



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:** 44/24  
U Zagrebu, lipanj 2024 .

Broj: 4-Su-137/22  
Županijski sud u Zagrebu

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

**NARUČITELJ :** TVORNICA DUHANA UDBINA d.o.o. U STEČAJU,  
OIB:59742757881, Havidičeva ul.55, 10000 Zagreb



**NEKRETNINA :** GOSPODARSKE ZGRADE, PUT, DVORIŠTE i LIVADA,  
k.č.br.3059/2, Zk.ul.br.2776, k.o.Prozorje  
10370 DUGO SELO, Prozorje, Zagrebačka ul.bb

Izradio: **Tihomir Begić, dij**  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina  
Broj: 4 Su-1666/21  
Županijski Sud Zagreb, 7.siječnja 2022.



**Datum procjene :** 17/06/2024/



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 137/2022  
Zagreb, 17. veljače 2022.

#### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o. (OIB 22613810691), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba FORB nekretnine d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) 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.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba FORB nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina.
2. 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 iz područja procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Forb nekretnine d.o.o., te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.
3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. FORB nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1666/2021  
Zagreb, 7. siječnja 2022.

#### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Begića (OIB 88597974950), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Tihomir Begić, dipl.ing.geod. iz Zagreba, Remete 62a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tihomir Begić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tihomir Begić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
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 i 60/1)
- \* 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 (Službeni glasnik grada)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- \* Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGH

### KORISTENA LITERATURA

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

### 4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnina koju čine proizvodna zgrada i dvorište, a za potrebe Naručitelja za posao s financijskom institucijom.

Naručitelj : TVORNICA DUHANA UDBINA d.o.o. U STEČAJU, OIB:59742757881, Haviđićeva ul.55, 10000 Zagreb

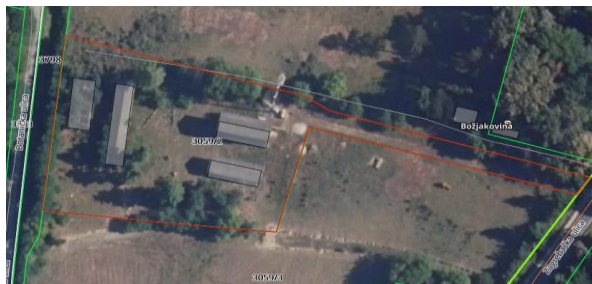
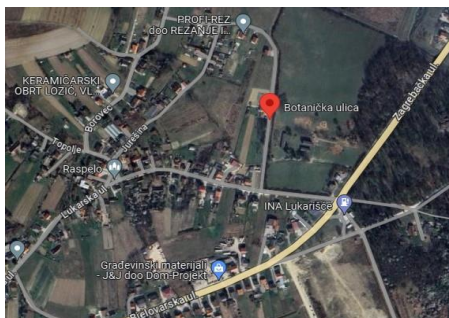
Nekretnina GOSPODARSKE ZGRADE, PUT, DVORIŠTE i LIVADA, k.č.br.3059/2, Zk.ul.br.2776, k.o.Prozorje

10370 DUGO SELO, Prozorje, Zagrebačka ul.bb

Dan vrednovanja: 17.06. 2024

Dan kakvoće 17.06. 2024

5.



Predmet procjene je gospodarske zgrade, put, dvorište i livada izgrađena na k.č.br.3059/2, k.o. Prozorje. Nalazi se sjeverno od autocest Zg -Bg, istočno od Dugog Sela, na adresi Zagrebačka ulica bb, kojom je povezana sa centrom i dalje. Objekti su izgrađeni kao samostalne zgrada pravilnog oblika. Pristup je osiguran asfaltiranom cestom. Okolni objekti su stambene kuće.

Zgrada su izgrađena cca 1968. godine.

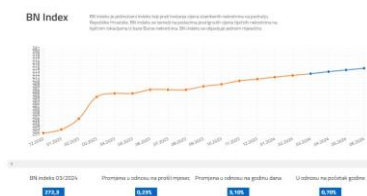
U Prilogu fotodokumentacija predmetne nekretnine sačinjena na dan očevida.

