

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine: Zgrada i zemljište - Veterinarska stanica Donja Stubica – u stečaju



Naručitelj procjene: VETERINARSKA STANICA d.o.o. Donja Stubica – u stečaju

Zagreb, prosinac 2016.

Izradio:

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II
Broj: 4 – Su – 1929/12
Zagreb, 07. siječnja 2013.

Predsjednica Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 139. i 140. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 122/10 - proć.tekst, 27/11, 57/11), a u svezi članka 2. i 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 88/08, 8/09 i 126/12) donosi

RJEŠENJE

Tihomir Borić, rođen 03. travnja 1956. godinu u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Gračec 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Tihomir Borić, iz Zagreba 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 imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 2. i 11. 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.

Predsjednica suda

Nada Nekić Plevko



URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II
Broj: 4 – Su – 1929/12
Zagreb, 02. travnja 2015.

Predsjednica Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14.) donosi

RJEŠENJE

Tihomiru Borić, iz Zagreba, Gračec 18, odobrava se proširenje područja graditeljstva te se dodaje I PROCJENU NEKRETNINA.

Rok za ponovno imenovanje teče od 07.01.2013. tj. od dana donošenja rješenja o imenovanju.

Dopuna djelatnosti unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Tihomir Borić podnio je zahtjev za dopunu djelatnosti graditeljstva, te mu se dodaje I PROCJENU NEKRETNINA za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za proširenje djelatnosti za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

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.

Predsjednica suda

Nada Nekić Plevko



URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

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 za Donju Stubicu
- 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

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, VETERINARSKA STANICA d.o.o. Donja Stubica – u stečaju potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to zgrade ambulante i prigradenog objekta s nadstrešnicom te zemljišta koja se nalazi u mjestu Donja Stubica na adresi Kolodvorska cesta 20, a izgrađena je na z.k.č.br. 2531/13 k.o. Donja Stubica koja je upisana u z.k.ul.br. 1103 k.o. Donja Stubica (Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica Općinskog suda u Zlataru), te odgovara katastarskoj četici br. 116 k.o. Donja Stubica koja je upisana u posjedovnom listu br. 2499.

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

PROMETNE - građevinske vrijednosti **P_g** tj. **tržišne** vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja u prosincu 2016. 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.

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	08.12.2016.
Datum procjene kvalitete	08.12.2016.
Datum procjene vrijednosti	21.12.2016.
Opseg obilaska	<p>Obavljen je vizualni pregled objekata izvana kao i pregled okruženja objekata uz fotografsko snimanje.</p> <p>Obavljena je kontrolna izmjera netto korisnih površina korištenjem laserskog mjerača Leica Disto.</p> <p>Za dijelove objekata koji nisu dostupni pri vizualnom pregledu (instalacije, izolacije i sl.) pretpostavlja se da nema nedostataka i štete</p>
Nazočni pri očevidu	Stečajni upravitelj Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- izvadak iz zemljišnih knjiga - kopija katastarskog plana

