

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**


## **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Nekretnine: Poslovni prostor u Svetom Ivanu Zelini, Ulica Vladimira Nazora 24**



**Naručitelj procjene: ŠKRLEC I SINOVI d.o.o., - u stečaju, Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 8**

Zagreb, svibanj 2020. **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**  
Zagreb, Gračec 18

  
**Izradio:**  
ZAGREB  
Gračec 18

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO  
I PROCJENU NEKRETNINA  
TIHOMIR BORIĆ  
dipl. ing. građ.  
ZAGREB  
Gračec 18**

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24



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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

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 sudonik 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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

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 nekretnina
- \* - 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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

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.

S U D A C,  
Tina Jakupak



## **PRIMIENJENI 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 SGGZ 20/2001
- 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

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **1. UVOD**

Na zahtjev naručitelja, ŠKRLEC I SINOVI d.o.o. u stečaju iz mjesta Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 8 potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to suvlasničkog dijela zgrade koja se djelomično koristi u poslovne svrhe, a nalazi se u Ulici Vladimira Nazora br. 24 u Svetom Ivanu Zelin, izgrađena na z.k.č.br. 1093 k.o. Zelina i upisano u z.k.ul.br. 2414, poduložak 1 i 2 k.o. Zelina, kao i pratećih objekata na parceli (pomoćna zgrada, nadstrešnica i šupa).

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

**TRŽIŠNE** građevinske vrijednosti **Tv** tj. prometne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja u svibnju 2020. godine

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

### **2. PODACI O OČEVIDU**

|  |  |
|--|--|
| <b>Datum očevida</b>                       | 14.11.2018.<br>19.01.2019.<br>25.05.2020.  |
| <b>Datum procjene kvalitete</b>            | 25.05.2020.  |
| <b>Datum procjene vrijednosti</b>          | 29.05.2020.  |
| <b>Opseg obilaska</b>                      | Obavljen je vizualni pregled objekta izvana kao i pregled okruženja objekta uz fotografsko snimanje kao i precizno mjere mjerenja površina korištenjem laserskog mjerača LEICA DISTO |
| <b>Nazočni pri očevidu</b>                 | 1. očevid – stečajni upravitelj, vještak,<br>2. očevid – vještak sa suradnikom<br>3. očevid - vještak  |
| <b>Dokumentacija korištena pri očevidu</b> | - izvadak iz zemljišnih knjiga<br>- kopija katastarskog plana  |

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

| <b>OPĆI PODACI</b>                             |   |                         |            |
|--|---|-------------------------|------------|
| površina zemljišta (prema katastru)            | 1.095,00 m <sup>2</sup>   |                         |            |
| površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama) | 1.095,00 m <sup>2</sup>   |                         |            |
| vrsta građevine                                | Poslovno stambena zgrada<br>Pomoćna zgrada, nadstrešnica                                      | starost / god.<br>Izgr. | dovršenost |
|  |   | 1950.                   | 100 %      |
| Stanje nekretnine                              | Djelomično funkcionalno (stambeni prostor u prizemlju),<br>djelomično derutno i neuporabljivo |                         |            |
| Korisnik nekretnine                            | Suvlasnici  |                         |            |
| NKP poslovnih prostora                         | 236,48 (odnosi se na stečajnog dužnika)   |                         |            |
| Priključci                                     | Električna energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon                                     |                         |            |
| Onečišćenja                                    | Nema  |                         |            |
| Buka   | Od gradskog prometa   |                         |            |
| Alternativna upotreba                          | Moguća  |                         |            |
| Zona gradnje                                   | Mješovita namjena – stambeno poslovna   |                         |            |
| Plansko prostorna dokumentacija                | Postoji   |                         |            |
| Tip okolnih objekata                           | Poslovne zgrade, javne zgrade, stambene uzgrade   |                         |            |
| Dodatni atributi                               | Povoljna lokacija u samom centru grada  |                         |            |
| Porez na promet nekretnina                     | NIJE sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti   |                         |            |
| Utrživost                                      | Teško utrživa nekretnina  |                         |            |





# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

Mikro lokacija zgrade:



Zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor naručitelja čija se vrijednost procjenjuje nalazi se u Ulici Vladimira Nazora 24 u samom središtu grada Sveti Ivan Zelina, u neposrednoj blizini središnjih gradskih sadržaja.

Lokaciju karakterizira potpuna opremljenost gradskom mrežom komunalne infrastrukture te dobra prometna povezanost sa svim dijelovima grada i okolice kao i dostupnost iz raznih prometnih pravaca. Neposredno okruženje čine brojni objekti stambenog, poslovnog, javnog i upravnog karaktera. Zgrada nije izložena posebnim utjecajima zagađenosti osim djelomično buke od gradskog prometa.

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA**

#### **3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje**

|                     |  |
|---------------------|--|
| kat. općina:        | Zelina   |
| z.k.ul.br.:         | <b>2414</b>  |
| poduložak:          | <b>1, 2</b>  |
| z.k.čest.br.:       | 1093   |
| opis nekretnine:    | HUNDRIJEVINA površine 1095 m2<br>Dvorište u mjestu površine 500 m2<br>Ind.dvorište u mjestu površine 135 m2<br>Zgrade u mjestu površine 460 m2   |
| Vlasnik nekretnine: | 1.Suvlasnički dio 514/1095 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)<br>ŠKRLEC I SINOVI d.o.o.- U STEČAJU, Donje Psarjevo 8, Donje Psarjevo 10380 Sveti Ivan Zelina<br><br>2.Suvlasnički dio 513/1095 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)<br>ŠKRLEC I SINOVI d.o.o.- U STEČAJU, Donje Psarjevo 8, Donje Psarjevo 10380 Sveti Ivan Zelina |

#### **3.2.2. Katastarsko stanje**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| kat. općina:                        | Zelina  |
| posjedovni list br.:                | 3705  |
| kat.čest.br.:                       | 1093  |
| adresa kat. čestice / način uporabe | U MJESTU ukupne površine 1095 m2<br>INDUSTRIJSKO DVORIŠTE površine 135 m2<br>DVORIŠTE površine 500 m2<br>ZGRADE površine 460 m2<br><b>Ukupna površina katastarskih čestica 1905 m2</b>                            |
| posjednik:                          | 514/1095 DAMYEARCONNECT d.o.o., Zagrebačka ulica 84, Sveti Ivan Zelina<br>513/1095 ŠKRLEC I SINOVI d.o.o., Donje Psarjevo 8, Donje Psarjevo<br>68/1095 STANA ŠULJIĆ, Ulica Vladimira Nazora 24, Sveti Ivan Zelina |

#### **3.2.3. Legalni status nekretnina**

Utvrđivanje legalnosti predmetnih građevina nije predmet ovog elaborata.