## 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.

Usljedi 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 2018. i 2019. 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

Godina		Godina					
Tromjesečje		Tromjesečje					
Year		Year					
Quarter		Quarter					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2023	Q1	2.0	0.9	2.2	-0.3	3.6	5.5
	Q2	3.5	5.3	3.2	3.2	2.5	7.5
	Q3	0.3	2.5	-0.1	2.4	-1.4	-1.9
	Q4	3.4	-4.8	4.7	1.1	6.3	2.8

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2023/24. godine bilježe rast u odnosu na predhodno tromjesečje. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina: GOSPODARSKE ZGRADE, PUT, DVORIŠTE i LIVADA, k.č.br.3059/2, Zk.ul.br.2776, k.o.Prozorje

Lokacija : 10370 DUGO SELO, Prozorje, Zagrebačka ul.bb

Naručitelj: TVORNICI DUHANA UDBINA d.o.o. U STEČAJU, OIB:59742757881, Havidiceva ul.55, 10000

Korisnik procjene: TVORNICI DUHANA UDBINA d.o.o. U STEČAJU, OIB:59742757881, Havidiceva ul.55, 10000

Dan kakvoće: 17.06.2024.

Dan vrednovanja: 17.06.2024.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Metodologija procjene : Troškovna metoda

Namjena procjene : Stečajni postupak

Regija : Regija 2 - Centralna Hrvatska

Županija - tržišna zona : 0120 Zagrebačka županija – zona 2

Tržišni položaj : 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije

Z.K. izvadak:  
Općinski sud:

Zk izvadak od 04.06.2024. u spisu  
DUGO SELO

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
PROZORJE	2776	3059/2		ista	ista	isti	7,038.00

Opis nekretnine: Prema priloženom ZK

Površina čest: 7,038.00 m2

Vlasnik: zkul 2776 TVORNICA DUHANA UDBINA d.o.o. U STEČAJU,  
OIB:59742757881, Havidiceva ul.55, 10000 Zagreb u 1/1

Teret: IMA prema priloženim Zk izvadcima

**Legalitet:** Nekretnina upisana u Katastar i u ZK.  
Nekretnina upisan u zemljišne knjige bez zabilježbe za Uporabu.  
Nekretnina izgrađena 1968. g Legalna nekretnina.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Godina gradnje : 1968

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) 669.75

**Tržišna vrijednost :** 198,000.00 €

#### PRETPOSTAVKE:

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

Nacrti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntovnica, geoporatal Grada), te nisu posebno provjeravani.

Iako su podaci skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiramo točnost istih.

Naručitelj upoznat i suglasan sa metodom i načinom izrade Elaborata.

Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

#### 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 dovoljan 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 umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnosti utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnosti, nekretnosti mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnosti. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i uređaja.

## STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

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

Nekretninu smo pregledali 17/06/2024/ 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	priključen
Telefon	
El. struja	priključena
Plin	

### ZGRADA

Godina gradnje	1968
Godina obnove	
Katnost	Pr
Temelji	betonski
Hidroizolacija poda	ne
Termoizolacija poda	ne
Nosiva konstr.	montažna
Ispuna	drvene grede/daske
Međukatna konstr.	-
Krovna k. + pokrov	dvostrešno/lim
Limarija	-
Pročelje	-
Vanjska stolarija (prozori)	-
Vanjska stolarija (vrata)	metalna
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	-
Obrada podova	betonski
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	da
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	-
<b>Stanje:</b>	<b>Nekretnina je izgrađena cca 1968. godine. Izvan funkcije osnovne namjene-skladištenje. U zapuštenom stanju-prošao tok uporabe.</b>

## GEOMETRIJSKI PODACI

### GOSPODARSKA ZGRADA

**Brutto korisna površina (BKP)** Napomena: Objekti koji nisu upisani u ZK nisu predmet procjene.

Gospodarske zgrade (184+237+142+142)				705.00 m2
				<hr/>
				705.00 m2
Brutto korisna površina (BKP) =			=	705.00 m2
Netto korisna površina (NKP) =	BKP	*	0.95	= 669.75 m2
				<hr/>
				669.75 m2
Volumen objekta (BV)	705.00	3.5		2,467.50 m3

**Brutto građevinska površina (BKP) = 705.00 m2**

**Netto građevinska površina (NKP) = 669.75 m2**

**Volumen objekta (BV) 2,467.50 m3**

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 koeficijenta 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.

