

# **P R O C J E N A**

## **TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**

**Nekretnine: Poslovni kompleks – DRVO FINAL d.o.o. u stečaju, Tršće,  
(Makov Hrib) Prhutarska 27**



**Naručitelj procjene: DRVO FINAL d.o.o. u stečaju, Tršće, Prhutarska 27**

**Zagreb, lipanj 2018.**

**Izradio:**

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27



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



# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27

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 nekretnosti
- \* - 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 prevodenja

#### 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



# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

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.



## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

### **PRIMIJEŃJENI 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; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 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 Zagreba
- 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

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27****1. UVOD**

Na zahtjev naručitelja, DRVO FINAL d.o.o. u stečaju iz Tršća (Makov Hrib), Prhutarska 27 potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnosti i to poslovnog kompleksa sa zemljištem koji se nalazi u mjestu Makov Hrib udaljenom 1 km sjeverno od Tršća (blizu Čabra) u Gorskom Kotaru, a koji je izgrađen na dijelu z.k.č.br. 6210, 6211 i 6214/1 k.o. Čabar koje su upisane u z.k.ul.br. 1355 k.o. Čabar, te zemljišta z.k.č.br. 6212 i 6213 k.o. Čabar upisanih u isti z.k.ul., kao i zemljišta z.k.č.br. 6206, 6207, 6208, 6209, 6214/2, 6214/5 i 6214/6 upisanog u z.k.ul.br. 521 k.o. Čabar.

Osim same hale, tj. proizvodnog pogona (pilane i prerade drva) sastavni dio kompleksa je upravna zgrada, zgrada sušare te asfaltirane manipulativne površine.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnosti na licu mjesta te utvrđivanje

**PROMETNE** - građevinske vrijednosti **Pg** tj. tržišne vrijednosti nekretnosti (Tv) u trenutku procjenjivanja u lipnju 2018. godine

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

**2. PODACI O OČEVIDU**

<b>Datum očevida</b>	05.06.2018.
<b>Datum procjene kvalitete</b>	05.06.2018.
<b>Datum procjene vrijednosti</b>	15.06.2018.
<b>Opseg obilaska</b>	Obavljen je vizualni pregled objekata izvana kao i pregled okruženja objekata uz fotografsko snimanje. Obavljena je kontrolna izmjera netto korisnih površina korištenjem laserskog mjerača Leica Disto. Za dijelove objekta koji nisu dostupni pri vizualnom pregledu (instalacije, izolacije isl.) pretpostavlja se da nema nedostataka i štete
<b>Nazočni pri očevidu</b>	Vještak
<b>Dokumentacija korištena pri očevidu</b>	- izvadak iz zemljišnih knjiga - kopija katastarskog plana



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

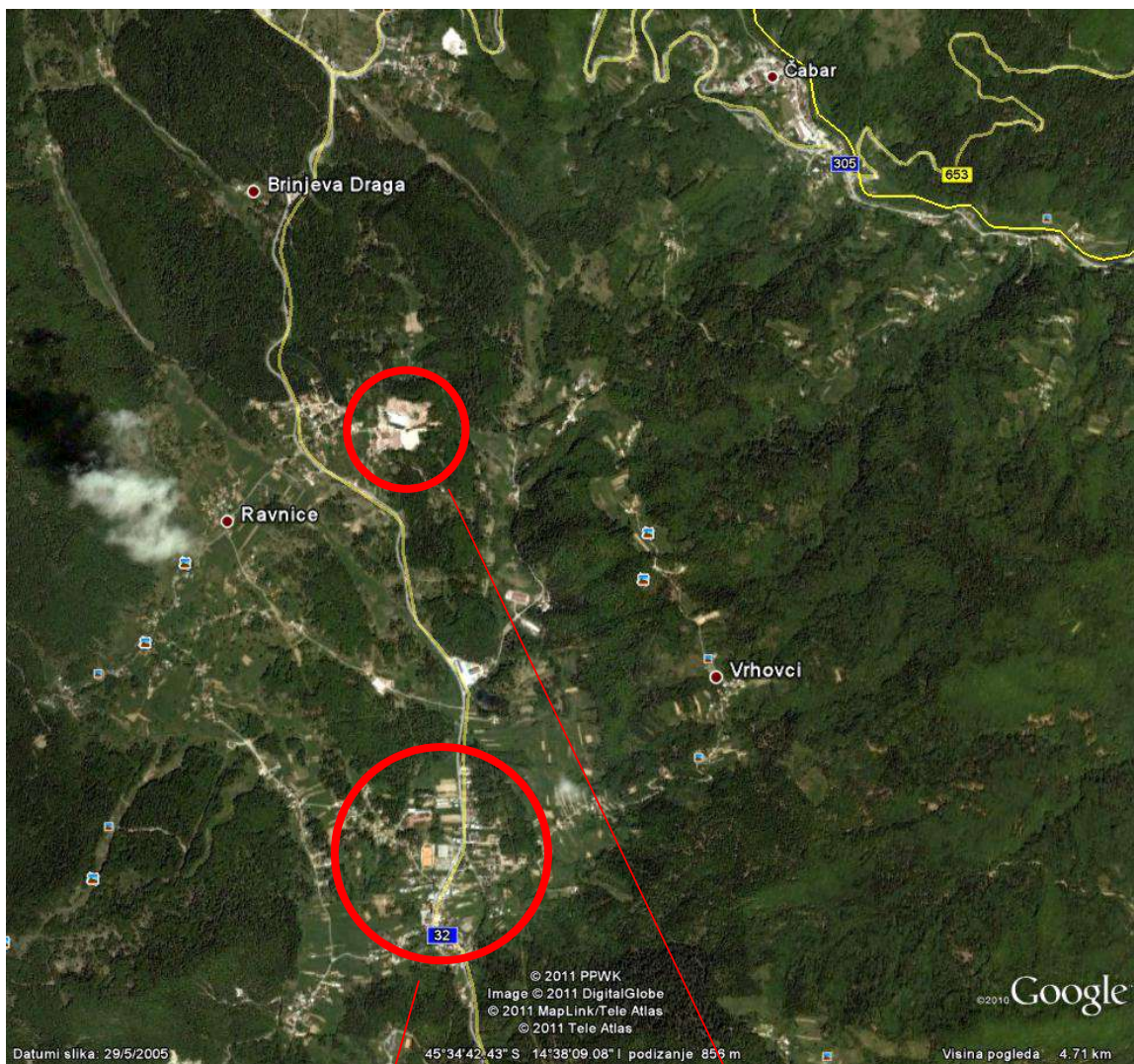
OIB 90209959422  
gsm: 098/221735  
tihomir.boric@zg.t-com.hr

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

<b>OPĆI PODACI</b>			
površina zemljišta (prema katastru)	45.925 m2		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama)	45.925 m2		
vrsta građevina	Industrijske građevine, poslovna građevina	starost / god. Izgr.	dovršenost
		1979, + 2006.	100 %
Stanje nekretnine	Osrednje		
Korisnik nekretnine	Vlasnik		
NKP (ukupno)	2.411,76 m2		
Priključci	Električna energija, vodovod, kanalizacija spojena na vlastitu sabirnu jamu		
Onečišćenja	Nema		
Buka	Vezana za proizvodnju (pilana)		
Zona gradnje	Industrijska		
Plansko prostorna dokumentacija	Postoji		
Tip okolnih objekata	Industrijski pogoni, zgrade individualnog stanovanja		
Posebnosti	Nema		
Porez na promet nekretnina	NIJE UKLJUČEN u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Teško utržiiva nekretnina		
Namjena procjene	Za potrebe naručitelja		

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

### **3.1. LOKACIJA OBJEKTA:**



Tršće

Lokacija zemljišta



## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

Mikro lokacija kompleksa :



Predmetni kompleks čija se vrijednost procjenjuje nalazi se u mjestu Makov Hrib cca 1 km udaljenom sjeverno od Tršća u smjeru Čabra.