Tereti i zabilježbe vidljivi su u priloženom z.k.ul.

## **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 procjenjuju se na temelju pretpostacke da su uobičajene izvedbe za vrijeme u kojemu su zgrade izgrađene.

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

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Namjena               | poslovna, katnost ukupno 4 etaže (podrum, prizemlje, kat i potkrovlje)                                  |
| Godina izgradnje      | 1950.   |
| Energetski certifikat | nije predočen, procjena pretpostavlja niske energetske parametre uvjetovane godinom i načinom izgradnje |
| Vanjski izgled        | djelomično ožbukana i obojana pročelja u derutnom stanju  |
| Buka                  | od gradskog prometa   |
| Zagađenje okoliša     | nema izvora zagađenja   |

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Namjena:</b>       | Poslovna  |
| <b>Godina izgr.:</b>  | 1950.   |
| <b>Katnost:</b>       | Podrum + Prizemlje + Kat + Potkrovlje   |
| <b>Konstrukcija:</b>  | Temelji: Armirano betonski trakasti<br>Nosiva k.: Klasična masivna zidana od opeke<br>Međukatna k.: Sitno rebričasti strop<br>Preg. zidovi: Od opeke<br>Krovna k.: Drvena trostrešna s pokrovom od crijepa<br>Limarija: Pociočana<br>Hidroizolacije: Nisu izvedene  |
| <b>Pročelje:</b>      | Djelomično ožbukano običnom žbukom i obojano (dva pročelja prema ulici, zabatno sjeverno pročelje neožbukano, dvorišno pročelje djelomično ožbukano), u dosta derutnom stanju   |
| <b>Obrada zidova:</b> | Ožbukani i obojani, u sanitarnim čvorovima opločeni zidnim keramičkim pločicama   |
| <b>Obrada podova:</b> | Tapison i bukov parket u kancelarijama (u velikoj mjeri štećen i derutan), podne keramičke pločice u hodnicima i sanitarnim čvorovima   |
| <b>Stolarija:</b>     | Unutrašnja st.: Tipska puna drvena vrata – sve dosta derutno<br>Fasadna st.: Drveni dvokrilni prozori ostakljeni običnim staklom – dosta derutnom stanju  |
| <b>Instalacije:</b>   | Električne: Provedena instalacija<br>Telefon: Provedena instalacija<br>Vodovod: Provedena instalacija<br>Kanalizacija: Provedena instalacija<br>Plin: Provedena instalacija samo u prizemlju zgrade<br>Klima uređaj: -<br>Grijanje: Cijevni razvod instalacije centralnog grijanja s aliuminijskim radiatorima – izvan funkcije   |
| <b>Opći dojam :</b>   | Radi se o stambeno poslovnoj zgradi (jedan stan nalazi se u prizemlju zgrade, uredski prostori na katu i u potkrovlju) na odličnoj lokaciji u gradu Sveti Ivan Zelina, ali u dosta derutnom i neodržavanom stanju.<br>U dvorišnom dijelu nalazi se pomoćna gospodarska zgrada visine podrum + prizemlje, jednostavne zidane konstrukcije s dvostrešnim krovom drvene konstrukcije pokrivenim crijepom, te ožbukanim pročeljima. Izmeu glavne i pomoćne zgrade smještena je nadstrešnica jednostavne konstrukcije od armirano betonskog okvira (dva stupa i greda) te poprečne armirano betonske grede i drvene potkonstrukcije koja nosi pokrov od valovitog salonita.<br>Uz glavnu zgradu na južnoj strani smještena je drvena šupa s jednostrešnim krovom pokrivenim valovitim salonitom. |

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

U uličnom prizemlju zgrade nalaze se poslovni prostori i jednakih su konstruktivno tehničkih karakteristika kao i ostali dijelovi zgrade.

Radi se o četiri zasebna poslovna prostora od kojih su dva smještena lijevo od ulaza u zgradu (gledajući s ulične strane), a dva desno.

Dva poslovna prostora smještena lijevo od ulaza sastoje se od po jedne prostorije svaki, s time da su u onome koji je bliže ulazu unutar prostora izvedene lagane drvene pregradne stijene. Oba prostora povezana su vratima u ostakljenoj drvenoj pregradnoj stijeni koja ih dijeli te mogu funkcionirati zasebno ili zajednički.



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

Fasadne stijene su drvene, ostakljene običnim staklom i derutne. Na podovima je postavljen laminat što ukazuje na pretpostavku da su u nedavnoj prošlosti bili u funkciji.

Druga dva poslovna prostora smještena su desno od ulaznih vrata zgrade. Onaj bliži ulaznim vratima sastoji se od dvije prostorije s neobrađenom podnom plohom i derutnim zidovima, te s derutnom drvenim ostakljenim fasadnim stijenama.