Za izračun vrijednosti objekta korištena je tipska vrijednost izgranje sličnog objekta prema Standardnim kalkulacijama IGH, odnosno Etalonska vrijednost građenja propisana od strane MGIPU. Izračun umanjenja utvrđen je prema Pravilniku Prilog10 - Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja. Koficijent prilagodbe tržištu temeljem čl.62 i 63 Pravilnika.

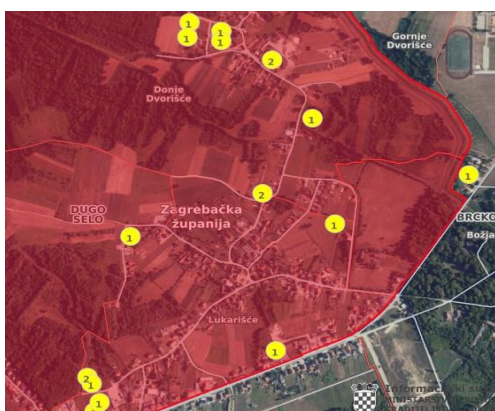
Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom.

## 10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE

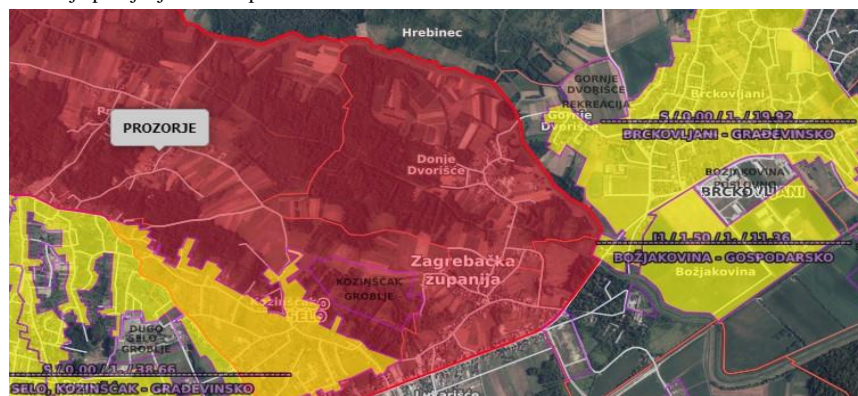
### Usporedne nekretnine

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, sukladno GUP-u Grada Zagreba. Odabran je dovoljan broj nekretnina istog cjenovnog bloka.

	ID ZKC	površina m <sup>2</sup>	vrijednost €	datum ugovora	€/m <sup>2</sup>	značajno odstupanje
1	1539794	555.00	10,698.32	17.09.2021.	19.28	
2	1944797	3,591.00	110,000.00	21.08.2023.	30.63	
3	1592261	4,754.00	35,000.00	31.01.2022.	7.36	
4	1297508	1,296.00	27,864.00	03.08.2020.	21.50	
5	2051038	851.00	20,000.00	02.01.2024.	23.50	
6	1843631	1,060.00	35,000.00	07.12.2022.	33.02	
			srednja vrijednost		<b>22.55</b>	izlučene



