2002. Jedinična cijena obuhvaća troškove investiciono tehničke dokumentacije, građevinske dozvole, izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme, nadzora, ishođenja dozvole za uporabu, doprinose za energetiku i sklonište te sva ostala administrativna davanja i takse.

**SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST** - vrijednost  $N_g$  umanjena postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja koji ovisi o starosti i stanju održavanja objekta, a iznosi se, prema hrvatskom autoru ing. Verneru, posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta. U ovom slučaju, sukladno Zakonu i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnosti umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta računa se pomoću FK MATRICE prepisane iz knjige "Der Wert von Immobilien" njemačkih autora koja je sastavni dio njemačke legislative i koja je nekritički od strane zakonodavca inkorporirana u trenutno važeću legislativu koja pokriva područje procjene vrijednosti nekretnosti, zanemarujući istovremeno iskustva hrvatskih vještaka/procjenitelja i metodu umanjenja vrijednosti koju je uveo ing. Verner te koja se iskustveno u višedesetljetnoj praksi pokazala vjerodostojnom.

**PROMETNA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST** - vrijednost objekta prema tržišnim cijenama, tj. stvarna odštetna vrijednost za kupnju i korištenje nekretnosti i svih pripadajućih sadržaja i prava na procjendbenom prostoru.

Ova vrijednost dobiva se množenjem  $S_g$  prometnim koeficijentom koji se ocjenjuje prema slijedećim elementima:

$$S_g = NKP \times C_{sg}$$

$$P_g (TV) = S_g \times F_l \times F_{kp} \times F_p \times F_{ki} \times F_{pp}$$

**F<sub>l</sub>** faktor lokacije (0,70 - 1,50)

*ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.*

**F<sub>kp</sub>** faktor korisne površine (0,80 - 1,20)

*ovisi o korisnoj površini nekretnosti*

**F<sub>p</sub>** faktor za poslovne objekte (1,00 - 1,50)

*ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti*

**F<sub>ki</sub>** faktor kvalitete izgradnje (0,20 - 1,50)

*ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po standardima POS-a, te o kvaliteti materijala i opreme*

**F<sub>pp</sub>** faktor ponude i potražnje (0,20 - 2,00)

*ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnosti za navedenu lokaciju*

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

### Izračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 67/2019 od 12.07.2019.) 6.000,00 kn/m<sup>2</sup>
- Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke I. sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu
- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona  
srednji tečaj € prema podacima HNB za 12.07.2019. 1 kn = 7,388389 €  
srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,552880 €
- koeficijent izjednačenja  $7,552880 / 7,388389 = 1,022$
- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona  
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,022 = 6.132,00 \text{ kn/m}^2$
- prilagodba s obzirom na vrstu objekta, složenost izgradnje, opremu i kvalitetu ugrađenih materijala i opreme  $k = 0,30$
- ukupna jedinična cijena građenja:  
 $6.132,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,30 = 1.839,60 \text{ kn/m}^2$

SVEUKUPNO NKP: 60,00 m<sup>2</sup>  
SVEUKUPNO BV: 230,00 m<sup>3</sup>

#### - nova građevinska vrijednost Ng

$$Ng = NKP \times c = 60,00 \text{ m}^2 \times 1.839,60 \text{ kn/m}^2 = 110.376,00 \text{ kn}$$

#### - sadašnja građevinska vrijednost Sg (izračun pomoću FK MATRICE)

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

	FK MATRICA	A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>• izvrsna lokacija*</li><li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>• skoro nema/nema ponude</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobra infrastruktura</li><li>• vrlo dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• visoka fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nema oštećenja</li><li>• puna stabilnost</li><li>• puna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobra lokacija*</li><li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li><li>• mala ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobra infrastruktura</li><li>• dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• dovoljna fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mala oštećenja</li><li>• puna stabilnost</li><li>• još dobra uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>• dobra lokacija*</li><li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• dovoljna infrastruktura</li><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• jasna oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>• umjerena lokacija*</li><li>• mala potražnja za vrstom objekta</li><li>• bogata ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• dovoljna infrastruktura</li><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• jasna oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nedovoljna infrastruktura</li><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• znatna oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>