Zadnji poslovni prostor, smješten uz rub zgrade, sastoji se od jedne prostorije, također s neobrađenim podovima, derutnim zidovima i derutnom drvenom ostakljenom fasadnom stijenom:



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

### 5. PRIKAZ POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

| 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>PODRUM</b>             |                                  |       |                                       |                                |                    |
| podrumski prostori        | 67,00                            | 0,50  | 33,50                                 |                                |                    |
| <b>UKUPNO:</b>            | 67,00                            |       | 33,50                                 | 40,20                          | 100,50             |
| <b>PRIZEMLJE</b>          |                                  |       |                                       |                                |                    |
| kancelarijski prostor     | 28,72                            | 1,00  | 28,72                                 |                                |                    |
| poslovni prostor 1        | 24,02                            | 1,00  | 24,02                                 |                                |                    |
| poslovni prostor 2        | 24,02                            | 1,00  | 24,02                                 |                                |                    |
| poslovni prostor 3        | 66,33                            | 1,00  | 66,33                                 |                                |                    |
| poslovni prostor 4        | 29,55                            | 1,00  | 29,55                                 |                                |                    |
| <b>UKUPNO:</b>            | 172,64                           |       | 172,64                                | 207,17                         | 725,09             |
| <b>1. KAT</b>             |                                  |       |                                       |                                |                    |
| stubište                  | 13,13                            | 1,00  | 13,13                                 |                                |                    |
| hodnik                    | 15,44                            | 1,00  | 15,44                                 |                                |                    |
| soba 1 lijevo             | 28,55                            | 1,00  | 28,55                                 |                                |                    |
| soba 2 desno              | 17,30                            | 1,00  | 17,30                                 |                                |                    |
| soba 3 desno              | 19,32                            | 1,00  | 19,32                                 |                                |                    |
| soba 4 desno              | 6,37                             | 1,00  | 6,37                                  |                                |                    |
| soba 5 desno              | 13,98                            | 1,00  | 13,98                                 |                                |                    |
| soba ravno                | 20,87                            | 1,00  | 20,87                                 |                                |                    |
| soba ravno lijevo 1       | 30,45                            | 1,00  | 30,45                                 |                                |                    |
| soba ravno lijevo 2       | 17,06                            | 1,00  | 17,06                                 |                                |                    |
| hodnik lijevo             | 13,89                            | 1,00  | 13,89                                 |                                |                    |
| soba ravno lijevo 3       | 9,88                             | 1,00  | 9,88                                  |                                |                    |
| soba ravno lijevo 4       | 12,23                            | 1,00  | 12,23                                 |                                |                    |
| čajna kuhinja             | 4,94                             | 1,00  | 4,94                                  |                                |                    |
| hodnik desno              | 10,48                            | 1,00  | 10,48                                 |                                |                    |
| soba 1 desno              | 30,55                            | 1,00  | 30,55                                 |                                |                    |
| soba 2 desno              | 24,18                            | 1,00  | 24,18                                 |                                |                    |
| soba 3 desno              | 9,82                             | 1,00  | 9,82                                  |                                |                    |
| wc                        | 3,07                             | 0,25  | 0,77                                  |                                |                    |
| <b>UKUPNO:</b>            | 301,51                           |       | 299,21                                | 359,05                         | 1.005,34           |
| <b>POTKROVLJE</b>         |                                  |       |                                       |                                |                    |
| stubište                  | 12,90                            | 1,00  | 12,90                                 |                                |                    |
| hodnik                    | 18,71                            | 0,75  | 14,03                                 |                                |                    |
| prostorija u potkrovlju 1 | 17,87                            | 0,75  | 13,40                                 |                                |                    |
| hodnik desno              | 7,84                             | 0,75  | 5,88                                  |                                |                    |
| soba 1 desno              | 18,51                            | 0,75  | 13,88                                 |                                |                    |
| soba 2 desno              | 13,90                            | 0,75  | 10,43                                 |                                |                    |
| soba 3 desno              | 23,36                            | 0,75  | 17,52                                 |                                |                    |
| soba ravno                | 16,53                            | 0,75  | 12,40                                 |                                |                    |
| tavanski prostor          | 103,35                           | 0,35  | 36,17                                 |                                |                    |
| <b>UKUPNO:</b>            | 232,97                           |       | 136,61                                | 163,93                         | 409,83             |
| <b>SVEUKUPNO:</b>         | 774,12                           |       | 641,96                                | 770,35                         | 2.240,76           |



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

### **Pomoćna zgrada**

| PROSTORIJA     | tlocrtna površina<br>m <sup>2</sup> | koef. | netto korisna površina<br>m <sup>2</sup> | brutto površina<br>m <sup>3</sup> | BVO m <sup>3</sup> |
|----------------|-------------------------------------|-------|--|-----------------------------------|--------------------|
| skladište      | 68,00                               | 1,00  |  |                                   |                    |
| <b>UKUPNO:</b> | <b>68,00</b>                        |       | <b>68,00</b>                             | <b>68,00</b>                      | <b>238,00</b>      |

### **Nadstrešnica**

| PROSTORIJA     | tlocrtna površina<br>m <sup>2</sup> | koef. | netto korisna površina<br>m <sup>2</sup> | brutto površina<br>m <sup>3</sup> | BVO m <sup>3</sup> |
|----------------|-------------------------------------|-------|--|-----------------------------------|--------------------|
| skladište      | 68,00                               | 1,00  |  |                                   |                    |
| <b>UKUPNO:</b> | <b>68,00</b>                        |       | <b>68,00</b>                             | <b>81,60</b>                      | <b>260,00</b>      |

### **Šupa**

| PROSTORIJA     | tlocrtna površina<br>m <sup>2</sup> | koef. | netto korisna površina<br>m <sup>2</sup> | brutto površina<br>m <sup>3</sup> | BVO m <sup>3</sup> |
|----------------|-------------------------------------|-------|--|-----------------------------------|--------------------|
| skladište      | 14,00                               | 1,00  |  |                                   |                    |
| <b>UKUPNO:</b> | <b>14,00</b>                        |       | <b>14,00</b>                             | <b>14,00</b>                      | <b>32,00</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 prostor 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, pogotovo s obzirom na stvarno stanje zgrada, a dohodovna metoda nije primjenjiva zbog toga što nema niti može biti podataka o zakupu sličnih građevina 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 NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE - TROŠKOVNA METODA**

U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnina 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 umanjena 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 nekretnina umanjene 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 nekretnina, zanemarujući istovremeno iskustva hrvatskih vještaka/procjenitelja i metodu umanjena vrijednosti koju je uveo ing. Verner te koja se iskustveno u višedesetljetnoj praksi pokazala vjertodostojnom.

