

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Poljoprivredno zemljište u Andraševcu, k.č.br. 1518/6,
k.o. Andraševac

Naručitelj: LUCIANO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB:
43714877049, Andraševac, Andraševčka ulica 32

Broj elaborata: 2026-5-5

Datum procjene: 24.6.2026.

Izradio: Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif., stalni sudski
vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SAŽETAK

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj	LUCIANO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 43714877049, Andraševac, Andraševečka ulica 32
Adresa nekretnine	K.č.br. 1518/6, k.o. Andraševac
Vrsta nekretnine	Poljoprivredno zemljište
zk.ul.br. (BZP)	10440
poduložak	-
zk.č.br. (BZP)	1518/6
k.o.	Andraševac
Posjedovni list broj (BZP)	10440
k.č.br. (BZP)	1518/6
k.o.	Andraševac
Površina zemljišta	906,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	€ 3.390,00
Legalitet	Poljoprivredno zemljište
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
Neposredan pristup javnom putu	Predmetna nekretnina ima omogućen pristup na javnoprometnu površinu sa sjeveroistočne strane (Lipovečka ulica) uskim koridorom cca 2m širine na kosom terenu (pad sa sjeveroistočne strane prema jugozapadu)
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA (BZP)
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta (građevinsko)	IV Kategorija zemljišta
Namjena zemljišta	Poljoprivredno zemljište
Datum kakvoće	20.05.2026.
Datum vrednovanja	24.06.2026.
Indeks na dan procjene - DZS	234,02
Procjenitelj	Darjan Davidović

SADRŽAJ

1. ZADATAK	4
2. ODABIR METODE PROCJENE NEKRETNINE.....	4
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA	7
4. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	8
5. LOKACIJA NEKRETNINE	11
6. PROSTORNO PLANSKI UVJETI	12
7. KOMENTAR LEGALITETA	15
8. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	16
9. KORIŠTENJE POREDBENIH NEKRETNINA I INDEKSI CIJENA ZA MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	17
10. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA	18
11. REZULTAT	19
12. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	21
13. FOTODOKUMENTACIJA.....	22
14. DOKUMENTACIJA.....	23
15. POREDBENE NEKRETNINE.....	25
16. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA, TE SUKOB INTERESA I STATUS PROCJENITELJA.....	27

1. ZADATAK

Na temelju pisanog zahtjeva stečajne upraviteljice Anite Velić Fabijanić, OIB: 89982909908, Dubrava 116, Zagreb, u stečajnom postupku nad LUCIANO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 43714877049, Andraševac, Andraševska ulica 32, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnine je poljoprivredno zemljište u Andraševcu, k.č.br. 1518/6, k.o. Andraševac, upisana u zemljišnu knjigu, Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižnog odjela Donja Stubica.

Datum kakvoće: 20.5.2026.

Datum vrednovanja: 24.6.2026.

Osnovica za vrednovanje: tržišna vrijednost nekretnine

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti: prodaja nekretnine u stečajnom postupku

2. ODABIR METODE PROCJENE NEKRETNINE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena

je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena 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.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15) prilikom izrade ovog mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine, korištena je poredbena metoda.

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u odabranoj metodi su e Nekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
- Prostorni planovi jedinice lokalne samouprave
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.): Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina
- DZS indeks cijena stambenih nekretnina
- Portal <https://www.google.com/maps>
- Portal <https://nekretnine.mgipu.hr/> eNekretnine
- Portal <https://oss.uredjenazemlja.hr/>
- Portal <https://ispu.mgipu.hr/>
- Portal <https://geoportal.dgu.hr/>

4. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-420/2022-3
Velika Gorica, 4. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Darjana Davidovića, struč. spec. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 4. srpnja 2022.

riješio je

Darjan Davidović, struč. spec. ing. građ., OIB: 74781518765, iz Kupinečkog Kraljevca, Kraljevečki brijegi I. odvojak br. 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Darjan Davidović, struč. spec. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev u kojem je naveo da u prethodnom mandatu nije obavljao vještačenja za potrebe suda priložio je rješenje iz prethodnog mandata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom zvanju inženjer graditeljstva, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja i presliku osobne iskaznice.