### Odabir klasifikacije

A	5
B	5
C	1

### ODABRANI Fk

5

Starost građevine G	15
Održivi vijek korištenja OVK	80
Faktor korištenja Fk	5
Relativna starost (G/OVK)	19%
OOVK = 20 % x OVK	16
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	64
Linearni otpis 16/64	25 %

sadašnja građevinska vrijednost

$$S_g = 110.376,00 \text{ kn} \times (100 - 25) \% = 82.782,00 \text{ kn}$$

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE

- vrijednost komunalnog doprinosa

$$BV \times Kd = 230,00 \text{ m}^3 \times 10,00 \text{ kn/m}^3V = 23.000,00 \text{ kn}$$

- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) 5.000,00 kn

### TROŠKOVA VRIJEDNOST GRAĐEVINE $P_g$

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	82.782,00
2	KOMUNALNI DOPRINOS	23.000,00
3	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	5.000,00
	UKUPNO	110.782,00

### KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

FI	faktor lokacije	(0,70 - 1,50)
Fkp	faktor korisne površine	(0,80 - 1,20)
Fp	faktor za poslovne objekte	(1,00 - 1,50)
Fki	faktor kvalitete izgradnje	(0,20 - 1,50)
Fpp	faktor ponude i potražnje	(0,20 - 2,00)

$$P_g = S_g \times FI \times F_{kp} \times F_p \times F_{ki} \times F_{pp}$$

$$P_g = 110.782,00 \text{ kn} \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 = 54.283,18 \text{ kn}$$

$$P_g (TV) = 54.283,18 \text{ kn} \quad \text{odnosno} \quad 7.187,10 \text{ €}$$

### REKAPITULACIJA

NEKRETNOST	PROCIJENJENA VRIJEDNOST kn	PROCIJENJENA VRIJEDNOST €
Zemljište k.č.br. 7189 i 7190 k.o. Glavnica	10.461,52	1.385,63
Kuća za povremeno stanovanje	54.283,18	7.187,10
UKUPNO:	64.744,70	8.572,73

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

### **ZAKLJUČAK**

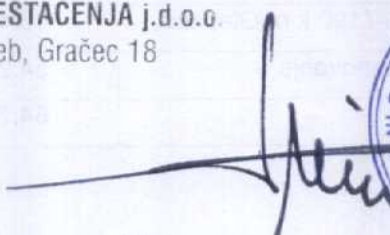
Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to građevinskog zemljišta s kućom za povremeno stanovanje kao izvan knjižnim vlasništvom koje se nalazi na rubnom dijelu mjesta Moravče, Bastalićeva ulica II bb, oznake z.k.č.br. 133 i 134 k.o. Blaškovec koje je upisano u z.k.ul.br. 3250 k.o. Blaškovec (Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina Općinskog suda u Sesvetama), a odgovara katastarskim česticama br. 7189 i 7190 k.o. Glavnica koje su upisane u posjedovnom listu br. 2728 k.o. Glavnica (Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba) u iznosu od sveukupno :

**64.744,70 kn    odnosno    8.572,73 €**

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 05. listopada 2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.  
Zagreb, Gračec 18



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

### **IZJAVA VJEŠTAKA:**

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predloženi vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnosti
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**

---



## **PRILOZI**

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLIŠNOKNJIZNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA  
Stanje na dan: 05.10.2020. 23:29

Katastarska općina: 335797, BLAŠKOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8987/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3250

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	133	VRT, KOD KUĆE		40	144	
2.	134	VRT, KOD KUĆE		81	291	
		UKUPNO:		121	435	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 STARČEVIĆ JASNA, ZAGREB, FRANE ALFIREVIĆA 1	
1.2	Zaprimljeno 26.08.2020.g. pod brojem Z-8987/2020 na 1 (1.1) ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA 46. ST-655/18 28.07.2020, i nastavak stečajnog postupka radi diobe posl.broj St-655/18 od 20.11.2018.	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.10.2020.