**PROMETNA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST** - vrijednost objekta prema tržišnim cijenama, tj. stvarna odštetna vrijednost za kupnju i korištenje nekretnina i svih pripadajućih sadržaja i prava na procjendbenom 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)<br><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)<br><i>ovisi o korisnoj površini nekretnine</i>   |
| <b>Fp</b>  | <b>faktor za poslovne objekte</b> | (1,00 - 1,50)<br><i>ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti</i>   |
| <b>Fki</b> | <b>faktor kvalitete izgradnje</b> | (0,20 - 1,50)<br><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)<br><i>ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju</i>  |

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

---

### 6.2.1. Poslovni prostori u glavnoj zgradi

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

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 67/2019 od 12.07.2019.) 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 12.07.2019. 1 kn = 7,388389 €  
srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,584021 €
  
- koeficijent izjednačenja  $7,584021 / 7,388389 = 1,024$
- 
- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona  
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,026 = 6.156,00 \text{ kn/m}^2$
  
- prilagodba s obzirom na vrstu objekta, složenost izgradnje, opremu i kvalitetu ugrađenih materijala i opreme uključujući ogradu oko parcele  $k = 0,80$
  
- ukupna jedinična cijena građenja:  
 $6.156,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,80 = \mathbf{4.924,80 \text{ kn/m}^2}$

SVEUKUPNO NKP: 641,96 m<sup>2</sup>  
SVEUKUPNO BV: 2.240,76 m<sup>3</sup>

#### - nova građevinska vrijednost

$$N_g = NKP \times c = 641,96 \text{ m}^2 \times 4.924,80 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{3.161.524,61 \text{ kn}}$$

#### - 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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

|   | <b>FK MATRICA</b>                                     | <b>A – lokacija/tržište</b>  | <b>B – zgrada općenito</b>  | <b>C – stanje zgrade</b>  |
|---|---|--|---|---|
| 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana   | <ul style="list-style-type: none"><li>izvrsna 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></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

|          |            |
|----------|------------|
| <b>A</b> | <b>2</b>   |
| <b>B</b> | <b>3</b>   |
| <b>C</b> | <b>3 4</b> |

### ODABRANI Fk

**3,5**

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| <b>Starost građevine G</b>            | <b>70</b>   |
| <b>Održivi vijek korištenja OVK</b>   | <b>120</b>  |
| <b>Faktor korištenja Fk</b>           | <b>3,5</b>  |
| <b>Relativna starost (G/OVK)</b>      | <b>58%</b>  |
| <b>OOVK = 37 % x OVK</b>              | <b>44</b>   |
| <b>Zamjenska starost (OVK – OOVK)</b> | <b>76</b>   |
| <b>Linearni otpis 44/76</b>           | <b>58 %</b> |

sadašnja građevinska vrijednost

**Sg = 3.161.524,61 kn x 58 % = 1.833.684,27 kn**

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

- vrijednost komunalnog doprinosa  
  
BV x Kd = 2.240,76 m<sup>3</sup> x 37,00 kn/m<sup>3</sup> BV = **82.908,12 kn**
- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **40.000,00 kn**

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE Pg**

|          |                               |                     |
|----------|-------------------------------|---------------------|
| <b>1</b> | SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE | <b>1.833.684,27</b> |
| <b>2</b> | KOMUNALNI DOPRINOS            | <b>82.908,12</b>    |
| <b>3</b> | VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA        | <b>40.000,00</b>    |
|          | <b>UKUPNO</b>                 | <b>1.956.592,39</b> |

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

### **6.2.2. Pomoćna zgrada**

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

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 67/2019 od 12.07.2019.) 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 12.07.2019. 1 kn = 7,388389 €

srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,584021 €

- koeficijent izjednačenja  $7,584021 / 7,388389 = 1,024$

-

- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona  
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,026 = 6.156,00 \text{ kn/m}^2$

- prilagodba s obzirom na vrstu objekta, složenost izgradnje, opremu i kvalitetu ugrađenih materijala i opreme uključujući ogradu oko parcele  $k = 0,50$

- ukupna jedinična cijena građenja:  
 $6.156,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,50 = \mathbf{3.078,00 \text{ kn/m}^2}$

SVEUKUPNO NKP: 68,00 m<sup>2</sup>

SVEUKUPNO BV: 260,00 m<sup>3</sup>

- **nova građevinska vrijednost**

$N_g = NKP \times c = 68,00 \text{ m}^2 \times 3.078,00 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{209.304,00 \text{ kn}}$

- **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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

|   | 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>izvrsna 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></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 | 2 |
| B | 5 |
| C | 4 |

### ODABRANI Fk

5

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Starost građevine G            | 70   |
| Održivi vijek korištenja OVK   | 80   |
| Faktor korištenja Fk           | 3    |
| Relativna starost (G/OVK)      | 88%  |
| OOVK = 20 % x OVK              | 16   |
| Zamjenska starost (OVK – OOVK) | 64   |
| Linearni otpis 16/64           | 25 % |

sadašnja građevinska vrijednost

$S_g = 209.304,00 \text{ kn} \times 25 \% = 52.326,00 \text{ kn}$



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

- vrijednost komunalnog doprinosa  
  
BV x Kd = 260,00 m<sup>3</sup> x 37,00 kn/m<sup>3</sup> BV = **9.620,00 kn**
  
- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **0,00 kn**

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE Pg**

|          |                               |                  |
|----------|-------------------------------|------------------|
| <b>1</b> | SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE | 52.326,00        |
| <b>2</b> | KOMUNALNI DOPRINOS            | 9.620,00         |
| <b>3</b> | VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA        | 20.000,00        |
|          | <b>UKUPNO</b>                 | <b>61.946,00</b> |

