

HBOR

Direkcija tehničkih analiza i zaštite okoliša

Verifikacija procjene vrijednosti nekretnine

Tražitelj kredita

1. Tražitelj: **SANDI GAŠPARLIN, SAŠA GAŠPARLIN**
2. Iznos kredita: ----
3. Poslovna banka: ----

1. Predložene nekretnine 1

Predložene nekretnine	Adresa	ZKI	Vlasnik	Posjeta mjestu
1 Proizvodno-poslovna zgrada i pripadajuća zemljište	VI. Nazora 32a Nedelišće, Industrijska zona	z.k.č.br.1645, k.o.Nedelišće	3. Suvlasnički dio: 1/2 GAŠPARLIN SANDI, OIB: 65750233284, NEDELIŠĆE, SLAVKA KOLARA 4	ne

1.1. Procjena vrijednosti

Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1 Ratko Matotek, dipl.ing.građ.	INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o.	Ulica Ruđera Boškovića 16, Čakovec	srpanj 2026.

1.2. Procijenjena vrijednosti nekretnine

Procjenitelj tržišna vrijednost nekretnina	Procjenitelj tržišna vrijednost nekretnina (pojedinačna vrijednosti - 1/2 suvlasničkog udjela)	HBOR - korekcija verificirana vrijednost 08/2026 (pojedinačna vrijednosti - 1/2 suvlasničkog udjela)
Iznos Eura na dan procjene	Iznos Eura na dan procjene	Iznos Eura na dan procjene
510.000,00	255.000,00	320.600,61

Ocjena:

Procjena vrijednosti proizvodno-poslovne zgrade i pripadajućeg zemljišta nije prihvatljiva. Uvidom u procjembeni elaborat, izrađen od strane ovlaštenog procjenitelja Ratka Matoteka, dipl. ing. građ., utvrđeno je da je obuhvat pregleda nekretnine prilikom očevida na licu mjesta ograničen na vanjski (vizualni) uvid u proizvodno-poslovnu građevinu, bez pregleda unutarnjih prostorija i konstruktivnih elemenata zgrade. Sukladno tako izvršenom vanjskom opsegu pregleda, mišljenja smo kako je u izračunu vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

- neprimjereno odabran visok faktor korištenja 4,0 za C - stanje zgrade (FK matrica) koji upućuje na jasna oštećenja i smanjenu stabilnost/uporabivost,
- neprimjereno odabran odbitak Održivog vijeka korištenja (OVK) za dodatnih 15%, koji upućuje da su samo krov i konstrukcijska ploča sačuvani

dok je na str. 17 dostavljenog elaborata navedeno kako je pretpostavljeno prosječno održavanje predmetne proizvodno-poslovne zgrade.

Po dostavi procjembenog elaborata moguća je korekcija ove procjene.

Napomena:

Iskaza vrijednost odnosi se na ½ suvlasničkog dijela u vlasništvu Sandi Gašparlin.

2. Predložene nekretnine 2

Predložene nekretnine	Adresa	ZKI	Vlasnik	Posjeta mjestu
1 Građevinsko zemljište	VI. Nazora 32a Nedelišće, Industrijska zona	z.k.č.br. 1926, k.o.Nedelišće	GAŠPARLIN SANDI	ne

2.1. Procjena vrijednosti

Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1 Ratko Matotek, dipl.ing.građ.	INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o.	Ulica Ruđera Boškovića 16, Čakovec	srpanj 2026.

2.2. Procijenjena vrijednosti nekretnine

Procjenitelj tržišna vrijednost nekretnina	HBOR - korekcija verificirana vrijednost 08/2026
Iznos Eura na dan procjene	Iznos Eura na dan procjene
32.000,00	32.000,00

Ocjena:

Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta, prema zadnje dostavljenom elaboratu procjene od strane Ratka Matoteka, d.i.g. je prihvatljiva.

3. Predložene nekretnine 3

Predložene nekretnine	Adresa	ZKI	Vlasnik	Posjeta mjestu
1 Građevinsko zemljište	VI. Nazora 32a Nedelišće, Industrijska zona	z.k.č.br. 1927, k.o.Nedelišće	GAŠPARLIN SANDI	ne

3.1. Procjena vrijednosti

Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1 Ratko Matotek, dipl.ing.građ.	INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o.	Ulica Ruđera Boškovića 16, Čakovec	srpanj 2026.

3.2. Procijenjena vrijednosti nekretnine

Procjenitelj tržišna vrijednost nekretnina	HBOR - korekcija verificirana vrijednost 08/2026
Iznos Eura na dan procjene	Iznos Eura na dan procjene
22.800,00	22.800,00

Ocjena:

Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta, prema zadnje dostavljenom elaboratu procjene od strane Ratka Matoteka, d.i.g. je prihvatljiva.

4. Predložene nekretnine 4

	Predložene nekretnine	Adresa	ZKI	Vlasnik	Posjeta mjestu
1	Građevinsko zemljište	VI. Nazora 32a Nedelišće, Industrijska zona	z.k.č.br. 1945, k.o.Nedelišće	GAŠPARLIN SANDI	ne

4.1. Procjena vrijednosti

	Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1	Ratko Matotek, dipl.ing.građ.	INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o.	Ulica Ruđera Boškovića 16, Čakovec	srpanj 2026.

4.2. Procijenjena vrijednosti nekretnine

Procjenitelj tržišna vrijednost nekretnina	HBOR - korekcija verificirana vrijednost 08/2026
Iznos Eura na dan procjene	Iznos Eura na dan procjene
25.500,00	25.500,00

Ocjena:

Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta, prema zadnje dostavljenom elaboratu procjene od strane Ratka Matoteka, d.i.g. je prihvatljiva.

5. Predložene nekretnine 5

	Predložene nekretnine	Adresa	ZKI	Vlasnik	Posjeta mjestu
1	Poljoprivredno zemljište	VI. Nazora 32a Nedelišće, Industrijska zona	z.k.č.br. 1905/1, k.o.Nedelišće	GAŠPARLIN SAŠA	ne

5.1. Procjena vrijednosti

	Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1	Ratko Matotek, dipl.ing.građ.	INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o.	Ulica Ruđera Boškovića 16, Čakovec	srpanj 2026.

5.2. Procijenjena vrijednosti nekretnine

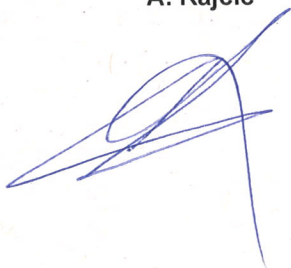
Procjenitelj tržišna vrijednost nekretnina	HBOR - korekcija verificirana vrijednost 08/2026
Iznos Eura na dan procjene	Iznos Eura na dan procjene
882,00	882,00

Ocjena:

Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, prema zadnje dostavljenom elaboratu procjene od strane Ratka Matoteka, d.i.g. je prihvatljiva.

Zagreb, 11.08.2026.

A. Rajčić



A. Lalić



B. Grgat

