

1.2

# 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 z.k.č.br. 981 I 982 k.o. Kupinec (z.k. odjel Jastrebarsko)**

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

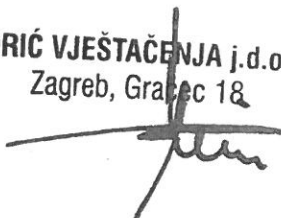
**Nekretnine : Poljoprivredno zemljište z.k.č.br. 982 i 982 k.o. Kupinec**



**Naručitelj procjene: MBM d.o.o., 10250 Lučko, Dolenica 8**

Zagreb, travanj 2017.

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 NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE z.k.č.br. 981 I 982 k.o. Kupinec (z.k. odjel Jastrebarsko)**

| <b>PREDMET PROCJENE:</b>                   |                     |
|--|---------------------|
| Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ): | <b>150,78</b>       |
| Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):  | <b>20,18</b>        |
| Vrijednost nekretnine (kn)                 | <b>5.022.683,36</b> |
| Vrijednost nekretnine (eur)                | <b>672.336,16</b>   |

### **REKAPITULACIJA**

| Br. | z.k.ul. / z.k.čest. | POVRŠINA      | PROCIJENJENA<br>VRIJEDNOST<br>kn | Procijenjena<br>vrijednost<br>€ |
|-----|---------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1   | 495 / 981           | 21.698        | 3.271.524,44                     | 437.865,64                      |
| 2   | 1819 / 482          | 11.614        | 1.751.158,92                     | 234.370,52                      |
|     | <b>UKUPNO:</b>      | <b>33.312</b> | <b>5.022.683,36</b>              | <b>672.236,16</b>               |

# **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 z.k.č.br. 981 I 982 k.o. Kupinec (z.k. odjel Jastrebarsko)**

## **ZAKLJUČAK**

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to građevinsko zemljišta oznake z.k.č.br. 981 i 982 k.o. Kupinec (Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko) koje se nalazi između mjesta Kupinec i Donja Zdenčina te administrativno pripada Općini Klinča sela u iznosu od sveukupno:

**5.022.683,36 kn odnosno 672.336,16 €**

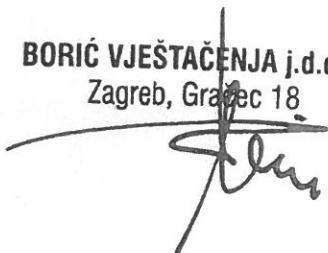
Prema pojedinim česticama:

|              |                       |                                  |
|--------------|-----------------------|----------------------------------|
| z.k.čest 981 | 21.698 m <sup>2</sup> | 3.271.524,44 kn ili 437.865,64 € |
| z.k.čest 982 | 11.614 m <sup>2</sup> | 1.751.158,92 kn ili 234.370,52 € |

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

Zagreb, 28. travnja 2017.

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



# URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

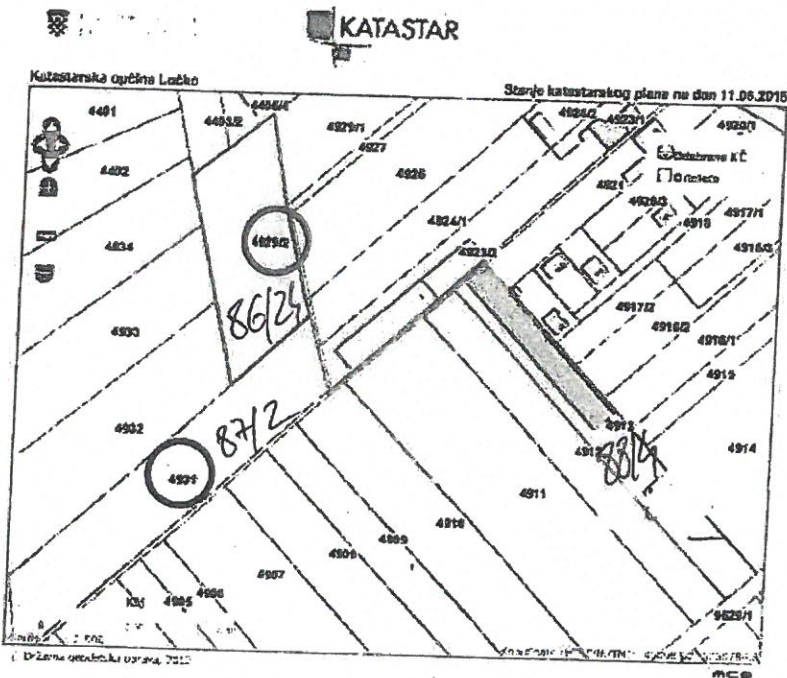
tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
e-mail: tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
MBM VRTNI CENTAR LUČKO – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č.br. 4931 k.o. Stupnik I  
k.č.br. 4929/2 k.o. Lučko

## PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine : MBM VRTNI CENTAR LUČKO – građevinsko zemljište k.č.br. 4931 k.o.  
Stupnik I k.č.br. 4929/2 k.o. Lučko

86/24



Naručitelj procjene: MBM d.o.o., 10250 Lučko, Dolenica 8

Zagreb, studeni 2015.



# URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
e-mail: tihomir.boric@zg.f-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
MBM VRTNI CENTAR LUČKO – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č.br. 4931 k.o. Stupnik i  
k.č.br. 4929/2 k.o. Lučko

## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna – tržišna, ujedno i fer vrijednost nekretnina - građevinskog zemljišta koje se nalazi u Zagrebu - Lučko, Dolenica br. 8 i to z.k.č.br. 87/2 k.o. Stupnik koja odgovara kat.čest. 4931 k.o. Stupnik i z.k.č.br. 86/24 k.o. Stupnik koja odgovara kat.čest.be. 4929/2 k.o. Lučko, ukupne površine obuhvata 13.690 m<sup>2</sup> u iznosu od sveukupno:

9.944.244,10 kn odnosno 1.310.954,40 €

odnosno:

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| - z.k.č.br. 87/2 k.o. Stupnik<br>(odgovara kat.čest. 4931 k.o. Stupnik)     | 5.917.152,06 kn ili 780.060,96 € |
| - z.k.č.br. 86/24 k.o. Stupnik<br>(odgovara kat.čest.be. 4929/2 k.o. Lučko) | 4.027.092,04 kn ili 530.893,44 € |

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

Zagreb, 02. studenoga 2015.



# URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

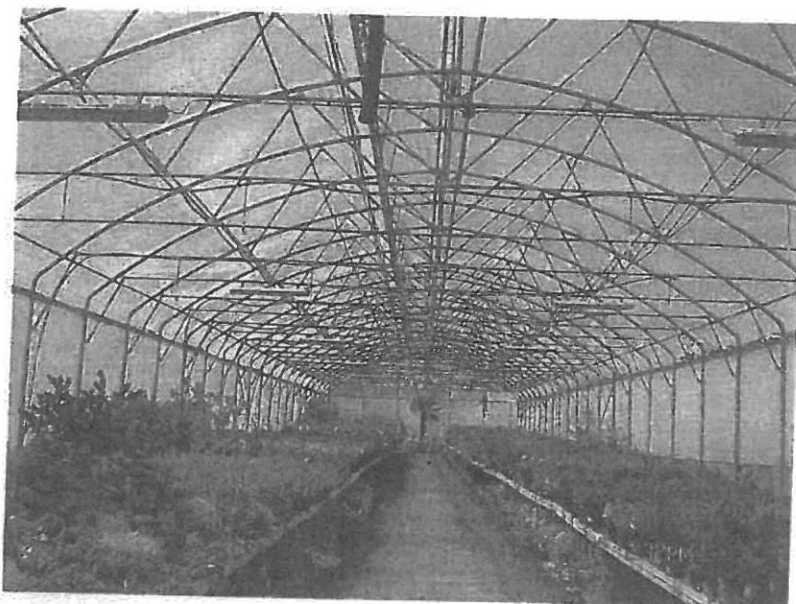
tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
e-mail: tihomir.boric@zg.t-com.hr

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
MBM VRTNI CENTAR LUČKO – DIO POSLOVNOG KOMPLEKSA**

## PROCJENA

### PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**Nekretnine : Dio poslovnog kompleksa MBM VRTNI CENTAR LUČKO**



**Naručitelj procjene: MBM d.o.o., 10250 Lučko, Dolenica 8**

Zagreb, lipanj 2015.