**Na stečajnog dužnika odnosi se 1027/1095 dijela:**

$$61.946,00 \text{ kn} \times 1027/1905 = 33.395,56 \text{ kn}$$

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

### 6.2.3. Nadstrešnica

#### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

|  |                                       |                          |
|--|---------------------------------------|--------------------------|
| Netto komercijalna površina - m <sup>2</sup> | Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup> | Nova gr. vrijednost - kn |
| 68,00  | 1.495,00                              | 101.660,00               |

#### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

|  |             |
|--|-------------|
| Starost objekta u godinama n =                 | 40          |
| Vijek trajanja objekta u godinama N =          | 45          |
| $U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$ | 0,6716      |
| U % =  | 67,16049383 |

#### 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     | 95                  | 1420,25                            | 67,16    | 953,85                   | 466,40  |
| Obrtnički radovi | 5                   | 74,75                              | 134,32   | 100,40                   | -25,65  |
| Završni radovi   | 0                   | 0                                  | 134,32   | 0,00                     | 0,00  |
| Instalacije      | 0                   | 0                                  | 134,32   | 0,00                     | 0,00  |
| ukupno           | 100                 | 1495                               |          |                          | 440,75  |

|   |                                     |                                 |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|
| Netto komercijalna površina- m <sup>2</sup> | Sadašnja cijena - kn/m <sup>2</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
| 68,00                                       | 440,75                              | 29.970,87 kn                    |

**Na stečajnog dužnika odnosi se 1027/1095 dijela:**

$$29.970,87 \text{ kn} \times 1027/1905 = 16.157,52 \text{ kn}$$

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **6.2.4. Šupa**

#### **IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI**

|  |                                       |                          |
|--|---------------------------------------|--------------------------|
| Netto komercijalna površina - m <sup>2</sup> | Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup> | Nova gr. vrijednost - kn |
| 14,00  | 880,00                                | 12.320,00                |

#### **UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI**

|  |             |
|--|-------------|
| Starost objekta u godinama n =                 | 40          |
| Vijek trajanja objekta u godinama N =          | 45          |
| $U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$ | 0,6716      |
| U % =  | 67,16049383 |

#### **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     | 95                  | 836                                | 67,16    | 561,46                   | 274,54  |
| Obrtnički radovi | 5                   | 44                                 | 134,32   | 59,10                    | -15,10  |
| Završni radovi   | 0                   | 0                                  | 134,32   | 0,00                     | 0,00  |
| Instalacije      | 0                   | 0                                  | 134,32   | 0,00                     | 0,00  |
| ukupno           | 100                 | 880                                |          |                          | 259,44  |

|   |                                     |                                 |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|
| Netto komercijalna površina- m <sup>2</sup> | Sadašnja cijena - kn/m <sup>2</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
| 14,00                                       | 259,44                              | 3.632,12 kn                     |

**Na stečajnog dužnika odnosi se 1027/1095 dijela:**

$$3.632,12 \text{ kn} \times 1027/1905 = 3.406,56 \text{ kn}$$

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

### **REKAPITULACIJA**

| <b>Redni broj</b> | <b>NEKRETNINA</b>                  | <b>SADAŠNJA VRIJEDNOST kn</b> |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 1.                | Poslovni prostori u glavnoj zgradi | 1.956.592,39                  |
| 2.                | Pomoćna zgrada                     | 33.395,56                     |
| 3.                | Nadstrešnica                       | 16.157,52                     |
| 4.                | Šupa                               | 3.406,56                      |
|                   | <b>SVEUKUPNO:</b>                  | <b>2.009.552,03</b>           |

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU**

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

$P_g = 2.009.552,03 \text{ kn} \times 1,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 \times 0,70 = 1.181.616,59 \text{ kn}$

### **TRŽIŠNA (PROMETNA) VRIJEDNOST**

**$P_g = 1.181.616,59 \text{ kn}$  odnosno **155.803,44 €****

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **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 interkvalitativno 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).

Kod procjene ove nekretnine poslužiti će podaci o prodaji sličnih nekretnina prema bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja te Hedonistički indeks cijena nekretnina (HNB).

#### **Usporedba 1**



| Naziv atributa                    | Vrijednost atributa                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| ID ZKC                            | 949931                               |
| Vrsta nekretnine                  | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE           |
| ID PN (PU)                        | 3801459                              |
| Vrsta ugovora                     | KP - KUPOPRODAJA                     |
| Površina u prometu                | 6.264,00                             |
| Vrijednost nekretnine (KN)        | 1.281.234,00                         |
| Datum ugovora                     | 11.05.2018                           |
| Status podatka                    | PREUZETO OD PU                       |
| Cjenovni blok                     | SVETI IVAN ZELINA -<br>GRAĐEVINSKO   |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE<br>NASELJA |

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

### Usporedba 2

| Podaci o nekretnini                                 |                |                                      |
|---|----------------|--------------------------------------|
| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena |                |                                      |
|   | Naziv atributa | Vrijednost atributa                  |
| ID ZKC  |                | 1102462                              |
| Vrsta nekretnine                                    |                | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE           |
| ID PN (PU)  |                | 3991158                              |
| Vrsta ugovora                                       |                | KP - KUPOPRODAJA                     |
| Površina u prometu                                  |                | 957,00                               |
| Vrijednost nekretnine (KN)                          |                | 150.000,00                           |
| Datum ugovora                                       |                | 14.03.2019                           |
| Status podatka                                      |                | PROVEDENA EVALUACIJA                 |
| Cjenovni blok                                       |                | SVETI IVAN ZELINA -<br>GRAĐEVINSKO   |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                   |                | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE<br>NASELJA |

### Usporedba 3

| Podaci o nekretnini                                 |                |                                      |
|---|----------------|--------------------------------------|
| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena |                |                                      |
|   | Naziv atributa | Vrijednost atributa                  |
| ID ZKC  |                | 913112                               |
| Vrsta nekretnine                                    |                | GZ - Građevinsko zemljište           |
| ID PN (PU)  |                | 3716583                              |
| Vrsta ugovora                                       |                | KP - kupoprodaja                     |
| Površina u prometu                                  |                | 1.463,00                             |
| Vrijednost nekretnine (KN)                          |                | 98.000,00                            |
| Datum ugovora                                       |                | 24.01.2018                           |
| Status podatka                                      |                | Preuzeto od PU                       |
| Cjenovni blok                                       |                | SVETI IVAN ZELINA -<br>GRAĐEVINSKO   |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                   |                | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE<br>NASELJA |