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

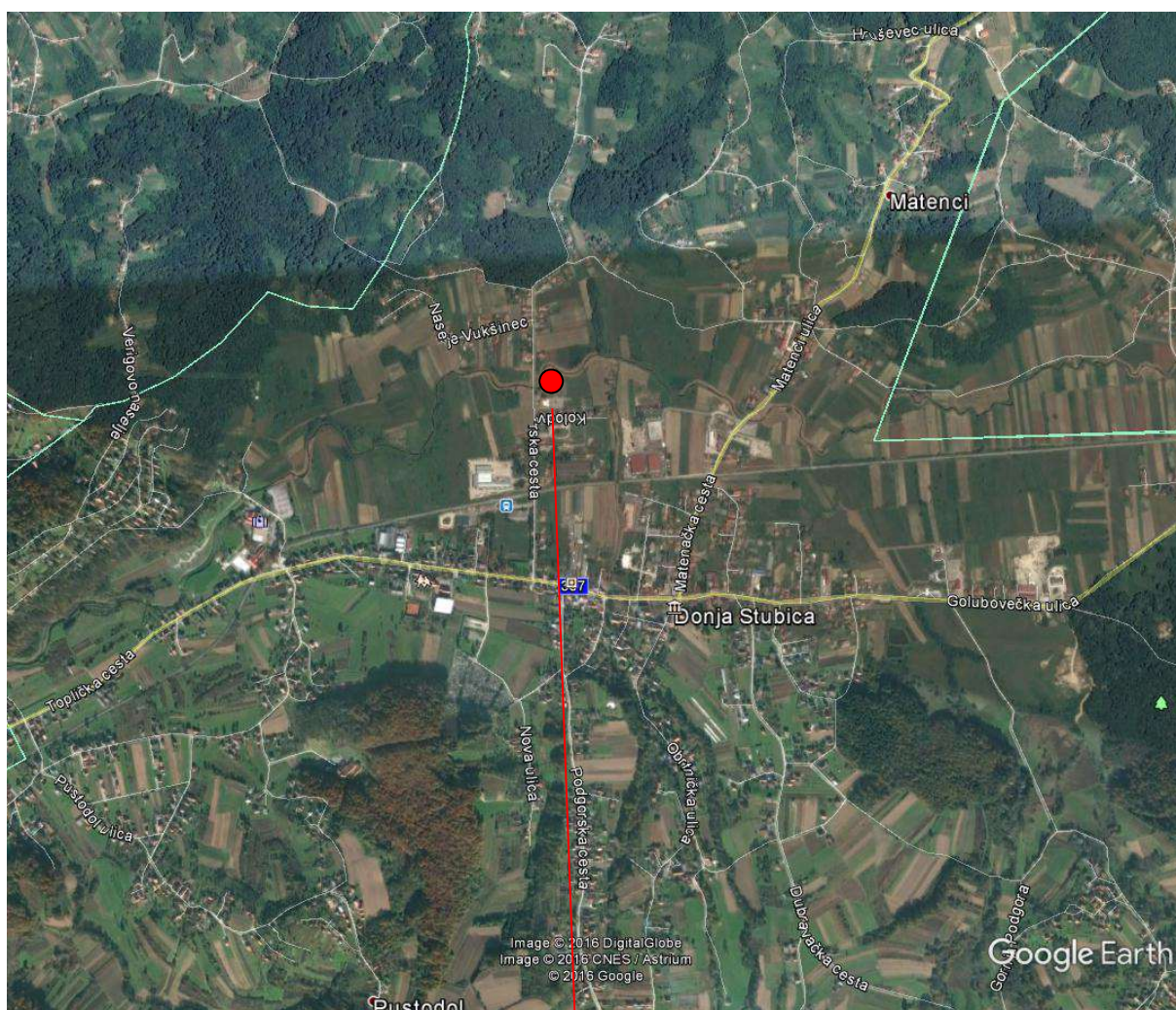
Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.1. LOKACIJA OBJEKTA:



Lokacija zgrade

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

Mikro lokacija zgrade :



Nekretnine naručitelja čija se vrijednost procjenjuje nalaze se u Kolodvorskoj ulici br. 20 u Donjoj Stubici. Mikro lokacijski radi se o širem gradskom središtu. Lokaciju nekretnina karakterizira urbanistička definiranost u smislu mješovitih sadržaja individualnog stanovanja te integriranih sadržaja poslovnog i uslužnog karaktera u neposrednoj blizini, kao i potpuna opremljenost mjesnom mrežom komunalne infrastrukture. Karakteristika je lokacije i dobra prometna dostupnost gradskom asfaltiranom prometnicom, te slijedom toga i dobra prometna dostupnost s područja širega okruženja (susjedna mjesta unutar županije).

Povoljnost makro i mikro lokacije karakterizira i blizina Zagreba od kojega je Donja Stubica udaljena cca 30-40 km u smjeru sjevera.