1



# URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
e-mail: tihomir.boric@zg.t-com.hr

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
MBM VRTNI CENTAR LUČKO – DIO POSLOVNOG KOMPLEKSA**

## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržna vrijednost** nekretnina i to dijela poslovnog kompleksa naručitelja koji se nalazi u Zagrebu - Lučko, Dolenica br. 8 i koji je izgrađen na z.k.č.br. 87/2 k.o. Stupnik koja odgovara kat.čest. 4931 k.o. Stupnik, z.k.č.br. 88/4 k.o. Stupnik koja odgovara kat.čest.br. 4913 k.o. Stupnik i z.k.č.br. 86/24 k.o. Stupnik koja odgovara kat.čest.be. 4929/2 k.o. Lučko, ukupne površine obuhvata 18.685 m<sup>2</sup> u iznosu od sveukupno:

**15.044.573,68 kn odnosno 1.983.969,43 €**

15.044.573,68  
- 5.917.152,06  
- 4.029.092,04  
-----  
5.100.329,58

87/2  
86/24  
88/4

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

Zagreb, 17. lipnja 2015.



# URED SUDSKOG VJEŠTAKA

6

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

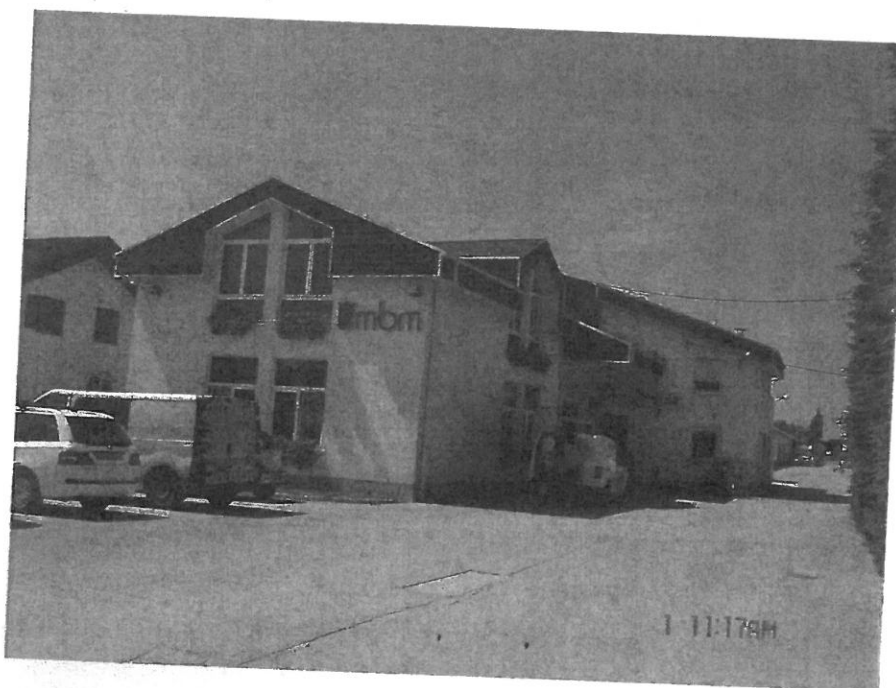
tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735

e-mail: tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
MBM VRTNI CENTAR LUČKO – UPRAVNA ZGRADA S PRATEĆIM OBJEKTIMA

## PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine : Upravna zgrada s pratećim objektima MBM VRTNI CENTAR LUČKO



Naručitelj procjene: MBM d.o.o., 10250 Lučko, Dolenica 8

Zagreb, srpanj 2015.