### Obilježja procjenjivanih nekretnina

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Ukupna površina z.k.č.: | 1.095 m2    |
| Kategorija:             | 1           |
| Katastarska općina:     | Zelina      |
| Dan vrednovanja:        | 29.05.2020. |

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **Obilježja usporednih nekretnina**

| <b>Cjenovni blok</b>            | <b>Vrsta zemljišta</b> | <b>Površina k.č. m<sup>2</sup></b> | <b>Kupoprodajna cijena kn / €</b> | <b>Datum kupoprodajnog ugovora</b> |
|---------------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Sveti Ivan Zelina - građevinsko | građevinsko            | 6.264,00                           | 1.281.234,00 / 173.463            | 11.05.2018.                        |
| Sveti Ivan Zelina - građevinsko | građevinsko            | 957,00                             | 150.000,00 / 20.247               | 14.03.2019.                        |
| Sveti Ivan Zelina - građevinsko | građevinsko            | 1.463,00                           | 98.000,00 / 13.190                | 24.01.2018.                        |

| <b>Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina</b>  |                    |  |                              |                                   |                    |               |               |
|---|--------------------|--|------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| <b>Godina</b>   | <b>Tromjesečje</b> | <b>Bazni indeksi, 2015. = 100<sup>1)</sup></b> |                              |                                   |                    |               |               |
|   |                    | <b>Ukupno</b>                                  | <b>Novi stambeni objekti</b> | <b>Postojeći stambeni objekti</b> | <b>Grad Zagreb</b> | <b>Jadran</b> | <b>Ostalo</b> |
| 2016.   | 1.tr.              | 101,21   | 99,07                        | 101,73                            | 100,43             | 101,77        | 100,21        |
|   | 2.tr.              | 100,28   | 95,80                        | 101,23                            | 99,91              | 100,33        | 100,52        |
|   | 3.tr.              | 101,31   | 96,67                        | 102,30                            | 101,96             | 101,80        | 97,74         |
|   | 4.tr.              | 100,75   | 94,84                        | 101,97                            | 100,56             | 101,39        | 98,26         |
| 2017.   | 1.tr.              | 100,85   | 92,86                        | 102,51                            | 100,72             | 102,25        | 95,53         |
|   | 2.tr.              | 104,55   | 96,71                        | 106,17                            | 102,69             | 106,58        | 100,93        |
|   | 3.tr.              | 105,13   | 97,76                        | 106,65                            | 106,45             | 105,46        | 100,20        |
|   | 4.tr.              | 108,45   | 98,73                        | 110,46                            | 110,46             | 108,67        | 102,26        |
| 2018.   | 1.tr.              | 109,44   | 99,03                        | 111,59                            | 112,19             | 110,54        | 99,57         |
|   | 2.tr.              | 109,26   | 98,51                        | 111,47                            | 114,51             | 109,33        | 98,94         |
|   | 3.tr.              | 112,32   | 100,78                       | 114,68                            | 118,96             | 112,20        | 100,51        |
|   | 4.tr.              | 113,54   | 101,49                       | 116,00                            | 119,82             | 113,50        | 102,00        |
| 2019.   | 1.tr.              | 117,55   | 109,00                       | 119,52                            | 125,02             | 118,67        | 100,59        |
|   | 2.tr.              | 120,6  | 106,55                       | 123,40                            | 131,15             | 119,24        | 102,24        |
|   | 3.tr.              | 121,36   | 109,07                       | 123,90                            | 133,46             | 118,05        | 103,98        |
|   | 4.tr.              | 124,90   | 108,49                       | 128,08                            | 137,38             | 120,35        | 109,64        |
| Izvor: Državni zavod za statistiku  |                    |  |                              |                                   |                    |               |               |
| 1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)  |                    |  |                              |                                   |                    |               |               |
| 2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.  |                    |  |                              |                                   |                    |               |               |
| Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. |                    |  |                              |                                   |                    |               |               |

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

### Međuvremensko izjednačenje cijena

| Redni broj                                | 1                             | 2                             | 3                             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Cjenovni blok:                            | Sveti Ivan Zelina-građevinsko | Sveti Ivan Zelina-građevinsko | Sveti Ivan Zelina-građevinsko |
| Datum transakcije:                        | 11.05.2018.                   | 14.03.2019.                   | 24.01.2018.                   |
| Površina (m <sup>2</sup> ):               | 6264,00                       | 957,00                        | 1463,00                       |
| Prodajna vrijednost (€):                  | 173.463                       | 20.247                        | 13.190                        |
| Cijena (€/m <sup>2</sup> ):               | 28                            | 21                            | 9                             |
| Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):              | 210                           | 160                           | 68                            |
| Indeks / dan transakcije:                 | 109,26                        | 117,55                        | 109,44                        |
| Indeks / dan vrednovanja:                 | 124,9                         | 124,9                         | 124,9                         |
| Korekcijski faktor:                       | 1,14                          | 1,06                          | 1,14                          |
| Međuv.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ): | 239,95                        | 170,40                        | 77,99                         |