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Donja Stubica
z.k.ul.br.:	1103
z.k.čest.br.:	255/13
opis nekretnine:	Kuća i dvorište u Donjoj Stubici površine 350 čhv
Vlasnik nekretnine:	VETERINARSKA STANICA d.o.o. Donja Stubica u cijelosti 1/1

3.2.2. Katastarsko stanje

kat. općina:	Donja Stubica
posjedovni list.br.:	2499
kat.čest.br.:	3321/2
opis nekretnine:	Kuća i gospodarska zgrada površine 179 m2 Dvorište površine 1003 m2 Ukupna površina čestice 1182 m2
posjednik nekretnine:	VETERINARSKA STANICA d.o.o. Donja Stubica, Kolodvorska cesta 20 Donja Stubica u cijelosti 1/1

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

4. TEHNIČKI OPIS

4.1. Osnovne napomene

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

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

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

4.2. Osnovna obilježja građevina

Namjena	poslovna, katnost - prizemlje
Godina izgradnje	1956.
Energetski certifikat	nije predodčen, procjena pretpostavlja srednje energetske parametre uvjetovane godinom i načinom izgradnje
Vanjski izgled	pročelja uredna, ožbukana i obojana
Buka	nema nikakvih izvora buke
Zagađenje okoliša	nema izvora zagađenja – ekološki čisto područje

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

Opis zatečenog stanja:

Predmetna zgrada veterinarske stanice u naravi je prizemnica koja se sastoji od dvije građevine koje su funkcionalno i konstruktivno povezane.

Prva je zgrada ambulante s pratećim kancelarijskim sadržajima i sanitarnim čvorom. Klasične je zidane konstrukcije s vertikalnim i horizontalnim armirano betonskim serklažima i dvostrešnim krovom s pokrovom od valovitih salomit ploča.

Druga zgrada identičnog je konstruktivnog sklopa, također s dvostrešnim krovom i jednakim pokrovom. Sadržaj zgrade čini prostor za izolaciju životinja, laboratorij i pomoćna prostorija.

Obje zgrade međusobno su povezane armirano betonskom ravnom pločom na razini stropa prizemlja te je na taj način stvoren djelomično otvoren, a natkriven prostor za komunikaciju između ova dva objekta.

S južne strane dograđena je drvena nadstrešnica koja je bez pokrova.

Obje zgrade opskrbljene su svim instalacijama i priključene na mjesnu infrastrukturnu mrežu.

U dvorištu s istočne strane zgrade nalazi se bunar, a ispod prostora južne nadstrešnice velika sabirna jama.

Objekti su u relativno dobrom stanju održavanja premda je vidljivo da neko vrijeme nisu u funkciji.

Parcela je ograđena žičanom ogradom.

Ostali elementi tehničkog opisa:

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

NKP:	241,23 m ²
Namjena:	Poslovna - veterinarska stanica
Godina izgr.:	1956.
Katnost:	Prizemlje
Konstrukcija:	Temelji: Armirano betonski trakasti Nosiva k.: Klasična zidana s armirano betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima Međukatna k.: Armirano betonska ploča Preg. zidovi: Od opeke Krovna k.: Drvena dvoostrešna s pokrovom od valovirog salonita Limarija: Pocinčana Hidroizolacije: Izvedene
Pročelje:	Ožbukano običnom žbukom i obojano
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani
Obrada podova:	Podne keramičke pločice, epoksidni premaz na betonskoj ploči, parket
Stolarija:	Unutrašnja st.: Puna drvena furnirana vrata Fasadna st.: Klaični drveni jednokrlni i dvokrlni, dvostruko ostakljeni običnim staklom
Instalacije:	Električne: Provedene Telefon: Proveden Vodovod: Provedena instalacija i spojena na javnu mrežu Kanalizacija: Provedena instalacija i spojena na vlastitu sabirnu jamu Plin: Proveden Klima uređaj: - Grijanje: Plinske peći u kancelarijskim prostorima i prostoru ambulante, termoakumulaciona peć u hodniku Dizalo: -
Sanitarije:	Keramičke
Održavanje:	prosječno

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

5. PRIKAZ POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ³	BVO m ³
GLAVNA ZGRADA - AMBULANTA					
hodnik	8,76	1,00	8,76		
ambulanta	27,19	1,00	27,19		
apoteka	6,12	1,00	6,12		
kancelarija 1	12,60	1,00	12,60		
kancelarija 2	11,77	1,00	11,77		
kancelarija 3	11,92	1,00	11,92		
sanitarni čvor	5,02	1,00	5,02		
UKUPNO:	54,67		54,67	65,60	183,69
POMOĆNA ZGRADA					
natkriveni dio	24,90	0,75	18,68		
izolacija	13,72	1,00	13,72		
laboratorij	6,02	1,00	6,02		
pomoćni prostor	7,00	1,00	7,00		
UKUPNO:	51,64		45,42	54,50	152,59
NADSTREŠNICA					
prostor nadstrešnice	43,90	0,50	21,95		
UKUPNO:	43,90		21,95	26,34	73,75
SVEUKUPNO:	150,21		122,04	146,44	410,04