1



# URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735

e-mail: tihomir.boric@zg.t-com.hr

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
MBM VRTNI CENTAR LUČKO – UPRAVNA ZGRADA S PRATEĆIM OBJEKTIMA**

## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržna vrijednost** nekretnina i to upravne zgrade naručitelja s pratećim objektima koji se nalaze u Zagrebu - Lučko, Dolenica br. 8 i koji su izgrađeni na z.k.č.br. 86/17 k.o. Stupnik koja odgovara kat.čest. 4923/1 k.o. Lučko, te na z.k.č.br. 86/7 k.o. Stupnik koja odgovara kat.čest.br. 4923/2 k.o. Lučko, ukupne površine obuhvata 5.563 m<sup>2</sup> u iznosu od sveukupno:

**9.530.385,70 kn odnosno 1.260.359,19 €**

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

Zagreb, 02. srpnja 2015.



# URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735

e-mail: tihomir.boric@zg.t-com.hr

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
MBM VRTNI CENTAR LUČKO – UPRAVNA ZGRADA S PRATEĆIM OBJEKTIMA**

## REKAPITULACIJA

|   | NEKRETNINA  | Površina<br>m <sup>2</sup> | Tržišna<br>vrijednost<br>kn | Tržišna<br>vrijednost<br>€ |
|---|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | <b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b><br>Kat.čest.br. 4923/1<br>Kat.čest.br. 4923/2<br><b>UKUPNO:</b> | 5.363                      | 4.388.045,40                | 578.249,37                 |
| 2 | Upravna zgrada (s<br>anexom)  | 503,02                     | 1.604.661,69                | 211.459,68                 |
| 3 | Plastenik   | 1.127,18                   | 766.934,32                  | 101.065,34                 |
| 4 | Prodajna hala   | 820,28                     | 1.892.373,05                | 249.373,79                 |
| 5 | Nadstrešnica  | 75,00                      | 32.603,03                   | 4.296,37                   |
| 6 | Manipulativno parkirališne<br>površine  |                            | 846.176,84                  | 115.914,64                 |
|   | <b>UKUPNO:</b>  |                            | <b>9.530.385,70</b>         | <b>1.260.359,19</b>        |

**PROCJENA**  
**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**Nekretnina:** Poslovna građevina i pripadajuće zemljište  
Đakovo, Makarska bb



**Naručitelj procjene:** MBM d.o.o.  
Lučko, Dolenica 8

**Dan vrednovanja procjene:**  
**Dan kakvoće nekretnine:**

06. prosinca 2016.  
06. prosinca 2016.

**Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:** Raiffeisen consulting d.o.o.

**ZAKLJUČAK**

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna vrijednost** nekretnina i to poslovne građevine s pripadajućim zemljištem u Đakovu, Makarska ulica bb, izgrađene na zk.č.br. 1157/4, k.o. Budrovci, a upisane u zk.ul.br. 1543 zemljišnoknjižnog odjela Đakovo, Općinskog suda u Osijeku.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnina utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – poslovna građevine s pripadajućim zemljištem:

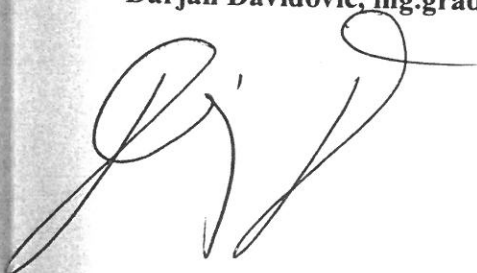
|                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>          | <b>205,267.35 €</b>           |
| <b>ZAOKRUŽENO</b>                  | <b>205,000.00 €</b>           |
| <b>KORISNA POVRŠINA</b>            | <b>768.01 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>JEDINIČNA CIJENA</b>            | <b>266.92 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA</b> | <b>401.65 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>JEDINIČNA CIJENA</b>            | <b>510.40 €/m<sup>2</sup></b> |

x7.5  
= 1.137.500

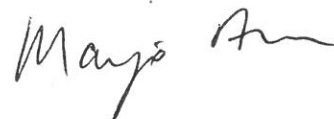
Elaborat procjene poslužiti će Naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

U Zagrebu, 06. prosinca 2016.