Lokaciju karakterizira urbana definiranost u smislu važećeg provedbenog urbanističkog plana. Neposrednim okruženjem dominira izgradnja objekata mješovite namjene - individualnog stanovanja s integriranim sadržajima poslovnog karaktera.

Lokaciju karakterizira opremljenost mjesnom mrežom komunalne infrastrukture (elektro distribucijska mreža, vodovod) kao i dobra prometna odnosno komunikacijska dostupnost. Kompleks nije izložen utjecajima zagađenosti osim što je izložen utjecaju buke od vlastite proizvodnje.



**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27****3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI****3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje**

kat. općina:	Čabar
z.k.ul.br.:	1355
z.k.čest.br.:	6210 površine 2244 m2 6211 površine 2341 m2 6212 površine 2931 m2 6213 površine 414 m2 6214/1 površine 18674 m2 ukupna površina iznosi 26604 m2
opis nekretnine:	6210 – dio zgrade, dvorište i livada Makov Hrib 6211 – hala Hrib 6212 – oranica Hrib 6213 – oranica Hrib 6214/1 – dio zgrade, dvorište, livada, pašnjak i šuma Makov Hrib
vlasnik nekretnine:	REPUBLIKA HRVATSKA – MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RADA I PODUZETNIŠTVA u cijelosti 1/1

kat. općina:	Čabar
z.k.ul.br.:	521
z.k.čest.br.:	6206 površine 572 m2 6207 površine 1507 m2 6208 površine 705 m2 6209 površine 500 m2 6214/2 površine 575 m2 6214/5 površine 5751 m2 6214/6 površine 9711 m2 ukupna površina iznosi 19321 m2
opis nekretnine:	6206 – oranica Hrib u Makovom Hribu 6207 – oranica Hrib u Makovom Hribu 6208 – oranica Hrib u Makovom Hribu 6209 – oranica Hrib u Makovom Hribu 6214//2 – kuća broj 7 i dvorište u Makovom Hribu 6214/5 – pašnjak u Hribu 6214/6 – pašnjak u Hribu
vlasnik nekretnine:	DRVO-FINAL d.o.o., u stečaju, Tršće, Prhutarska 27 u cijelosti 1/1

# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

### **3.2.2. Katastarsko stanje**

#### **3.2.2.1. – vezano za z.k.ul.br. 1355**

kat. općina:	Čabar
posjedovni list br.:	1484
kat.čest.br.:	6210, 6214/1
opis nekretnine:	<b>6210</b> MAKOV HRIB, površine <b>2245 m2</b> livada površine 2000 m2 dvorište površine 128 m2 zgrada površine 117 m2 <b>6214/1</b> MAKOV HRIB, površine <b>18673 m2</b> pašnjak površine 4300 m2 livada površine 5755 m2 zgrada površine 109 m2 šuma površine 8257 m2 dvorište površine 252 m2
Posjednik nekretnine:	FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE – FIDUCIJARNI VLASNIK, Zagreb, Preobraženska 4 u cijelosti 1/1

kat. općina:	Čabar
posjedovni list br.:	1212
kat.čest.br.:	6211, 6212, 6213
opis nekretnine:	<b>6211</b> TRŠĆE, površine <b>2341 m2</b> zgrada površine 2341 m2 <b>6212</b> TRŠĆE, površine <b>2931 m2</b> oranica površine 2931 m2 <b>6213</b> TRŠĆE, površine <b>414 m2</b> oranica površine 414 m2
Posjednik nekretnine:	FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE – FIDUCIJARNI VLASNIK, Zagreb, Preobraženska 4 u cijelosti 1/1

**Ukupna površina prema katastru iznosi 26.604 m2 i identična je površini prema z.k.ul.br. 1355**

# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

### **3.2.2.2. – vezano za z.k.ul.br. 521**

kat. općina:	Čabar
posjedovni list br.:	1302
kat.čest.br.:	6206, 6207, 6208, 6209, 6214/2, 6214/6
opis nekretnine:	<b>6206</b> MAKOV HRIB, površine <b>572 m2</b> oranica površine 572 m2 <b>6207</b> MAKOV HRIB, površine <b>1507 m2</b> oranica površine 1507 m2 <b>6208</b> MAKOV HRIB, površine <b>705 m2</b> oranica površine 705 m2 <b>6209</b> MAKOV HRIB, površine <b>500 m2</b> oranica površine 500 m2 <b>6214/2</b> MAKOV HRIB, površine <b>575 m2</b> kuća Makov Hrib površine 75 m2 dvorište površine 500 m2 <b>6207</b> MAKOV HRIB, površine <b>9711 m2</b> livada površine 9711 m2
Posjednik nekretnine:	DRVO FINAL d.o.o., Prhutarska 27, Tršće u cijelosti 1/1

kat. općina:	Čabar
posjedovni list br.:	1307
kat.čest.br.:	6214/5
opis nekretnine:	<b>614/5</b> TRŠĆE, površine <b>5751 m2</b> pašnjak površine 5751 m2
Posjednik nekretnine:	DRVO FINAL d.o.o., Prhutarska 27, Tršće u cijelosti 1/1

Ukupna površina prema katastru iznosi 19.321 m2 i identična je površini prema z.k.ul.br. 521.

### **NAPOMENA VJEŠTAKA:**

Kuća br. 7 upisana na z.k.č. / kat.čest. br. 6214/2 nije predmet ovog elaborata procjene budući da vještak ne raspolaže potrebnim elementarnim podacima o istoj.



### **3.2.4. Legalni status nekretnine**

Utvrđivanje legaliteta predmetnih nekretnina nije predmet ovog elaborata.

## **4. TEHNIČKI OPIS**

### **4.1. Osnovne napomene**

Sva saznanja o građevinama temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu.

Tehnički opis u nastavku elaborata načinjem je u opsegu potrebnom za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetnih nekretnina.

Za sve dijelove objekata koji su nepristupačni vizualnom pregledu (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe te u punoj funkcionalnosti. Izvršena je provjera izljevniha mjesta i dotoka vode te prekidači i dovod struje koji su u funkciji.