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Buduće korištenje građevine određeno je samim karakterom – poslovni prostor.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka (osim privremene baze podataka za Grad Zagreb) sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- pregledi tržišta nekretnina
- usporedni pokazatelji
- koeficijenti za prilagodbu
- koeficijenti za preračunavanje
- indeksni nizovi

kod procjene ove nekretnine poslužiti će podaci o prodaji građevinskih zemljišta prema bazi podataka e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, te podaci o etalonskoj vrijednosti građenja, kao i po ocjeni vještaka dodatni troškovi koji su utjecali na kvalitetu predmetnog objekta.

S obzirom na navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti zgrada
(usporedna metoda koju forsira Pravilnik u ovom slučaju nije primjenjiva zbog nedostatka vjerodostojnih usporednih pokazatelja o prodaji sličnih nekretnina u protekle tri godine, a dohodovna metoda po mišljenju vještaka nije primjenjiva zbog toga što nema kvalitetnih i provjerljivih podataka o zakupu sličnih stanova 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)

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE - 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 m² 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 m² netto korisne površine sukladno propisu HRN ISO 9836:2002.

Jedinična cijena obuhvaća troškove investiciono tehničke dokumentacije, građevinske dozvole, izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme, nadzora, ishođenja dozvole za uporabu, doprinose za energetiku i sklonište te sva ostala administrativna davanja i takse.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - vrijednost Ng umanjena postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja koji ovisi o starosti i stanju održavanja objekta, a iznosi se, prema hrvatskom autoru ing. Verneru, posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta. U ovom slučaju, sukladno Zakonu i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta računa se pomoću FK MATRICE prepisane iz knjige "Der Wert von Immobilien" njemačkih autora koja je sastavni dio njemačke legislative i koja je nekritički od strane zakonodavca inkorporirana u trenutno važeću legislativu koja pokriva područje procjene vrijednosti nekretnina, zanemarujući istovremeno iskustva hrvatskih vještaka/procjenitelja i metodu umanjenja vrijednosti koju je uveo ing. Verner te koja se iskustveno u višedesetljetnoj praksi pokazala vjertodostojnom.

TRŽIŠNA 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.

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

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

$$S_g = NKP \times C_{sg}$$

$$T_g = S_g \times F_I \times F_{kp} \times F_p \times F_{ki} \times F_{pp}$$

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

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

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

A. Glavna zgrada

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 100/2012) 6.000,00 kn/m²

- Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke I. sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu

- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona
srednji tečaj € prema podacima HNB za kolovoz 2012 1 kn = 7,46811 €
srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,529669 €
- koeficijent izjednačenja $7,529669 / 7,46811 = 1,008$
- vremenski izjednačenje vrijednosti etalona
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,008 = 6.048,00 \text{ kn/m}^2$

Korekcijski faktor s obzirom na način izgradnje i kvalitetu ugrađenih materijala i opreme
 $k = 0,70$

Korigirana jedinična cijena:

$$6.0048,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,70 = 4.233,60 \text{ kn/m}^2$$

NKP: 54,67 m²

BV: 183,69 m³

- nova građevinska vrijednost

$$N_g = NKP \times c = 54,67 \text{ m}^2 \times 4.233,60 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{231.450,91 \text{ kn}}$$

- sadašnja građevinska vrijednost S_g (izračun pomoću FK MATRICE)

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

	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"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> •dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> •nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	3
B	4
C	2

ODABRANI Fk

4

Starost građevine G	60
Održivi vijek korištenja OVK	120
Faktor korištenja Fk	4
Relativna starost (G/OVK)	50 %
OOVK = 32 % x OVK	38
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	82
Linearni otpis 38/82	46 %

sadašnja građevinska vrijednost Sg = 231.450,91 kn x 46 % = 106.467,42 kn

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

- vrijednost komunalnog doprinosa

$$BV \times Kd = 183,69 \text{ m}^3 \times 15,00 \text{ kn/m}^3 = \mathbf{2.755,35 \text{ kn}}$$

- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **20.000,00 kn**

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GLAVNE ZGRADE Pg

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	106.467,42
2	KOMUNALNI DOPRINOS	2.755,35
3	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	20.000,00
	UKUPNO	129.222,77

B. Pomoćna zgrada

NKP: 45,42 m²

BV: 152,59 m³

- **nova građevinska vrijednost**

$$Ng = NKP \times c = 45,42 \text{ m}^2 \times 4.233,60 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{192.290,11 \text{ kn}}$$

- **sadašnja građevinska vrijednost Sg** (izračun pomoću FK MATRICE)

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

	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"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	3
B	4
C	2

ODABRANI Fk

4

Starost građevine G	60
Održivi vijek korištenja OVK	120
Faktor korištenja Fk	4
Relativna starost (G/OVK)	50 %
OOVK = 32 % x OVK	38
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	82
Linearni otpis 38/82	46 %

sadašnja građevinska vrijednost $S_g = 192.290,11 \text{ kn} \times 46 \% = 88.453,45 \text{ kn}$

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

- vrijednost komunalnog doprinosa

$$BV \times Kd = 152,59 \text{ m}^3 \times 15,00 \text{ kn/m}^3 = \mathbf{2.288,85 \text{ kn}}$$

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

TROŠKOVNA VRIJEDNOST POMOĆNE ZGRADE Pg

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	88.453,45
2	KOMUNALNI DOPRINOS	2.288,85
3	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	5.000,00
	UKUPNO	95.742,30

PROCIJENJENA VRIJEDNOST OSTALIH OBJEKATA

NADSTREŠNICA	21,95 m ² x 950,00 kn/m ² x 0,10	2.085,25 kn
SABIRNA JAMA	7,00 m ³ x 900,00 kn/m ³ x 0,20	1.260,00 kn
OGRADA S VRATIMA		2.000,00 kn
Ukupno:		3.465,25 kn

SVEUKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST ZGRADA I OSTALIH OBJEKATA

$$129.222,77 \text{ kn} + 95.742,30 \text{ kn} + 3.465,25 \text{ kn} = \mathbf{228.430,32 \text{ kn}}$$

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

$$Pg = Sg \times FI \times Fkp \times Fp \times Fki \times Fpp$$

$$Pg = 228.430,32 \text{ kn} \times 1,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,65 = \mathbf{178.175,65 \text{ kn}}$$

$$Pg = \mathbf{178.175,65 \text{ kn odnosno } 23.662,62 \text{ €}}$$

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

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 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Nedostatak je ove metode taj što ne postoje uređene baze podataka o realiziranim transakcijama, osim Grada Zagreba koji ima Privremenu zbirku kupoprodajnih cijena (upitne kvalitete budući da su jedini relevantni podaci oni koje bi mogla ispostaviti Porezna uprava, a ona to ne čini), a razlog tome je što je zakonodavac prepisao Pravilnik o procjenama iz njemačke legislative ne uvažavajući iskustva hrvatskih vještaka – procjenitelja.

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

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).

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

eNekretnine

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	379287
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	2601641
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	589,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	88.239,63
Datum ugovora	05.04.2012
Status podatka	Preuzeto od PU

eNekretnine

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	378569
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3015090
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	559,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	52.805,52
Datum ugovora	02.07.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

eNekretnine

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	379311
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	2690146
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.279,50
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	264.215,28
Datum ugovora	24.10.2012
Status podatka	Preuzeto od PU

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

Usporedba 1

Vrsta nekretnine	Grad	Površina m2	Kupoprodajna cijena kn	Kupoprodajna cijena Kn/m2	Datum kupoprodajnog ugovora
Građevinsko zemljište	Donja Stubica	589,00	88.239,63	149,81	05.04.2012.

Usporedba 2

Vrsta nekretnine	Grad	Površina m2	Kupoprodajna cijena kn	Kupoprodajna cijena Kn/m2	Datum kupoprodajnog ugovora
Građevinsko zemljište	Donja Stubica	559,00	52.805,52	94,46	02.07.2014.

