



Remete 62/A, 10 000 Zagreb  
Tel; 091 1261 258, 091 563 92 98  
Tel/Fax: 01 2301 783  
OIB:22613810691  
E-mail: info@forb-nekretnine.com  
Web: www.forb-nekretnine.com

**Broj elaborata:** 79B/22  
U Zagrebu, rujan 2022 .

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

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

**NARUČITELJ :** GRADITELJ d.d. U stečaju, Zagreb, Lj. Posavskog 37,  
MBS:080020550 po STEČAJOM UPRAVITELJU-MATO ČIČAK,  
II odvojak Deveričeve 5, V. Gorica, OIB:63670108668



**NEKRETNINA :** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, k.č.br.513/3, zk.ul.3904, K.O. Sisak  
Stari  
44000 SISAK, Nikole Šipuš 42



**Izradio:** Tihomir Begić, dipl.  
**Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina**  
Broj: 4 Su-1666/2021  
Županijski sud Zagreb, 7. siječnja 2022

**Datum procjene :** 22.09.2022.



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

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

### RJEŠENJE

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

### riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba FORB nekretnine d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

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

### Obrazloženje

1. Pravna osoba FORB nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Forb nekretnine d.o.o., te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

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



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

Broj: 4 Su-137/2022  
Zagreb, 7. veljače 2022.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Begića (OIB 5558787498), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),

### riješio je

Tihomir Begić, stalni vještak u Zagrebu, Remete 62/A, povodom se imenuje stalnim sudskim vještakom za **PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 3. Pravilnika, rješenje je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tihomir Begić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- \* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 28/13; Izmjene i dopune NN 67/18)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina ( NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)

### KORIŠTENA LITERATURA

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

### 4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju čini dio k.č.br.513/3, zk.ul.3904, K.O. Sisak, a prema priloženim Zk izvatcima i Pl listovima, za potrebe naručitelja u stečajnom postupku.

Naručitelj : GRADITELJ d.d. U stečaju, Zagreb, Lj. Posavskog 37, MBS:080020550 po  
STEČAJOM UPRAVITELJU-MATO ČIČAK, II odvojak Deverićeve 5, V. Gorica,  
Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, k.č.br.513/3, zk.ul.3904, K.O. Sisak Stari  
44000 SISAK, Nikole Šipuš 42  
Dan vrednovanj: 22.09.2022.  
Dan kakvoće: 22.09.2022.

5.



Predmet procjene je katastarska čestice koja se nalazi u Sisku, ulica Nikole Šipuš 40. Smještena je u centru Grada, na lokaciji iza stambene zgrade izgrađene na kč.511.



6. Predmetna k.č. je građevinsko zemljište, koje je neizgrađeno. Okolne nekretnine su izgrađena zemljišta stambene namjene.

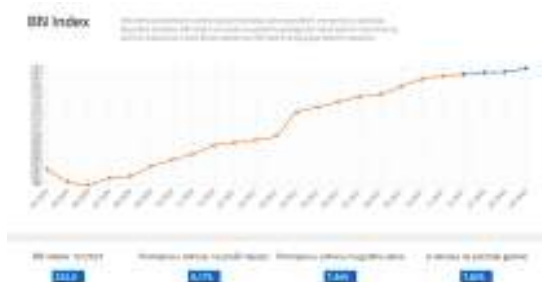
Temeljem očevida i raspoložive dokumentacije može se smatrati da je predmetno zemljište 1. kategorije tj doneseni su svi prostorni planovi za realizaciju gradnje, GUP u Prilogu.

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.



izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Gospodarski rast zabilježen u 2018. i 2019. godini pozitivno utječe na potražnju za nekretninama i formiranju cijena istih. Međutim demografski trendovi-iseljavanje mladih u inozemstvo umanjuju potražnju osim za POS-ovim novim stanovima.

Kretanje cijena stambenih nekretnina

Godina		Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>1)</sup>					
Year		Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2022. godine bilježe rast u odnosu na predhodno tromjesečje. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, k.č.br.513/3, zk.ul.3904, K.O. Sisak Stari
Lokacija :	44000 SISAK, Nikole Šipuš 42
Naručitelj:	GRADITELJ d.d. U stečaju, Zagreb, Lj. Posavskog 37, MBS:080020550 po STEČAJOM UPRAVITELJU-MATO ČIČAK, II odvojak Deverićeve 5, V. Gorica, OIB:63670108668
Korisnik procjene:	GRADITELJ d.d. U stečaju, Zagreb, Lj. Posavskog 37, MBS:080020550 po STEČAJOM
Dan kakvoće	22.09.2022.
Dan vrednovanja	22.09.2022.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Namjena procjene :	Stečajni postupak
Regija	Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona	0310 Sisačko-moslavačka županija – zona 1
Tržišni položaj	2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije

Općinski sud:		SISAK	ZK izvadak -u Prilogu				
<b>ZEMLJIŠNE KNJIGE</b>				<b>KATASTAR</b>			<b>Površina čest</b>
K.O.	Zkul	zčbr	m2	K.O.	kč.br.	pos. List	<b>(m2)</b>
SISAK	3904	513/3	131,0	SISAK	513/3	3904	131,0

Površina čest: 131,00 m2 131,00 m2

Uporaba-oznaka: Prema priloženim Zk i Pl

Vlasnik: zkul 3904 GRADITELJ d.d. ZA GRADITELJSTVO U STEČAJU, Sisak, I.Fistrovića 3 u 1/1 dijela

Teret: NEMA!

**Legalitet:** Nekretnina upisana u ZK i Katastar.  
Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom  
Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Onečišćenja nisu uočena

Buka nije primjećena

Klasifikacija nekretnine 3 Nekretnina u razvoju

Napomene : -

**Tržišna vrijednost :** **10.000,00 Kn** ili 1.327,32 €

**PRETPOSTAVKE:** Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim Nacrti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntovnica, geoporatal Grada), te nisu posebno provjeravani.  
Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

Naručitelj kao ovlaštena osoba/tijelo je upoznat i suglasan sa metodom i načinom izrade Elaborata. Naručitelj upućen u način izrade elaborata te je suglasan s istim. Za sve eventualne sporove po ovom predmetu nadležan je Županijski sud prema Pravilniku o sudskim vještacima

## 9. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

**POREDBENA METODA** je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Primjenjiva je ako postoji dovaoljan broj (najmanje 3 ) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

**TROŠKOVNA METODA** je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

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



Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti **Poredbenom metodom**.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija nekretnina na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta tj realiziranim transakcijama -Ugovorima kojim raspolaže Porezna Uprava tj MGIP - baza eNekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina ( u Prilogu). Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja ostvarenih na užoj lokaciji, sa istim obilježjima kao predmetna nekretnina na cjenovnom bloku Bili brig-Stanovi, S namjene, istih urbanih pravila.

	ID ZKC	Površina	Vrijednos u kn	Datum transkc.	kn/m2	značajnoodstupanje
1.	1569925	416,00	46.000,00	01.07.2021.	110,58	
2.	1709389	101,00	20.000,00	10.02.2022.	198,02	
3.	1641372	452,00	70.000,00	21.12.2021.	154,87	
4.	1642526	534,00	80.500,00	21.12.2021.	150,75	
5.	1427712	562,00	69.001,00	02.12.2020.	122,78	
6.	1448288	759,00	60.000,00	13.04.2021.	79,05	
srednja vrijednost					136,01	izlučene



Poredbene vrijednosti-žute markice



Približna vrijednost po MGIPU

## DAN KAKVOĆE

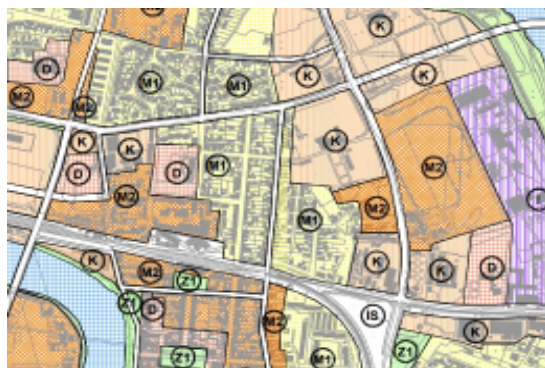
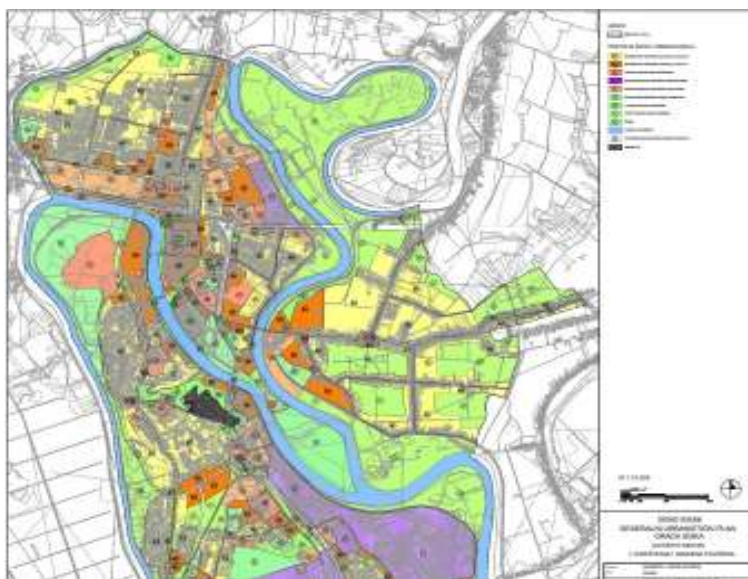
Nekretninu smo pregledali 22.09.2022.

Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra. Stanje nekretnine pruzeto od Naručitelja.

## STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Unutar naselja
Oblik	Pravilni trapez sa odnosom stranica 1:2
Topografija terena	Ravan
Infrastruktura	dostupna
Pristup na JPP	Ima pristup na asfaltnu cestu
Namjena zemljišta	S
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	Nisu predložene
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Nekretnina je trenutno neizgrađeno zemljište</b>

## PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA



1. Kategorija zemljišta, prema priloženom GUP-u, uzeta ista za sve poredbene

# 10. IZRAČUN

Pz = 131,00 m2

Pgz = m2

Pz = m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Poredba1	Poredba 3	Poredba 4	Poredba 5	Poredba	Poredba
	Grad	Sisak	Sisak	Sisak	Sisak	Sisak	Sisak	Sisak
	Lokacija	N. Šipuša	N. Šipuša	N. Šipuša	N. Šipuša	N. Šipuša	N. Šipuša	N. Šipuša
	Nekretnina	gr. zem	gr. zem	gr.zem	gr.zem	gr.zem	gr.zem	gr.zem
	Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
	Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum kupop	3Q2022	3Q2021	4Q2021	4Q2021	4Q2020	4Q2019	1Q2020
	Površina (m2)	131	416,00	452,00	534,00	562,00		
	Cijena (kn)		46.000,00	70.000,00	80.500,00	69.001,00		
	Cijena po m2		110,6	154,9	150,7	122,8	#DIV/0!	#DIV/0!

Protok vr.	3Q2022	3Q2021	4Q2021	4Q2021	4Q2020	4Q2019	1Q2020
DZS indeksi	132,32	122,17	124,37	124,37	119,45		
Usklađenje		8,3%	6,4%	6,4%	10,8%	#DIV/0!	#DIV/0!
Korekcija po m2		119,75	164,78	160,40	136,04	#DIV/0!	#DIV/0!

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		119,75	164,78	160,40	136,04	#DIV/0!	#DIV/0!
Ki	1,00	1,00	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
KP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor kor	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vrijednost ukup.(kn)	-	119,75	164,78	160,40	136,04	#DIV/0!	#DIV/0!

Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijedn. po	138,73	119,75	164,78	160,40	136,04	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odsupanje +/-30% -1,8 17,9 -16,1

Ukupno korek	
Korigirana vrijedn. po m2	138,73

## ZAKLJUČAK

Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja, te izlučenja nekretnina koje odstupaju više +/-30%, su unutar dozvoljenog raspona.

## Korekcija

PRIGODI		
ARONDAČESKE POVRŠINE		
Usta isomorfne površine	Koeficijent za preračunavanje	Primer
a) Istočno polukružna površina, odnosno drugi površine pogodne za parkiranje	0,45 – 0,60	
b) Površine su vertikalne i paralelne površine unutar granica građevnog područja	0,25 – 0,35	
c) Površine su vertikalne i paralelne površine izvan granica građevnog područja	0,35 – 0,60	

\* odabrana 0,55

$$##### \times 0,55 = 76,3 \text{ kn/m}^2$$

Površina zemljišta

131,00 m2

Vrijednost po m2

76,30 kn/m2

Tržišna vrijednost

9.995,50 kn

ili

10.000,00 kn

Prilog 68(5) Pravil



## 12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, k.č.br.513/3, zk.ul.3904, K.O. Sisak Stari

na adresi: 44000 SISAK, Nikole Šipuća 42

naručitelja: GRADITELJ d.d. U stečaju, Zagreb, Lj. Posavskog 37, MBS:080020550 po  
STEČAJOM UPRAVITELJU-MATO ČIČAK, II odvojak Deveričeve 5, V. Gorica,

Mišljenja smo da je na dan 22.09.2022.

### - Tržišna vrijednost (TV) :

10.000,00	kn
-----------	----

ili

1.327,32	€
----------	---

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,53 Kn

ili

76,34	kn/m <sup>2</sup>
-------	-------------------

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja, sukladno pozitivnim propisima i standardima.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.**

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnine



FORB nekretnine d.o.o.

**P.P. TIHOMIR BEGIĆ dipl.ing.**

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnine



U Zagrebu,      rujan      2022 . godine

## 13. PRILOZI