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



Približna vrijednost zemljišta

### Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 7,038.00 m<sup>2</sup>

Pgz = m<sup>2</sup>

KOEFICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Poredba 1</b>	<b>Poredba 4</b>	<b>Poredba 5</b>	<b>Poredba</b>	<b>Poredba</b>	<b>Poredba</b>
Grad	Dugo Selo	Dugo Selo	Dugo Selo	Dugo Selo	Dugo Selo	Dugo Selo	Dugo Selo
Lokacija	Lukarišće	Lukarišće	Lukarišće	Lukarišće	Lukarišće	Lukarišće	Lukarišće
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	2Q2024	3Q2021	3Q2020	1Q2024	4Q2022	4Q2022	1Q2022
Površina (m <sup>2</sup> )	7,038.00	555.00	1,296.00	851.00			
Cijena (€)		10,698.32	27,864.00	20,000.00			
Cijena po m <sup>2</sup>		19.3	21.5	23.5	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
<b>Protok vr.</b>	2Q2024	3Q2021	3Q2020	1Q2024	4Q2022	4Q2022	1Q2022
DZS indeksi	167.17	122.62	113.35	167.17			
Uskladenje		36.3%	47.5%	0.0%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Korekcija po m <sup>2</sup>		26.27	31.71	23.50	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
<b>Odstupanje zbog različite</b>		26.27	31.71	23.50	#DIV/0!	#DIV/0!	#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.(€)	-	26.27	31.71	23.50	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Korigirana vrijedn. po m<sup>2</sup></b>	27.16	26.27	31.71	23.50	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odsupanje +/-30% -3.3 17 -13.5

**Korigirana vrijedn. po m<sup>2</sup> nakon izlučenja odstupanja većeg od +/- 30%**

**27.16**

**ZAKLJUČAK** Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-40%

**Površina zemljišta** 7,038.00 m<sup>2</sup>  
**Vrijednost po m<sup>2</sup>** 27.16 €/m<sup>2</sup>  
**Tržišna vrijednost** 191,170.37 € ili 191,200.00 €  
 ili 27.17 €/m<sup>2</sup>

**Tržišna vrijednost (troškovna metoda)**

Gv-Građevinska vrijednost

Vrijednost zemljišta							
PZ=	7,038.00	m2	Cz=	27.16	€/m2Pz	VZ=	191,170 €
		m2			€/m2		0 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV=	2,468	m3	Kd=		€/m3BV	Kd=	0 €
			Kv=		€/m3BV	Kv=	0 €
Priključci							
BGP=	705	m2	Cp=	10.00	€/m2BGP	Kp=	7,050 €
Vrijednost doprinosa i priključaka =							7,050 €
Nova vrijednost objekta (Etalonska cijena građenja u Prilogu)							
NGP=	669.75	m2	Cizg=	100.00	€/m2NGP	NV=	- €
Koeficijent dovršenosti =			0.00	0.00	€/m2NGP		
Godina procjene	2024	Godina izgradnje	1968	Starost n=	56	Trajnost N=	20

Prilog 8. Pravilnika OVK ( održivi vjek korištenja građevine ) lagane konst 20-30 usvojeno 20 g

Objekti zbog dotrajalosti nemaju građevinsku vrijednost, participiraju vrijednost priključaka.

Druge okolnosti koje utječu na vrijednost:

€

€

€

**PRIVREMENA VRIJEDNOST (Gv) 198,220.37 €**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST** Članak 33.Prav. Koeficijent prilagodbi 1.00 Tv=Gv x Kpt **198,220.37 €**

**ZAKLJUČAK**

Površina nekretnine NKP **7,038.00 m2**

Vrijednost po m2 **28.16 €/m2**

Tržišna vrijednost **198,220.37 €** ili **198,000.00 €**

Čl.68(5) Pravilnika

## 12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : GOSPODARSKE ZGRADE, PUT, DVORIŠTE i LIVADA, k.č.br.3059/2, Zk.ul.br.2776, k.o.Prozorje

na adresi: 10370 DUGO SELO, Prozorje, Zagrebačka ul.bb

naručitelja: TVORNICA DUHANA UDBINA d.o.o. U STEČAJU, OIB:59742757881, Haviđićeva ul.55, 10000 Za;

Mišljenja smo da je na dan: 17.06.2024.

### - Tržišna vrijednost (TV) nekretnine:

<b>198,000.00</b>	€
-------------------	---

Srednji tečaj HNB

1 € = 7.5345 Kn

ili 28.13 €/m2

**Tržišna vrijednost** nekretnine je procijenjeni 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 je Procjenitelj osobno odgovorna osoba u predmetnoj stvari, te kao takav, kao niti 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 nekretnina



Za FORB nekretnine doo

**P.P.**

**TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.**

U Zagrebu, lipanj

2024 . godine

## PRILOZI