### **4.2. Osnovna obilježja građevina**

Namjena	poslovno proizvodna
Godina izgradnje	1970. osim sušare koja je izgrađena 2006. godine
Energetski certifikat	nije predložen nit za hednu građevinu
Vanjski izgled	pročelje upravne zgrade uredno, ožbukano običnom žbukom i obojano, pročelja ostalih objekata neuredna
Buka	nema nikakvih izvora buke osim od vlastite proizvođnje
Zagađenje okoliša	nema izvora zagađenja

Predmet procjene su slijedeći objekti na procjendbenom prostoru:

- zgrada uprave
- proizvodna hala
- sušara
- manipulativne površine
- zemljište

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27****4.3. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINA****4.3.1. ZGRADA UPRAVE**

<b>NKP:</b>	501,45 m <sup>2</sup>
<b>Namjena:</b>	Stambeno - poslovna
<b>Godina izgr.:</b>	1970.
<b>Katnost:</b>	Suteren + Visoko Prizemlje + Kat
<b>Prometne veze:</b>	Dostupnost osobnim i javnim prijevozom
<b>Parkiranje:</b>	Omogućeno na parceli
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: Armirano betonski trakasti Nosiva k.: Klasična zidana s armirano betonskim verikalnim i horizontalnim serklažima Međukatna k.: Armirano betonska ploča Preg. zidovi: Od opeke Krovna k.: Klasična drvena dvostrešna s pokrovom od valovitog salonita Limarija: Pocinčana Hidroizolacije: Izvedene
<b>Pročelje:</b>	Ožbukano fasadnom žbukom
<b>Obrada zidova:</b>	Ožbukani i obojani disperzivnim bojama, djelomično opločeni zidnim keramičkim pločicama
<b>Obrada podova:</b>	Laminat, podne keramičke pločice
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.: Drvena puna vrata Fasadna st.: Tipski drveni prozori ostakljeni izo staklom
<b>Instalacije:</b>	Električne: Provedene Telefon: Proveden Vodovod: Proveden Kanalizacija: Provedena Plin: - Klima uređaj: - Grijanje: Električne peći i peći na kruta goriva Dizalo: -
<b>Sanitarije:</b>	Keramičke
<b>Održavanje:</b>	Dobro
<b>Okoliš:</b>	Asfaltirana pristupna cesta i manipulativne površine kompleksa
<b>Opći dojam:</b>	Trenutno je u funkciji upravne zgrade polovica visokog prizemlja. Cijeli suteren i polovica visokog prizemlja u korištenju su fizičke osobe s kojom se vodi spor oko iseljenja. Kat je neuređen i nije u funkciji, a pristupa mu se vanjskim dvokrakim stubištem.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27****4.3.2. PROIZVODNA HALA**

<b>NKP:</b>	1.760,30 m <sup>2</sup>
<b>Namjena:</b>	Poslovna
<b>Godina izgr.:</b>	1970.
<b>Katnost:</b>	Prizemlje
<b>Prometne veze:</b>	Dostupnost osobnim i javnim prijevozom
<b>Parkiranje:</b>	Omogućeno na parceli
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: Armirano betonski trakasti Nosiva k.: Stari dio – hala 1 – klasična zidana Novi dio – hala 2 – montažna armirano betonska Međukatna k.: - Preg. zidovi: - Krovna k.: Dvostrešna s pokrovom od valovitog salonita Limarija: Pocinčana Hidroizolacije: Izvedene
<b>Pročelje:</b>	Djelomično ožbukano
<b>Obrada zidova:</b>	Neožbukani
<b>Obrada podova:</b>	Betonska podna ploča
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.: - Fasadna st.: Copilit
<b>Instalacije:</b>	Električne: Provedene Telefon: - Vodovod: - Kanalizacija: - Plin: - Klima uređaj: - Grijanje: - Dizalo: -
<b>Sanitarije:</b>	-
<b>Održavanje:</b>	dobro
<b>Okoliš:</b>	Asfaltirana pristupna cesta i manipulativne površine kompleksa
<b>Opći dojam:</b>	Radi se o tipičnoj proizvodnoj hali s tehnološki osmišljenim procesom koji uključuje prihvatanje trupaca, rezanje, unutarnji transport, proizvodni proces panela, sušenje i ekspedit. U građevinskom smislu hala je kvalitetno izvedena i dobro održavana te potpuno funkcionalna u spomenutom tehnološkom smislu.



## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

### **4.3.3. SUŠARA**

<b>NKP:</b>	1.50,00 m <sup>2</sup>
<b>Namjena:</b>	Poslovna
<b>Godina izgr.:</b>	2005.
<b>Katnost:</b>	Prizemlje
<b>Prometne veze:</b>	Dostupnost osobnim i javnim prijevozom
<b>Parkiranje:</b>	Omogućeno na parceli
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: Armirano betonski trakasti Nosiva k.: Montažna čelična Međukatna k.: - Preg. zidovi: - Krovna k.: Jednostrešna s pokrovom od profiliranog aluminijanskog lima Limarija: Aluminijanski lim Hidroizolacije: Izvedene
<b>Pročelje:</b>	Fasadni alu paneli
<b>Obrada zidova:</b>	-
<b>Obrada podova:</b>	Betonska podna ploča
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.: - Fasadna st.: -
<b>Instalacije:</b>	Električne: Provedene Telefon: - Vodovod: Proveden Kanalizacija: - Plin: - Klima uređaj: - Grijanje: - Dizalo: -
<b>Sanitarije:</b>	-
<b>Održavanje:</b>	Odlično
<b>Okoliš:</b>	Asfaltirana pristupna cesta i manipulativne površine kompleksa
<b>Opći dojam:</b>	Radi se o potpuno novom objektu

### **4.3.4. MANIPULATIVNE POVRŠINE**

Asfaltirane manipulativne površine oko navedenih objekata površine su cca 2.500 m<sup>2</sup>.

### **4.3.5. ZEMLJIŠTE**

Sveukupna površina zemljišta (opis i namjena vidljivi iz posjedovnih listova) iznosi 45.925 m<sup>2</sup>.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27****5. PRIKAZ POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA****5.1. ZGRADA UPRAVE**

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>
<b>SUTEREN</b>					
garaže	200,58	0,50	100,29		
<b>UKUPNO:</b>	200,58		100,29	120,35	336,97
<b>VISOKO PRIZEMLJE</b>					
ulazni predprostor	3,86	1,00	3,86		
kancelarija tajnice	20,88	1,00	20,88		
kancelarija direktora	17,81	1,00	17,81		
kancelarija 1	22,74	1,00	22,74		
kancelarija 2	16,21	1,00	16,21		
čajna kuhinja	5,29	1,00	5,29		
kupaonica i WC	2,87	1,00	2,87		
hodnik	6,90	1,00	6,90		
soba	12,00	1,00	12,00		
nekorišteni dio zgrade	92,02	1,00	92,02		
<b>UKUPNO:</b>	200,58		200,58	240,70	673,95
<b>1. KAT</b>					
ukupno kao prizemlje	200,58	1,00	200,58		
<b>UKUPNO:</b>	200,58		200,58	240,70	673,95
<b>SVEUKUPNO:</b>	601,74		<b>501,45</b>	<b>601,74</b>	<b>1.684,87</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 NEKRETNOSTI POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