Usporedba 3

Vrsta nekretnine	Grad	Površina m2	Kupoprodajna cijena kn	Kupoprodajna cijena Kn/m2	Datum kupoprodajnog ugovora
Građevinsko zemljište	Donja Stubica	1.279,50	264.215,28	206,50	24.10.2012.

Obilježja procjenjivane nekretnine

Površina:	1.182 m2
Vrsta:	građevinsko
Grad:	Donja Stubica
Dan vrednovanja:	21.12.2016.

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

Tablica : Hedonistički indeks cijena nekretnina							
Indeksi (Ø 2010. = 100)							
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	ostalo
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,60	89,19	91,50	89,30	93,03	91,90
	Q2	90,80	86,20	91,10	88,80	91,70	92,20

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Donja Stubica	Donja Stubica	Donja Stubica
Datum transakcije:	05.04.2012.	02.07.2014.	24.10.2012.
Površina (m ²) :	589,00	559,00	1279,50
Prodajna vrijednost (€):	11.781	6.994	34.995
Cijena (€/m ²) :	20	13	27
Cijena (kn/m ²) :	151	94	206
Indeks / dan transakcije:	99,45	93,24	95,42
Indeks / dan vrednovanja:	90,8	90,8	90,8
Korekcijski faktor:	0,91	0,97	0,95
Međuv.izjedn.cijena (kn/m ²):	137,51	91,75	195,98

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

Inter kvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	1182,00	stambena	ne
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Donja Stubica	Donja Stubica	Donja Stubica
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	137,51	91,75	195,98
Atraktivnost (lokacija)	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	30%	30%	30%
Pristup	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	20%	20%	20%
Veličina	589,00	559,00	1.279,50
Prilagodba	-20%	-20%	0%
Infrastruktura	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Potencijal transformacije	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	30%	20%	30%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Ostalo	da	da	da
Prilagodba	60%	55%	-20%
Korigirana vrijednost (%):	120%	105%	60%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	302,53	188,08	313,56

Statistika

Prosjek:	268,06		
Odstupanja od prosjeka:	137,51	-176,31	-72,08
Kvadrat odstupanja:	18.909,75	31.085,56	5.195,55
suma	55.190,86		
Standardno odstupanje:	135,64	50,60%	
Pravilo dva-sigma (±)	271,27		
Odstupanja od prosjeka:	12,86%	-29,84%	16,98%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	268,06
Prosječna vrijednost (€/m ²):	35,60
Vrijednost nekretnine (kn)	316.844,65
Vrijednost nekretnine (eur)	42.077,64

REKAPITULACIJA

Redni broj	DIO NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €
1.	GLAVNA I POMOĆNA ZGRADA S NADSTREŠNICOM	178.175,65	23.662,62
2.	ZEMLJIŠTE	316.844,65	42.077,64
	SVEUKUPNO:	495.020,30	65.739,75

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene utvrđena je **prometna - tržna vrijednost** nekretnina i to zgrade ambulante i prigradenog objekta s nadstrešnicom te zemljišta koja se nalazi u mjestu Donja Stubica na adresi Kolodvorska cesta 20, a izgrađena je na z.k.č.br. 2531/13 k.o. Donja Stubica koja je upisana u z.k.ul.br. 1103 k.o. Donja Stubica (Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica Općinskog suda u Zlataru), te odgovara katastarskoj četici br. 116 k.o. Donja Stubica koja je upisana u posjedovnom listu br. 2499 u iznosu od sveukupno:

495.020,30 kn odnosno 65.739,75 €

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

Zagreb, 21. prosinca 2016.

Izradio:

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predloženi vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane UREDA SUDSKOG VJEŠTAKA TIHOMIR BORIĆ obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnina
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

P R I L O Z I

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA
Stanje na dan: 20.12.2016. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304743, DONJA STUBICA

Broj ZK uložka: 1103

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	255/13	KUĆA I DVORIŠTE U DONJOJ STUBICI		350		
		UKUPNO:		350		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VETERINARSKA STANICA D.O.O. DONJA STUBICA, KOLODVORSKA 20	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.12.2016.

URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju



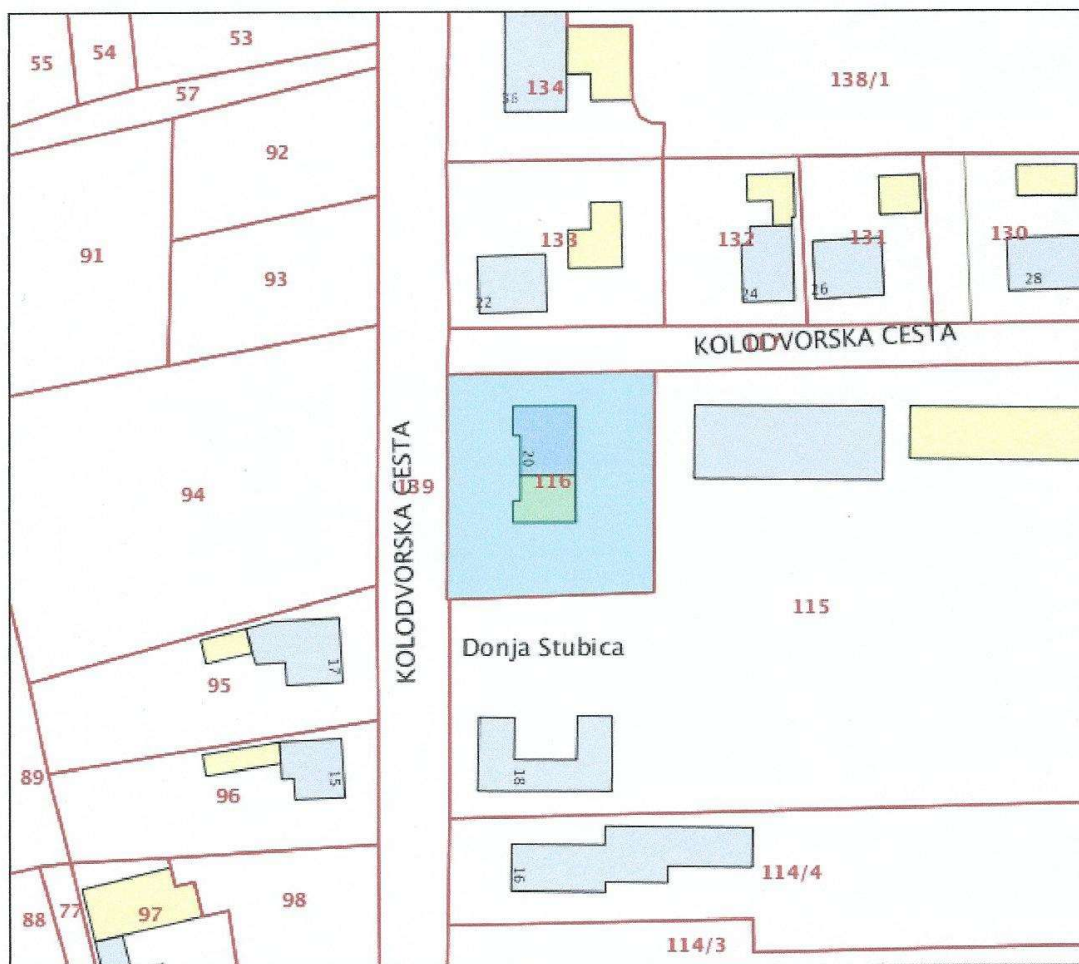
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DONJA STUBICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DONJA STUBICA, 304743
k.č. br.: 116

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DONJA STUBICA

Stanje na dan: 20.12.2016. 23:26

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA STUBICA (Mbr. 304743)
Posjedovni list: 2499

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA", KOLODVORSKA CESTA 20, DONJA STUBICA, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		116	VETERINARSKA STANICA	1182	10		
			KUĆA I GOSP. ZGRADA	179			
			DVORIŠTE	1003			
Ukupna površina katastarskih čestica				1182			



URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju



URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju



URED SUDSKOG VJEŠTAKA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZGRADA I ZEMLJIŠTE - VETERINARSKA STANICA DONJA STUBICA – u stečaju