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**



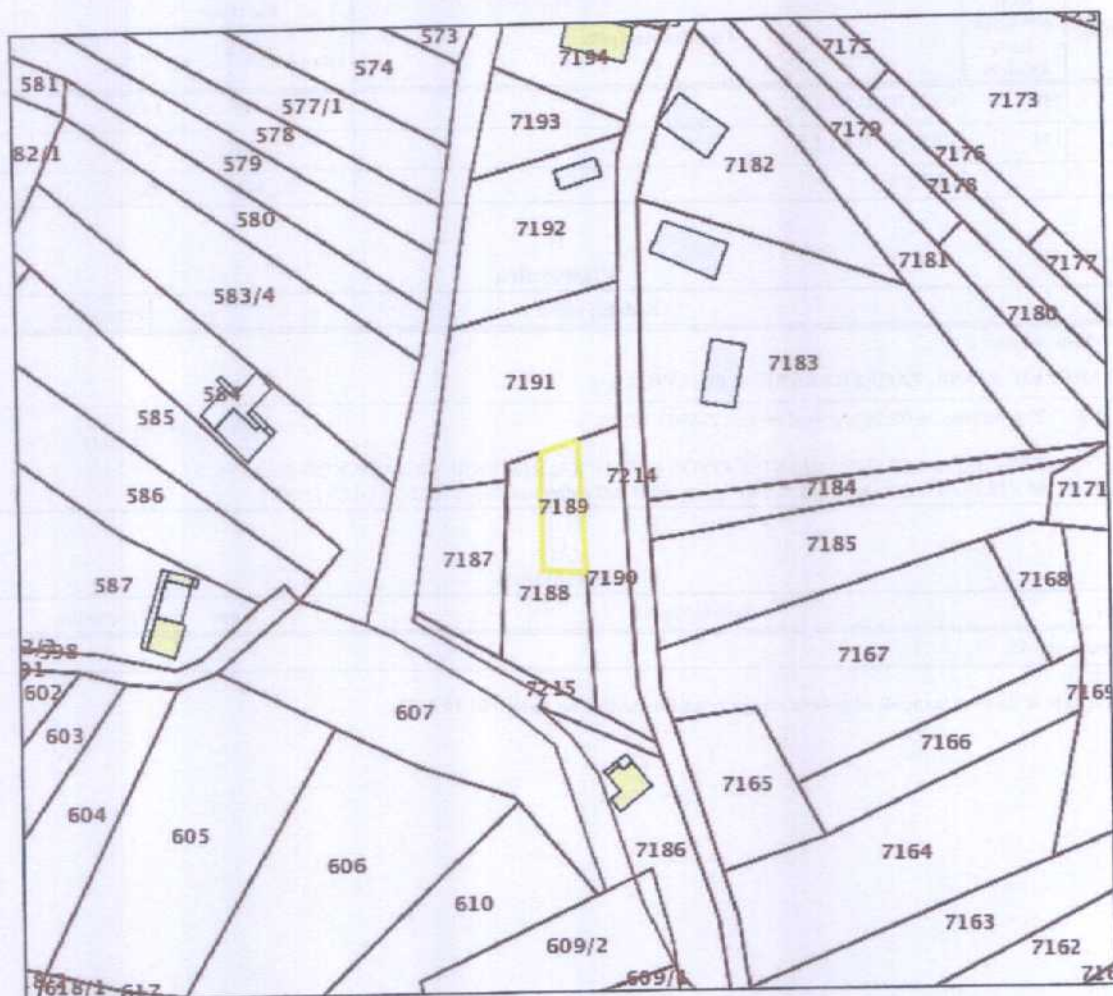
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. GLAVNICA, 325368  
k.č. br.: 7189