### Interkvalitativno izjednačenje cijena

| PREDMET PROCJENE:                            | Površina                      | Namjena                       | Dovršenost                    |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE                        | 1095,00                       | stambena                      | da                            |
| Tehničko stanje:                             | dobro                         |                               |                               |
| Utjecaj okoliša:                             | prosječan                     |                               |                               |
| <b>Redni broj - usporedbe</b>                | <b>1</b>                      | <b>2</b>                      | <b>3</b>                      |
| Katastarska općina:                          | Sveti Ivan Zelina-građevinsko | Sveti Ivan Zelina-građevinsko | Sveti Ivan Zelina-građevinsko |
| Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ): | 239,95                        | 170,40                        | 77,99                         |
| Atraktivnost (lokacija)                      | ista                          | lošija                        | lošija                        |
| Prilagodba                                   | 0%                            | 20%                           | 30%                           |
| Pristup                                      | isti                          | lošiji                        | lošiji                        |
| Prilagodba                                   | 0%                            | 10%                           | 25%                           |
| Veličina                                     | 6.264,00                      | 957,00                        | 1.463,00                      |
| Prilagodba                                   | -30%                          | 0%                            | 25%                           |
| Prostorno planska dokumentacija              | isto                          | isto                          | isto                          |
| Prilagodba                                   | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Stanje nekretnine                            | lošije                        | lošije                        | lošije                        |
| Prilagodba                                   | 30%                           | 10%                           | 30%                           |
| Infrastruktura                               | isto                          | isto                          | isto                          |
| Prilagodba                                   | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Utjecaj okoliša                              | prosječno                     | prosječno                     | prosječno                     |
| Prilagodba                                   | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Iskoristivost u odnosu na GUP                | lošija                        | lošija                        | lošija                        |
| Prilagodba                                   | 40%                           | 40%                           | 60%                           |
| Odstupanja od prosjeka:                      | ne                            | ne                            | ne                            |
| Korigirana vrijednost (kn):                  | 335,93                        | 306,71                        | 210,58                        |



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

### Statistika

|                                 |            |           |           |
|---------------------------------|------------|-----------|-----------|
| Prosjeak:                       | 284,41     |           |           |
| Odstupanja od prosjeka:         | 239,95     | -114,01   | -206,42   |
| Kvadrat odstupanja:             | 57.577,27  | 12.999,08 | 42.607,49 |
| suma                            | 113.183,85 |           |           |
| Standardno odstupanje:          | 194,24     | 68,29%    |           |
| <b>Pravilo dva-sigma (±)</b>    | 388,47     |           |           |
| <b>Odstupanja od prosjeka:</b>  | 18,12%     | 7,84%     | -25,96%   |
| <b>Odstupanja od dva-sigma:</b> | ne         | ne        | ne        |

| <b>PREDMET PROCJENE:</b>                   |                   |
|--|-------------------|
| Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ): | <b>284,41</b>     |
| Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):  | <b>37,52</b>      |
| Vrijednost nekretnine (kn)                 | <b>311.427,73</b> |
| Vrijednost nekretnine (eur)                | <b>41.085,45</b>  |

**Na stečajnog dužnika odnosi se 1027/1095 dijela, tj.**

**311.427,73 kn x 1027/1095 = 292.087,93 kn ili 38.513,60 €**

### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA

| Redni broj | NEKRETNINA        | TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn | TRŽIŠNA VRIJEDNOST € |
|------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| 1.         | Zgrade            | 1.181.616,59          | 155.803,44           |
| 2.         | Zemljište         | 292.087,93            | 38.513,60            |
|            | <b>SVEUKUPNO:</b> | <b>1.473.704,52</b>   | <b>194.317,04</b>    |

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

## ZAKLJUČAK

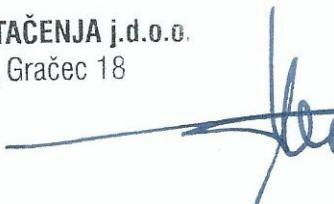

Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene utvrđena je **orijentaciona prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to suvlasničkog dijela zgrade koja se djelomično koristi u poslovne svrhe, a nalazi se u Ulici Vladimira Nazora br. 24 u Svetom Ivanu Zelin, izgrađena na z.k.č.br. 1093 k.o. Zelina i upisano u z.k.ul.br. 2414, poduložak 1 i 2 k.o. Zelina, kao i pratećih objekata na parceli (pomoćna zgrada, nadstrešnica i šupa) u iznosu od ukupno:

**1.473.704,52 kn      odnosno      194.317,04 €**

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

Zagreb, 29. svibnja 2020.

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

**Izradio:**

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**


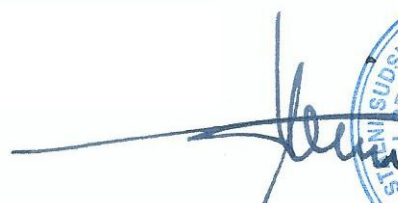
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.grad.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **IZJAVA VJEŠTAKA:**

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predočeni 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 t.d. 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 s
- anka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnina
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO  
I PROCJENU NEKRETNINA  
TIHOMIR BORIĆ  
dipl. ing. grad.  
ZAGREB  
Gračec 18

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

## **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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335959, ZELINA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2414

Broj zadnjeg dnevnika: Z-121/2019  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta  | Površina |     |                           | Primjedba |
|------|-------------------------------|---|----------|-----|---------------------------|-----------|
|      |                               |   | jutro    | čhv | m2                        |           |
| 1.   | 1093                          | HUNDRIJE VINA<br>DVORIŠTE U MJESTU<br>IND. DVORIŠTE U MJESTU<br>ZGRADE U MJESTU |          |     | 1095<br>500<br>135<br>460 |           |
|      |                               | UKUPNO:   |          |     | 1095                      |           |

#### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1.   | Suvlasnički dio: 514/1095 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)<br>ŠKRLEC I SINOVI D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 68812819488, DONJE PSARJEVO 8, DONJE PSARJEVO 10380 SVETI IVAN ZELINA   |           |
| 2.   | Suvlasnički dio: 513/1095 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)<br>ŠKRLEC I SINOVI, OIB: 68812819488, DONJE PSARJEVO 8, DONJE PSARJEVO 10380 SVETI IVAN ZELINA  |           |
| 3.   | Suvlasnički dio: 68/1095 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)<br>Temeljem zapisa broj Z-275/2001/2404 prenosi se slijedeći upis: Trosobni stan u prizemlju kuće koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a i hodnika, ukupne površine od 68 m2.<br>ŠULJIĆ STANA, OIB: 33097133231, SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24 |           |

#### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.05.2020.