### **5.2 PROIZVODNA HALA**

<b>PROSTORIJA</b>	<b>tlocrtna površina m<sup>2</sup></b>	<b>koef.</b>	<b>netto korisna površina m<sup>2</sup></b>	<b>brutto površina m<sup>3</sup></b>	<b>BVO m<sup>3</sup></b>
hala 1	310,05	1,00	310,05		
kancelarija tajnice	20,88	1,00	20,88		
ciklon	25,10	1,00	25,10		
silos za piljevinu	29,20	0,50	14,60		
kotlovnica	75,36	0,75	56,52		
stare sušare	106,35	1,00	106,35		
hala 2	1.226,80	1,00	1.226,80		
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.793,74</b>		<b>1.760,30</b>	<b>2.112,36</b>	<b>8.238,20</b>

### **5.3. SUŠARA**

<b>PROSTORIJA</b>	<b>tlocrtna površina m<sup>2</sup></b>	<b>koef.</b>	<b>netto korisna površina m<sup>2</sup></b>	<b>brutto površina m<sup>3</sup></b>	<b>BVO m<sup>3</sup></b>
sušara	150,00	1,00	150,00		
<b>UKUPNO:</b>	<b>150,00</b>		<b>150,00</b>	<b>180,00</b>	<b>702,00</b>

## 6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 6.1. 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 samostojećih, 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 građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, 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 buduće korištenje građevine koje je određeno njenim karakterom – poslovni prostori te imajući u vidu karakter predmetnog građevinskog zemljišta, sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti građevina  
(**usporedna metoda koju forsira Pravilnik u ovom slučaju nije primjenjiva** zbog nedostatka vjerodostojnih usporednih pokazatelja o prodaji sličnih nekretnina u protekle tri godine, a dohodovna metoda po mišljenju vještaka nije primjenjiva zbog toga što nema kvalitetnih i provjerljivih podataka o zakupu sličnih nekretnina na predmetnoj lokaciji temeljem kojih bi se mogla utvrditi cijena najma kao osnova za primjenu dohodovne metode)
- **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 i nije u duhu hrvatskoga književnog jezika pa ga vještak iz tog razloga ne koristi)

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27****6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE - 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 Ng 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 procjenskom prostoru.

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

$$Sg = NKP \times Csg$$

$$Pg (TV) = Sg \times FI \times Fkp \times Fp \times Fki \times Fpp$$

<b>FI</b>	<b>faktor lokacije</b>	(0,70 - 1,50) <i>ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.</i>
<b>Fkp</b>	<b>faktor korisne površine</b>	(0,80 - 1,20) <i>ovisi o korisnoj površini nekretnosti</i>
<b>Fp</b>	<b>faktor za poslovne objekte</b>	(1,00 - 1,50) <i>ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti</i>
<b>Fki</b>	<b>faktor kvalitete izgradnje</b>	(0,20 - 1,50) <i>ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po standardima POS-a, te o kvaliteti materijala i opreme</i>
<b>Fpp</b>	<b>faktor ponude i potražnje</b>	(0,20 – 2,00) <i>ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnosti za navedenu lokaciju</i>



## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

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

#### **1. ZGRADA UPRAVE**

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 100/2012) 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 kolovoz 2012 1 kn = 7,46811 €  
srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,380514 €
- koeficijent izjednačenja  $7,380514 / 7,46811 = 0,996$
- vremenski izjednačenje vrijednosti etalona  
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,988 = 5.928,00 \text{ kn/m}^2$
- prilagodba s obzirom na vrstu objekta, složenost izgradnje, opremu i kvalitetu ugrađenih materijala i opreme  $k = 0,60$
- ukupna jedinična cijena građenja:  
 $5.928,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,60 = \mathbf{3.556,80 \text{ kn/m}^2}$

Izračun se provodi kako slijedi:

SVEUKUPNO NKP:	501,45 m <sup>2</sup>
SVEUKUPNO BV:	1.684,87 m <sup>3</sup>

#### **- nova građevinska vrijednost**

$$N_g = NKP \times c = 501,45 \text{ m}^2 \times 3.556,80 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{1.783.557,36 \text{ kn}}$$

#### **- sadašnja građevinska vrijednost $S_g$ (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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27

	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>izvršna 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> <li>velika ponuda</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	4
B	5
C	1

ODABRANI Fk

5

Starost građevine G	48
Održivi vijek korištenja OVK	80
Faktor korištenja Fk	5
Relativna starost (G/OVK)	60%
OOVK = 20 % x OVK	16
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	64
Linearni otpis 16/64	25 %

sadašnja građevinska vrijednost  $S_g = 1.783.557,36 \text{ kn} \times (100 - 25) \% = 1.337.668,02 \text{ kn}$

# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

- vrijednost komunalnog doprinosa

$$BV \times K_d = 1.684,87 \text{ m}^3 \times 20,00 \text{ kn/m}^3V = \mathbf{33.697,40 \text{ kn}}$$

- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **30.000,00 kn**

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE $P_g$**

<b>1</b>	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	1.337.668,02
<b>2</b>	KOMUNALNI DOPRINOS	33.697,40
<b>3</b>	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	30.000,00
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.401.354,42</b>

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU**

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

$$\mathbf{P_g = 1.401.354,42 \text{ kn} \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 = 686.669,06 \text{ kn}}$$

$$\mathbf{P_g = 686.669,06 \text{ kn odnosno } 93.038,11 \text{ €}}$$

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

### **2. PROIZVODNA HALA**

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 100/2012) 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 kolovoz 2012 1 kn = 7,46811 €  
srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,380514 €
- koeficijent izjednačenja  $7,380514 / 7,46811 = 0,996$
- vremenski izjednačenje vrijednosti etalona  
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,988 = 5.928,00 \text{ kn/m}^2$
  
- prilagodba s obzirom na vrstu objekta, složenost izgradnje, opremu i kvalitetu ugrađenih materijala i opreme  $k = 0,60$
  
- ukupna jedinična cijena građenja:  
 $5.928,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,50 = \mathbf{2.964,00 \text{ kn/m}^2}$

Izračun se provodi kako slijedi:

SVEUKUPNO NKP:	1.760,30 m <sup>2</sup>
SVEUKUPNO BV:	8.238,20 m <sup>3</sup>

- **nova građevinska vrijednost**

$$N_g = NKP \times c = 1.760,30 \times 2.964,00 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{5.217.529,20 \text{ kn}}$$

- **sadašnja građevinska vrijednost  $S_g$**  (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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27

	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>izvršna 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> <li>velika ponuda</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	4
B	4
C	2

ODABRANI Fk

4

Starost građevine G	48
Održivi vijek korištenja OVK	80
Faktor korištenja Fk	4
Relativna starost (G/OVK)	60%
OOVK = 31 % x OVK	25
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	55
Linearni otpis 25/55	45 %

sadašnja građevinska vrijednost  $S_g = 5.217.529,20 \text{ kn} \times (100 - 45) \% = 2.869.510,71 \text{ kn}$



# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

- vrijednost komunalnog doprinosa

$$BV \times K_d = 8.238,20 \text{ m}^3 \times 20,00 \text{ kn/m}^3V = \mathbf{164.764,40 \text{ kn}}$$

- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **50.000,00 kn**

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE $P_g$**

<b>1</b>	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	2.869.510,71
<b>2</b>	KOMUNALNI DOPRINOS	164.764,40
<b>3</b>	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	50.000,00
	<b>UKUPNO</b>	<b>3.084.274,71</b>

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU**

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

$$\mathbf{P_g = 3.084.274,71 \text{ kn} \times 0,70 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,80 = 2.089.904,54 \text{ kn}}$$

$$\mathbf{P_g = 2.089.904,54 \text{ kn odnosno } 283.165,18 \text{ €}}$$

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

### **3. SUŠARA**

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 100/2012) 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 kolovoz 2012 1 kn = 7,46811 €  
srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,380514 €
- koeficijent izjednačenja  $7,380514 / 7,46811 = 0,996$
- vremenski izjednačenje vrijednosti etalona  
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,988 = 5.928,00 \text{ kn/m}^2$
  
- prilagodba s obzirom na vrstu objekta, složenost izgradnje, opremu i kvalitetu ugrađenih materijala i opreme  $k = 0,60$
  
- ukupna jedinična cijena građenja:  
 $5.928,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,40 = \mathbf{2.371,20 \text{ kn/m}^2}$

Izračun se provodi kako slijedi:

SVEUKUPNO NKP:	150,00 m <sup>2</sup>
SVEUKUPNO BV:	702,00 m <sup>3</sup>

- **nova građevinska vrijednost**

$$N_g = NKP \times c = 150,00 \times 2.371,20 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{355.680,00 \text{ kn}}$$

- **sadašnja građevinska vrijednost  $S_g$**  (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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27

	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>izvršna 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> <li>velika ponuda</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	5

ODABRANI Fk

5

Starost građevine G	12
Održivi vijek korištenja OVK	40
Faktor korištenja Fk	5
Relativna starost (G/OVK)	30%
OOVK = 20 % x OVK	8
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	32
Linearni otpis 8/32	25 %

sadašnja građevinska vrijednost  $S_g = 355.680,00 \text{ kn} \times (100 - 25) \% = 266.760,00 \text{ kn}$

# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

- vrijednost komunalnog doprinosa

$$BV \times K_d = 702,00 \text{ m}^3 \times 20,00 \text{ kn/m}^3V = \mathbf{14.040,00 \text{ kn}}$$

- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **10.000,00 kn**

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE $P_g$**

<b>1</b>	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	<b>266.760,00</b>
<b>2</b>	KOMUNALNI DOPRINOS	<b>14.040,00</b>
<b>3</b>	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	10.000,00
	<b>UKUPNO</b>	<b>290.800,00</b>

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU**

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

$$P_g = 290.800,00 \text{ kn} \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 = \mathbf{142.492,00 \text{ kn}}$$

$$P_g = \mathbf{142.492,00 \text{ kn odnosno } 19.306,51 \text{ €}}$$



# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27

### 4. MANIPULATIVNE POVRŠINE – ASFALTIRANO DVORIŠTE

#### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Netto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup>	Nova gr. vrijednost - kn
2.500,00	670,00	1.675.000,00

#### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Starost objekta u godinama n =	15
Vijek trajanja objekta u godinama N =	40
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2$	0,2063
U % =	20,625

#### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	građ. vrijednost kn/m <sup>2</sup>	umanj. %	umanj. kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m <sup>2</sup>
Konstrukcija	100	670	20,63	138,19	531,81
Obrtnički radovi	0	0	41,25	0,00	0,00
Završni radovi	0	0	41,25	0,00	0,00
Instalacije	0	0	41,25	0,00	0,00
ukupno	100	670			531,81
Netto komercijalna površina- m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena - kn/m <sup>2</sup>		Sadašnja građevinska vrijednost		
2.500,00	531,81		1.329.531,25 kn		

#### IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Elementi vrijednosti nekretnosti				
VRIJEDNOST OBJEKTA	Fkp	Fp	Fki	
1.329.531,25 kn	1,00	1,00	1,00	1.329.531,25 kn
UKUPNO				1.329.531,25 kn

#### REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

VRIJEDNOST OBJEKTA	FI	Fpp	
1.329.531,25 kn	0,70	0,70	651.470,31 kn
doprinosi			- kn
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST			651.470,31 kn

651.470,31 kn = 88.268,96 €

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

### **6.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA USPOREDNOM METODOM PREMA ODREDBAMA PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

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 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).

Nedostatak je ove metode taj što je uređena baza podataka o realiziranim transakcijama – baza e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja bazirana na podacima Porezne uprave koji su upitne kvalitete zbog opće poznate činjenice da se kod prijavljivanja kupoprodajnih ugovora kao dokaza o realiziranim transakcijama najčešće unose umanjene vrijednosti radi plaćanja manjih poreza na promet nekretnina. Nastavno na spomenuti nedostatak ne može se izbjeći navođenje činjenice da je zakonodavac nekritički prepisao Pravilnik o procjenama iz njemačke legislative ne uvažavajući iskustva hrvatskih vještaka – procjenitelja.

Iz tog razloga ova metoda često koristi i dostupne podatke o traženim kupoprodajnim cijenama oglašenim na Hrvatskoj burzi nekretnina i sličnim portalima.

Kod procjene ove nekretnine poslužiti će podaci o traženim kupoprodajnim cijenama oglašeni na raznim portalima budući da podataka o prodaji sličnih nekretnina prema bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja nema.

# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

### **USPOREDBA 1**

#### **Građevinski teren 1986m<sup>2</sup> - tri parcele pored skijališta u...**

**Cijena: 185.918kn**  
Približno: 25.000€

<b>Lokacija:</b>	Primorsko-goranska, Čabar, Tršće
<b>Tip zemljišta:</b>	građevinsko
<b>Površina:</b>	1.896,00

### **USPOREDBA 2**

#### **Građevinsko zemljište na prodaju u Čabru**

**Cijena: 111.551kn**  
Približno: 15.000€

<b>Lokacija:</b>	Primorsko-goranska, Čabar, Tršće
<b>Tip zemljišta:</b>	građevinsko
<b>Površina:</b>	828,00

### **USPOREDBA 3**

#### **Građevinsko zemljište: Tršće, 1200 m<sup>2</sup>**

**Cijena: 178.482kn**  
Približno: 24.000€

<b>Lokacija:</b>	Primorsko-goranska, Čabar, Tršće
<b>Tip zemljišta:</b>	građevinsko
<b>Namjena:</b>	stambeno
<b>Površina:</b>	1.200,00

# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

### **USPOREDBA 4**

#### **Građevinsko i poljoprivredno zemljište, Tršće, 14363 m<sup>2</sup>**

Cijena: 594.938kn

Približno: 80.000€

Lokacija:	Primorsko-goranska, Čabar, Tršće
Tip zemljišta:	poljoprivredno
Namjena:	ostalo
Površina:	14.363,00

#### **Obilježja procjenjivanih nekretnosti**

##### **1. z.k.ul.br. 1355**

Površina ukupno:	26.604 m <sup>2</sup>
Površina građevinsko	4.585 m <sup>2</sup>
Površina poljoprivredno	22.019 m <sup>2</sup>
Dan vrednovanja:	15.06.2018.