### **IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



249

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**



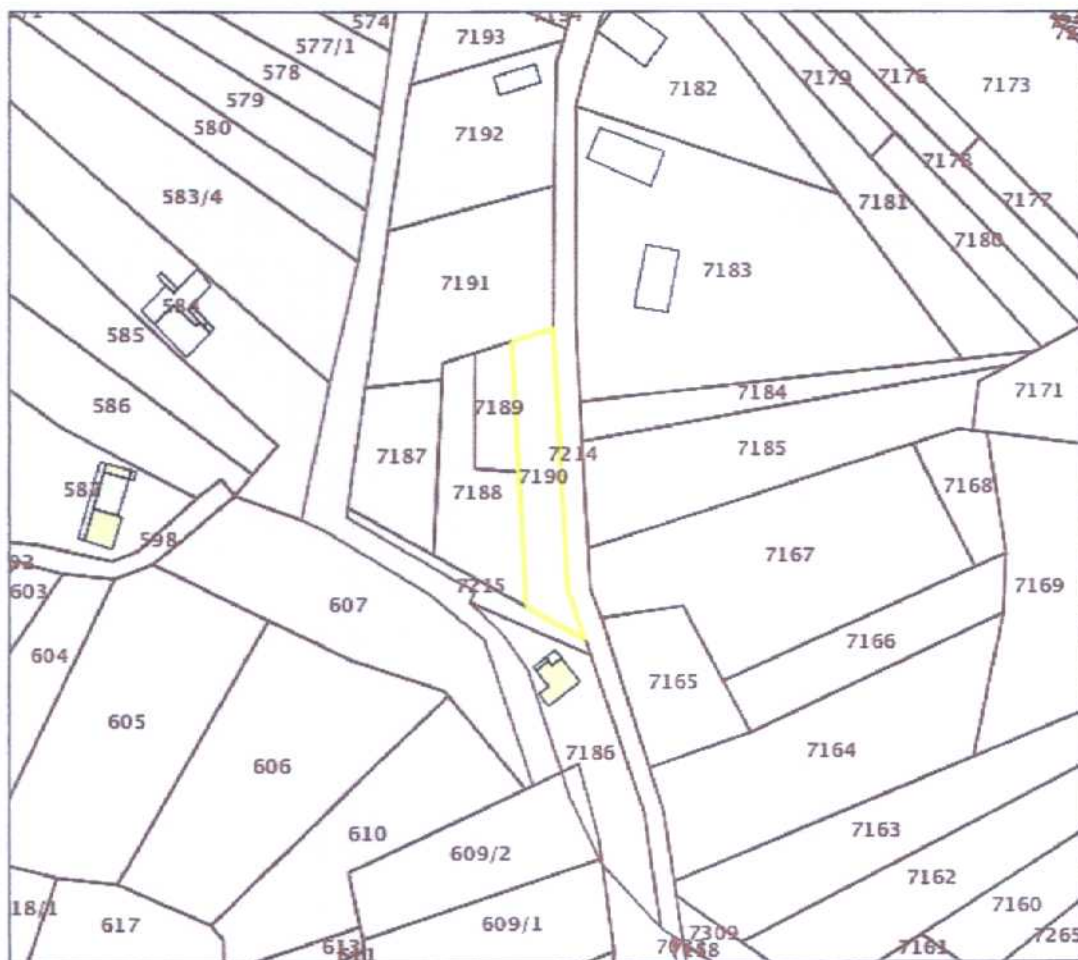
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. GLAVNICA, 325368  
k.č. br.: 7190

### **IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.10.2020. 23:29

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GLAVNICA (Mbr. 325368)

Posjedovni list: 2728

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STARČEVIĆ JASNA, ULICA FRANA ALFIREVIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	28828273239

#### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7189	VRT	144	11		
			VOČNJAK	144			
		7190	VRT	291	11		
			ORANIČA	147			
			VOČNJAK	144			
Ukupna površina katastarskih čestica				435			

250

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I KUĆA ZA POVREMENO STANOVANJE U MJESTU MORAVČE**



EXHIBIT 10

Page 10 of 10

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