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24



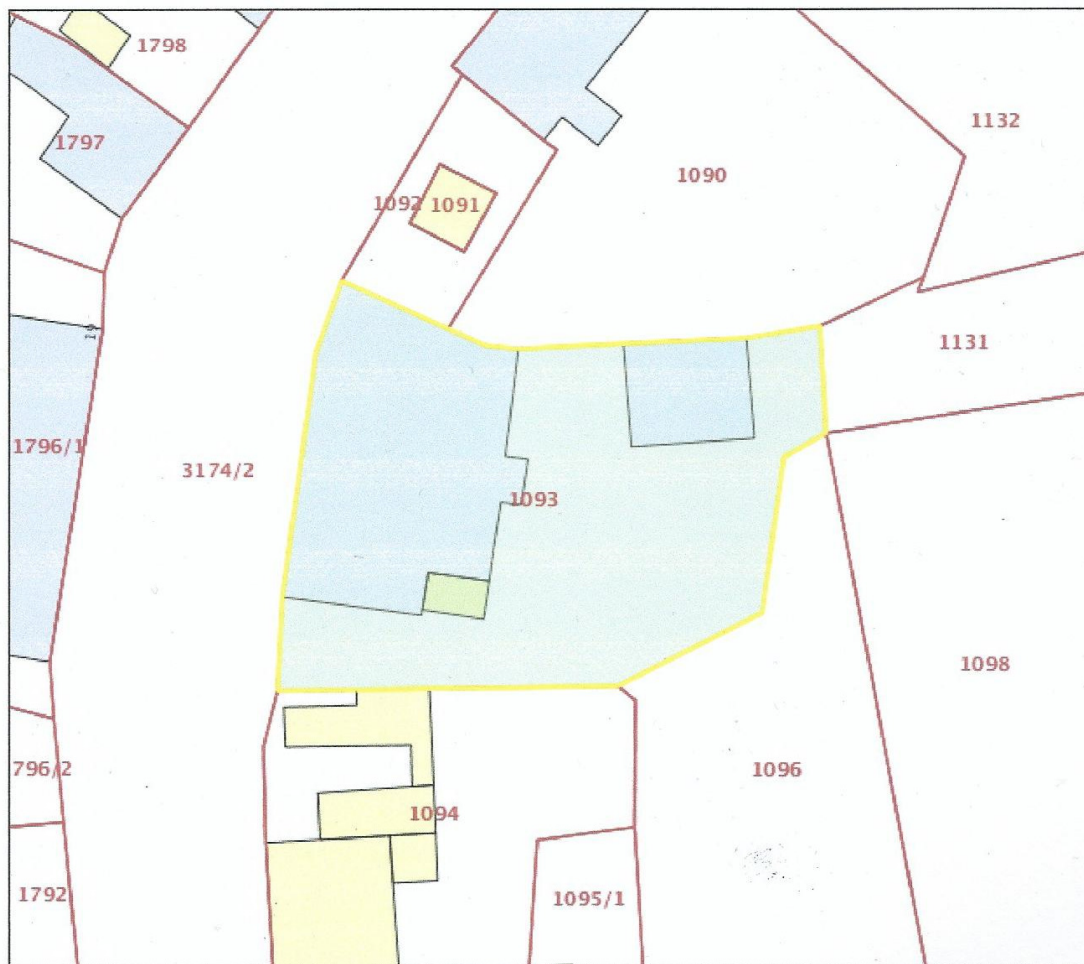
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SVETI IVAN ZELINA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZELINA, 335959  
k.č. br.: 1093

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SVETI IVAN ZELINA

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZELINA (Mbr. 335959)

Posjedovni list: 3705  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe                  | Udio | OIB         |
|-------------------|-------------|--|------|-------------|
| 1                 | 514/1095    | DAMYEARCONNECT D.O.O., ZAGREBAČKA ULICA 84, 10380 SVETI IVAN ZELINA, HRVATSKA (VLASNIK)              | 1/1  | 83053169904 |
| 2                 | 513/1095    | ŠKRLEC I SINOVI D.O.O., DONJE PSARJEVO 8, DONJE PSARJEVO 10380 SVETI IVAN ZELINA, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1  | 68812819488 |
| 3                 | 68/1095     | STANA ŠULJIĆ, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24, 10380 SVETI IVAN ZELINA, HRVATSKA (VLASNIK)                 | 1/1  | 33097133231 |

### 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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 1093                     | U MJESTU   | 1095                    | 12        |                       |           |
|                                      |     |                          | IND. DVORIŠTE  | 135                     |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE   | 500                     |           |                       |           |
|                                      |     |                          | ZGRADE   | 460                     |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |  | 1095                    |           |                       |           |

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**





# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

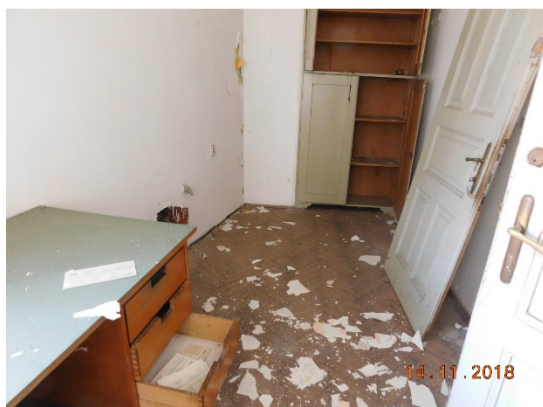
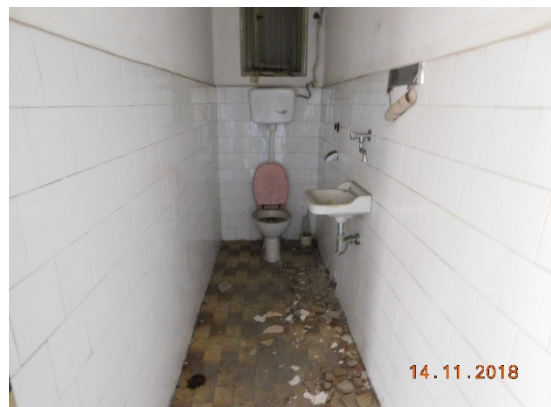


# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