Izradio:  
Darjan Davidović, ing.građ.



Odobrio:  
Marijo Štimac, ing.građ.

 **Raiffeisen  
CONSULTING**  
ZAGREB  
daa  
2

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

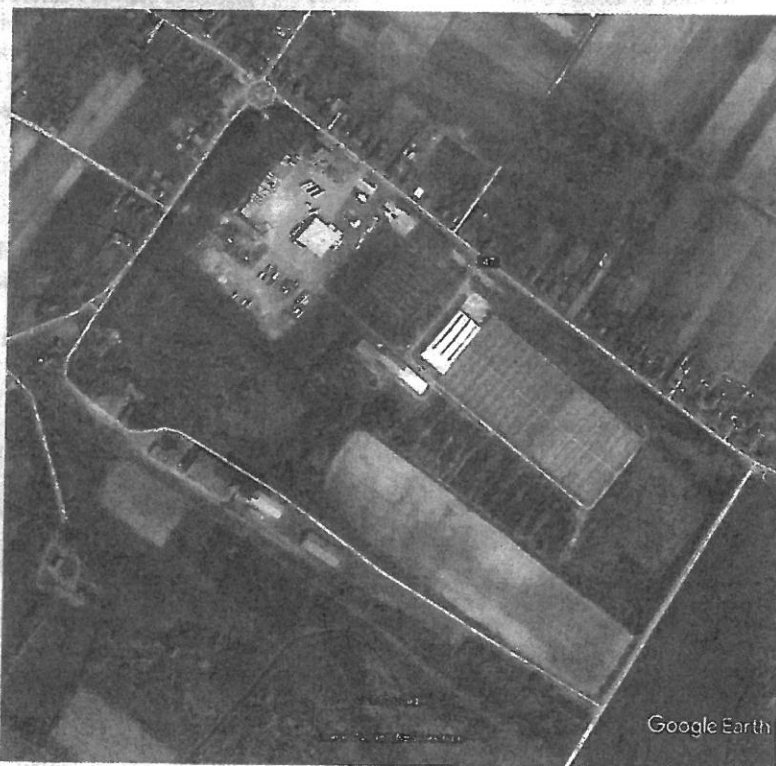
tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

REVIZIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
POSLOVNI KOMPLEKS MBM U DOBROVCU, KRALJA TOMISLAVA bb

## **PROCJENA (REVIZIJA)**

### **TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Nekretnine: Poslovni kompleks u MBM Dobrovcu, Kralja Tomislava bb**



**Naručitelj procjene: MBM d.o.o., 10250 Lučko, Dolenica 8**

Zagreb, listopad 2017.

**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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **REVIZIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI KOMPLEKS MBM U DOBROVCU, KRALJA TOMISLAVA bb**

### **Rekapitulacija sadašnjih građevinskih vrijednosti**

| <b>Br.</b> | <b>OBJEKT</b>           | <b>Godina izgradnje</b> | <b>Sadašnja<br/>građevinska<br/>vrijednost<br/>kn</b> |
|------------|-------------------------|-------------------------|---|
| 1          | Obnovljeni staklenici   | 2000.                   | 9.777.090,43  |
| 2          | Neobnovljeni staklenici | 1988.                   | 3.113.150,77  |
| 3          | Sortirnica              | 1988.                   | 1.542.687,31  |
| 4          | Nova kotlovnica         | 2011.                   | 2.879.764,57  |
| 5          | Stara kotlovnica        | 1988.                   | 893.746,29  |
| 6          | Upravna zgrada          | 1988.                   | 1.971.690,46  |
| 7          | Portirnica              | 1988.                   | 18.253,19   |
| 8          | Trafostanica            | 2011.                   | 93.234,69   |
|            | <b>Ukupno:</b>          |                         | <b>20.289.617,71</b>                                  |

- vrijednost komunalnog doprinosa

$$BV \times Kd = 108.595,58 \text{ m}^3 \times 7,00 \text{ kn/m}^3 \dot{V} = \mathbf{760.169,00 \text{ kn}}$$

- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **700.000,00 kn**

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST KOMPLEKSA Pg**

|          |                                      |                      |
|----------|--------------------------------------|----------------------|
| <b>1</b> | <b>SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINA</b> | <b>20.289.617,71</b> |
| <b>2</b> | <b>KOMUNALNI DOPRINOS</b>            | <b>760.169,00</b>    |
| <b>3</b> | <b>VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA</b>        | <b>700.000,00</b>    |
|          | <b>UKUPNO</b>                        | <b>21.749.796,71</b> |

**ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

[ E - 001 ]

|                             |  |                        |               |
|-----------------------------|--|------------------------|---------------|
| <b>BROJ PREDMETA:</b>       | <b>1-13-2-0857</b>                                       | <b>ŠIFRA LOKACIJE:</b> | <b>210916</b> |
| <b>NEKRETNINA:</b>          | Obiteljska kuća i zemljište na adresi Dolenica 6A, Lučko |                        |               |
| <b>NARUČITELJ PROCJENE:</b> | MBM d.o.o. Dolenica bb, Lučko                            |                        |               |

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:****1.869.046,82 kn = 246.576,10 €**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>PRAVNI STATUS:</b>       | Legalna nekretnina                                    |
| <b>TERETI I ZABILJEŽBE:</b> | Nema  |
| <b>IZRADA:</b>              | Jadran Novak  |
| <b>OVJERA:</b>              | Petar Isaković dipl.oec.,<br>voditelj odjela procjena |

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.  
10000 ZAGREB  
Petar Isaković**DATUM IZRADE:** 13.03.2013. god.

**4. SAŽETAK PROCJENE**

Potpisom ove procjene koju sam izradio neopozivo potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji.

**OPĆI PODACI:**

**BROJ PREDMETA:** 1-13-2-0857 **ŠIFRA LOKACIJE:** 210916  
 Nekretnina: Obiteljska kuća i zemljište na adresi Dolenica 6A, Lučko  
 Naručitelj procjene: MBM d.o.o. Dolenica bb, Lučko

**IDENTIFIKACIJA:**

kat. općina: Stupnik  
 zk. uložak: 4703, 1747  
 zk.č.br.: 86/8, 86/19  
 identifikacija: 4924/2 i 4924/1 k.o. Lučko  
 vlasnik: MARIJANA I MLADEN BAKOVIĆ (MBM) D.O.O. DOLENICA BB, LUČKO, ZAGREB.....1/1

**PODACI O NEKRETNINI:****ADRESA NEKRETNINE**

Županija: Grad Zagreb  
 Grad/naselje: Hrvatski Leskovac  
 Četvrt/općina: Novi Zagreb – zapad  
 Ulica i kbr.: Dolenica 6A

**OPIS NEKRETNINE**

Tip nekretnine: Kuća i zemljište  
 Namjena: Stambena  
 Godina izgradnje: 1990. godine  
 Površina objekta: 146,87 m<sup>2</sup>

Površina zemljišta prema katastru: 5.430,0 m<sup>2</sup>  
 Površina zemljišta prema zk: 5.330,0 m<sup>2</sup>

Katnost: Po + pr  
 Opće stanje: Prosječno  
 Datum: 13.03.2013. godine  
 IZRADIO: Jadran Novak

Tečaj € prema HNB: 7,58 kn

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

**1.869.046,82 kn = 246.576,10 €**

**LEGALNOST NEKRETNINE:** Legalna nekretnina

**NAPOMENA:** Ispod objekta je izvedena podrumski etaža koja nije predviđena rješenjem KLASA: UP/I-361-06/90-01/109; URBROJ:2204-05-04-90-3 izdana u Zagrebu 9.11.1990. godine od strane sekretarijata za građevinarstvo i komunalne poslove općine Novi Zagreb, te stoga nije predmet ove procjene.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz zk. uložka.

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u tri primjerka, a u digitalnom formatu za potrebe Sektora upravljanja rizicima ESB d.d..