##### **2. z.k.ul.br. 521**

Površina ukupno:	19.321 m <sup>2</sup>
Površina građevinsko	575 m <sup>2</sup>
Površina poljoprivredno	18.746 m <sup>2</sup>
Dan vrednovanja:	15.06.2018.



**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27****6.3.1. Utvrđivanje jedinične cijene građevinskog zemljišta****Međuvremensko izjednačenje cijena**

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Tršće	Tršće	Tršće
Datum transakcije:	2018.	2018.	2018.
Površina (m <sup>2</sup> ) :	1896,00	828,00	1200,00
Prodajna vrijednost (€):	25.000	15.000	24.000
Cijena (€/m <sup>2</sup> ) :	13	18	20
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ) :	97	134	148
Indeks / dan transakcije:	100,85	100,85	100,85
Indeks / dan vrednovanja:	100,85	100,85	100,85
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,00
Međuv.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	97,31	133,70	147,60

**Interkvalitativno izjednačenje cijena**

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	4585,00	stambena	ne
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Tršće	Tršće	Tršće
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	97,31	133,70	147,60
Atraktivnost (lokacija)	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	10%	10%	10%
Pristup	isti	isti	isti
Prilagodba	0%	0%	0%
Veličina	1.896,00	828,00	1.200,00
Prilagodba	-30%	-50%	-40%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	lošije	lošije	lošije
Prilagodba	10%	10%	10%
Infrastruktura	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	10%	10%	10%
Korigirana vrijednost (%):	0%	-20%	-10%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	97,31	106,96	132,84

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27****Statistika**

Prosječna:	112,37		
Odstupanja od prosjeka:	97,31	21,33	35,23
Kvadrat odstupanja:	9.469,26	454,83	1.241,23
suma	11.165,32		
Standardno odstupanje:	61,01	54,29%	
<b>Pravilo dva-sigma (±)</b>	122,01		
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	-13,40%	-4,82%	18,22%
<b>Odstupanja od dva-sigma:</b>	ne	ne	ne

<b>JEDINIČNA CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA:</b>	
Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	<b>112,37</b>
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	<b>15,23</b>

**6.3.2. Utvrđivanje jedinične cijene poljoprivrednog zemljišta**

Budući da u trenutku procjenjivanja za promatrano područje nema usporedivih podataka o traženim cijenama poljoprivrednog zemljišta osim jednoga (primjer 4), mišljenje je vještaka da se za izračun vrijednosti poljoprivrednog zemljišta koristi upravo taj podatak iz primjera 4 prema kojemu jedinična cijena poljoprivrednog zemljišta iznosi **41,10 kn/m<sup>2</sup>** odnosno 5,57 €/m<sup>2</sup>

# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

### **6.3.3. Izračun vrijednosti zemljišta**

#### **6.3.3.1. z.k.ul.br. 1355 k.o. Čabar**

a) građevinsko zemljište	4.585 m <sup>2</sup> x 112,37 kn/m <sup>2</sup> =	515.216,45 kn
b) poljoprivredno zemljište	22.019 m <sup>2</sup> x 41,10 kn/m <sup>2</sup> =	804.980,90 kn

---

UKUPNO:	1.320.197,35 kn
---------	-----------------

#### **6.3.3.2. z.k.ul.br. 521 k.o. Čabar**

a) građevinsko zemljište	575 m <sup>2</sup> x 112,37 kn/m <sup>2</sup> =	30.901,75 kn
b) poljoprivredno zemljište	18.746 m <sup>2</sup> x 41,10 kn/m <sup>2</sup> =	770.460,60 kn

---

UKUPNO:	801.362,35 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

### **REKAPITULACIJA**

<b>Red. broj</b>	<b>z.k.ul.br.</b>	<b>DIO NEKRETNOSTI</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST €</b>
1.	1355	ZGRADA UPRAVE	686.669,06	93.038,11
		PROIZVODNA HALA	2.089.904,54	283.165,18
		SUŠARA	142.492,00	19.306,51
		MANIPULATIVNE POVRŠINE	651.470,31	88.268,96
		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	515.216,45	69.807,67
		POLJOPRIVREDNIO ZEMLJIŠTE	804.980,90	109.068,41
		<b>UKUPNO:</b>	<b>4.891.083,26</b>	<b>662.654,84</b>
2,	521	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	30.901,75	4.186,94
		POLJOPRIVREDNIO ZEMLJIŠTE	770.460,60	104.391,18
		<b>UKUPNO:</b>	<b>801.362,35</b>	<b>108.578,12</b>
		<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>5.692.445,61</b>	<b>771.232,96</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  
POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

## **ZAKLJUČAK**

Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to poslovnog kompleksa sa zemljištem koji se nalazi u mjestu Makov Hrib udaljenom 1 km sjeverno od Tršća (blizu Čabra) u Gorskom Kotaru, a koji je izgrađen na dijelu z.k.č.br. 6210, 6211 i 6214/1 k.o. Čabar koje su upisane u z.k.ul.br. 1355 k.o. Čabar, te zemljišta z.k.č.br. 6212 i 6213 k.o. Čabar upisanih u isti z.k.ul., kao i zemljišta z.k.č.br. 6206, 6207, 6208, 6209, 6214/2, 6214/5 i 6214/6 upisanog u z.k.ul.br. 521 k.o. Čabar u iznosu od sveukupno:

**5.692.445,61 kn    odnosno    771.232,96 €**

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

Zagreb, 15. lipnja 2018.

**Izradio:**

# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

### **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 pozitivnim zakonskim propisima i 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 NEKRETNINA  
POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

## **P R I L O Z I**

# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČABAR  
Stanje na dan: 15.06.2018. 23:51

Katastarska općina: 302694, ČABAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-48376/2017  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1355

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6210	DIO ZGRADE, DVORIŠTE I LIVADA MAKOV HRIB			2244	
2.	6211	HALA HRIB			2341	
3.	6212	ORANICA HRIB			2931	
4.	6213	ORANICA HRIB			414	
5.	6214/1	DIO ZGRADE, DVORIŠTE, LIVADA, PAŠNJAK I ŠUMA MAKOV HRIB			18674	
		UKUPNO:			26604	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1	REPUBLICA HRVATSKA - MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RADA I PODUZETNIŠTVA, OIB: 52634238587, 10000 ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 08.12.2017.g. pod brojem Z-48376/2017  ZABILJEŽBA, PRIENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, 1.1 Primljeno: 11. 08. 2003.g. broj Z. 227/03 Na temelju prijedloga i sporazuma od 07. 08. 2003.g. solemniziranog od Javnog bilježnika Slobodana Zlokića iz Splita broj Ov.-736/2003 zabilježuje se sa je prienos prava vlasništva pod B red. br. 1 (12) na Fond za razvoj i zpošljavanje Zagreb izvršen radi osiguranja novčanih tražbina Fonda za razvoj i zapošljavanje prema dužniku Drvo-final d. o.o. Tršće na temelju ugovora o kreditu br. 94/47/03, ugovora o poslovnoj suradnji br. FRZ-01/02, te odluke o odobrenju kredita u iznosu od 6.900.000,00 kn.	PRVENSTVENI RAD UPISA Z.227/03 - vidi C 1.1. na 2 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-37646/2017  ZABILJEŽBA, SPOR, PRESLIKA TUŽBE, Na temelju PRESLIKE TUŽBE, zabilježuje se se spor koji se vodi kod Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Delnicama pod brojem P.1095/17, a radi utvrđenja prava vlasništva na kčbr. 6214/1 i 6210.	ZABILJEŽBA SPORA na 2 (1.1)

# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302694, ČABAR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1355

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 11. 08. 2003.g. broj Z. 227/03  Na temelju prijedloga i sporazuma od 07. 08. 2003.g. solemniziranog od Javnog bilježnika Slobodana Zlokića iz Splita broj Ov.-736/2003 zabilježuje se sa je prijenos prava vlasništva pod B red. br. 1 (12) na Fond za razvoj i zpošljavanje Zagreb izvršen radi osiguranja novčanih tražbina Fonda za razvoj i zapošljavanje prema dužniku Drvo-final d. o.o. Tršće na temelju ugovora o kreditu br. 94/47/03, ugovora o poslovnoj suradnji br. FRZ-01/02, te odluke o odobrenju kredita u iznosu od 6.900.000,00 kn.	6.900.000,00 KN	
10.			
10.1	Zaprimljeno 30.01.2013. broj Z-30/13-2  Temeljem prijedloga i Tužbe Juretić Radojke, Gerovo, Vodovodna 43, predane ovom sudu pod br. P. 14/13 dana 18.01.2013.,na nekrat. upisane pod A, uknjižuje se ZABILJEŽBA SPORA, radi utvrđivanja prava vlasništva.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.06.2018.

# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČABAR

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.06.2018. 23:51

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČABAR (Mbr. 302694)

Posjedovni list: 1583

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE-FIDUCIJARNI VLASNIK, PREOBRAŽENSKA 4, ZAGREB (VLASNIK)	

#### 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6210	MAKOV HRIB	2245	9		
			LIVADA	2000			
			DVORIŠTE	128			
			ZGRADA	117			
		6214/1	MAKOV HRIB	18673	9		
			PAŠNJAK	4300			
			LIVADA	5755			
			ZGRADA	109			
			ŠUMA	8257			
			DVORIŠTE	252			
Ukupna površina katastarskih čestica				20918			

# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČABAR

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.06.2018. 23:51

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČABAR (Mbr. 302694)

Posjedovni list: 1212

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE-FIDUCIJARNI VLASNIK, PREOBRAŽENSKA 4, ZAGREB (VLASNIK)	

#### 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
		6211	TRŠĆE	2341	99		
			ZGRADA	2341			
		6212	TRŠĆE	2931	99		
			ORANICA	2931			
		6213	TRŠĆE	414	99		
			ORANICA	414			
Ukupna površina katastarskih čestica				5686			



# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČABAR  
Stanje na dan: 27.09.2017. 10:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302694, ČABAR

Broj ZK uložka: 521

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26933/2017  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6206	ORANICA HRIB U MAKOVOM HRIBU			572	
2.	6207	ORANICA HRIB U MAKOVOM HRIBU			1507	
3.	6208	ORANICA HRIB U MAKOVOM HRIBU			705	
4.	6209	ORANICA HRIB U MAKOVOM HRIBU			500	
5.	6214/2	KUĆA BROJ 7 I DVORIŠTE U MAKOVOM HRIBU			575	
6.	6214/5	PAŠNJAK U HRIBU			5751	
7.	6214/6	LIVADA U HRIBU			9711	
		UKUPNO:			19321	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRVO - FINAL D.O.O., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27	
1.2	Zaprimljeno 06.07.2017.g. pod brojem Z-26933/2017  ZABILJEŽBA. OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA. RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, ST-556/2016 28.06.2017. - zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 04. 12. 2003.g. broj Z. 354/03  Na temelju prijedloga, sporazuma solemniziranog po Javnom bilježniku Nikoli Mihelčiću iz Delnica, broj OU.-204/2003 zaključenog 13. 11. 2003.g., te ugovora o okvirnom zaduženju broj 100/50/03 od 10. 09. 2003.g. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A radi osiguranja novčanih tražbina u iznosu do 2.300.000,00 kuna što predstavlja protuvrijednost od 306.870,51 eur obračunato po srednjem tečaju HNB, te zateznom kamatom, za korist:  CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58	2.300.000,00 KN	
4.			



# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27



### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302694, ČABAR

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 521

C

### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 26.04.2012. broj Z-133/12-2  Po sl. dužnosti, temeljem ovosudnog Rješenja, br. 6 Ovr. 122/12-2 od 27.04.12., dozvoljava se, uknjižba prava zalog na nekretnine, upisane pod A - radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 531.311,34 Kn ( 372.765,62 Kn glavnice i 161.545,72 kn kamate), zajedno sa zak. zateznom kamatom i to na iznose:  331.984,76 Kn tekućom od dana 20.03.2012., pa do naplate, po stopi od 12 % godišnje,  40.780,86 Kn tekućom od dana 27.02.2012., pa do naplate, postopi od 12 % godišnje  a u slučaju promjene stope zat. kamata prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnj. dana polugod. koje je predhodilo tek. polug., uvećanoj za 5 post. poena kao i troškova ovog ovrš.post., u iznosu od 5.400,00 Kn., uz zak. zatez. kamatu po stopi od 12% god., od dana donošenja rješ., o osig., pa do isplate, kao i event., daljnje ovršne troškove  - uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA, OIB: 52634238587</b>	534.311,34 KN	
5.			
5.1	Zaprimljeno 21.06.2013. broj Z-210/13-2 ( Z. 247/13 )  Temeljem prijedloga i ovos. Rješenja o ovrši br. 6 Ovr-167/13-2 od 10.07.2013., uknjižuje se na nekretn., upisane pod A, zabilježba ovrhe - radi naplate novčanog potraživanja za korist.: <b>CREDO BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 94141384086, 21000 SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2017.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 78909/2017

Izdao:

ZK referent:  
MAJA KOŠMRL



# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČABAR

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.06.2018. 23:51

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČABAR (Mbr. 302694)

Posjedovni list: 1302

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRVO-FINAL D.O.O., PRHUTARSKA 27, TRŠĆE (VLASNIK)	

#### 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
		6206	MAKOV HRIB	572	9		
			ORANICA	572			
		6207	MAKOV HRIB	1507	9		
			ORANICA	1507			
		6208	MAKOV HRIB	705	9		
			ORANICA	705			
		6209	MAKOV HRIB	500	9		
			ORANICA	500			
		6214/2	MAKOV HRIB	575	9		
			KUĆA, MAKOV HRIB	75			
			DVORIŠTE	500			
		6214/6	MAKOV HRIB	9711	9		
			LIVADA	9711			
Ukupna površina katastarskih čestica				13570			

# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČABAR

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.06.2018. 23:51

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČABAR (Mbr. 302694)

Posjedovni list: 1307

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRVO-FINAL D.O.O., PRHUTARSKA 27, TRŠĆE (VLASNIK)	

#### 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
		6214/5	TRŠĆE	5751	99		
			PAŠNJAK	5751			
Ukupna površina katastarskih čestica				5751			

# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27

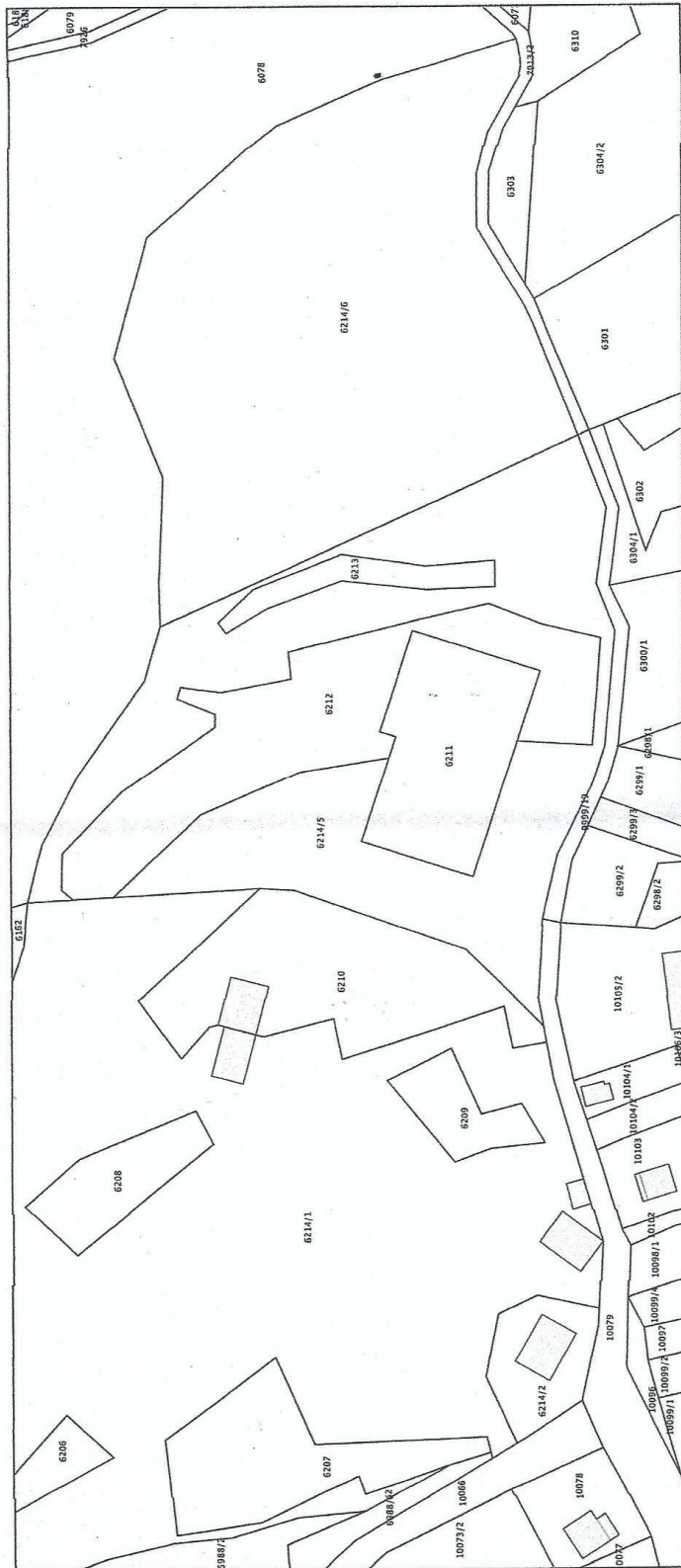
K.o. ČABAR  
k.č.br.: 6214/5



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČABAR  
KLASA: 935-46/17-41/70  
URBROJ: 541-17-5-01/2-17-2  
ČABAR, 27.09.2017.

### IZVOD IZ KATASTRSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izorno mjerilo 1:2880



Uprava pristojba prema t. br. 44. Tarife upravnih pristojbi (Naredbe novine, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je u državnim bilježnicama. Uprava pristojba po t. br. 1 ne naplaćuje se.





# 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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27

z.k.ul.br. 1355 – zelena boja

z.k.ul.br. 521 – žuta boja



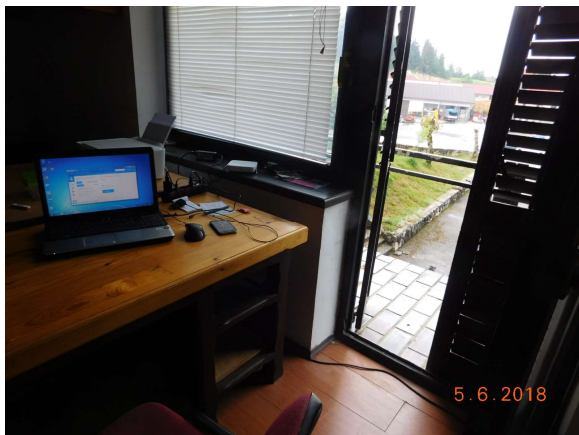
# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---





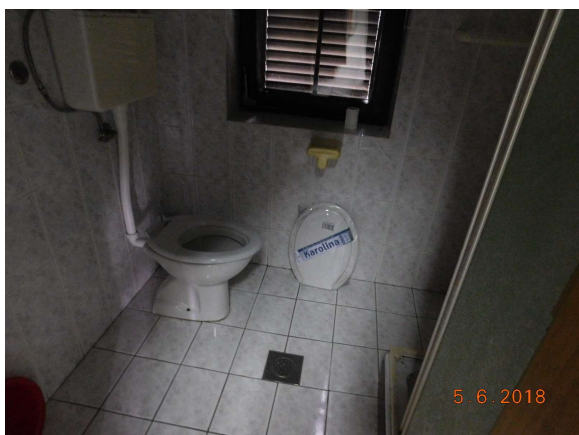
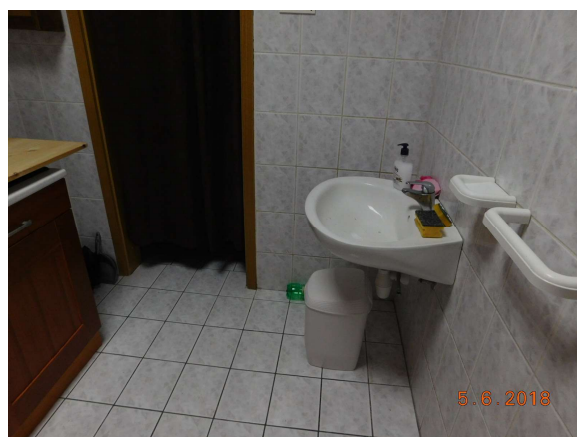
# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---



# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---





# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---



# **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 POSLOVNI KOMPLEKS – DRVO-FINAL d.o.o., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27**

---