Broj zapisa: **eb30e-779ec**

Kontrolni broj: **02cce-c3bf3-5a90b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

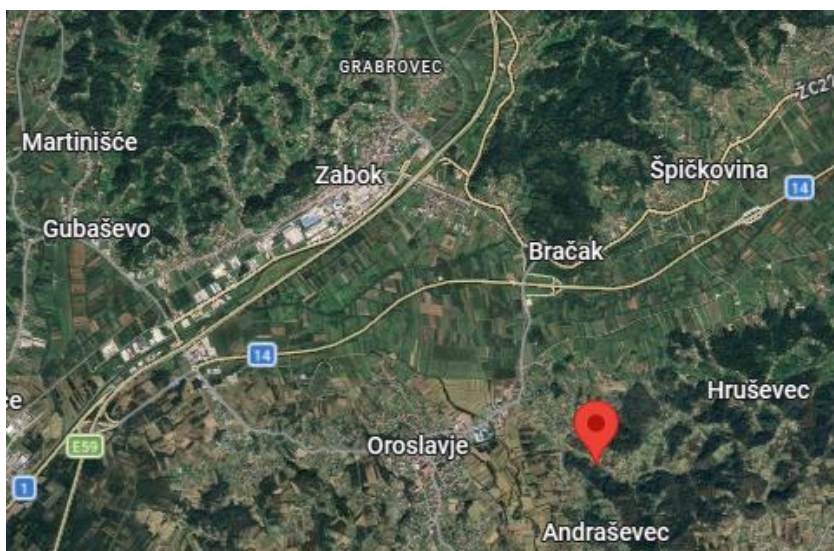
5. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnine je poljoprivredno zemljište u Andraševcu, k.č.br. 1518/6, k.o. Andraševac, upisana u zemljišnu knjigu, Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižnog odjela Donja Stubica.

Predmetna nekretnina se nalazi u naselju Andraševac koji je udaljen 2 km od centra Oroslavja, te 4,5 km od centra Zaboka.

Lokacija nekretnine se ocjenjuje kao dobra.

Predmetno poljoprivredno zemljište je okruženo neizgrađenim zemljištima. Pristup na javnoprometnu površinu je moguć sa sjeveroistočne strane (Lipovečka ulica) uskim koridorom cca 2m širine na kosom terenu (pad sa sjeveroistočne strane prema jugozapadu).



6. PROSTORNO PLANSKI UVJETI

Predmetno zemljište se nalaze na području obuhvata (izvor: <https://ispu.mgipu.hr>):

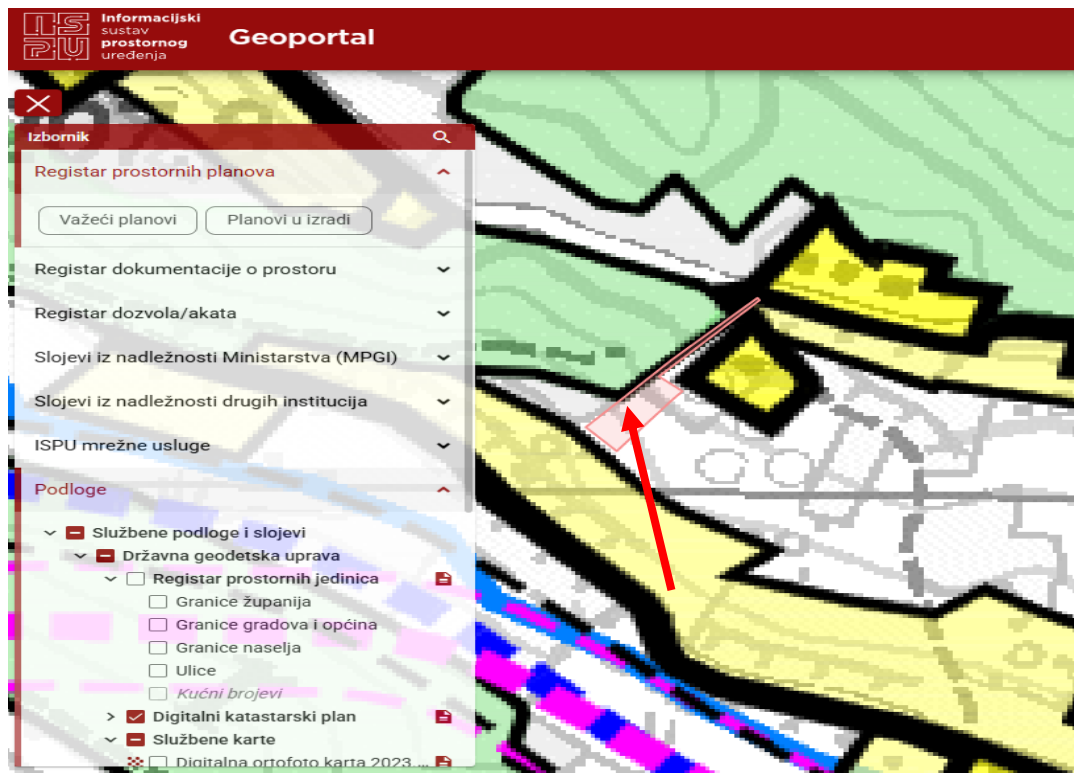
- Prostorni plan Krapinsko-zagorske županije, „Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 04/02., 06/10. i 8/15.,
- Prostorni plan uređenja Grada Oroslavja, Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 16/02, 2/11, 13/13, 37/18, 39/18, 51/22, 13/23 i 16/23-pročišćeni tekst,

Lokacijska informacija nije sastavni dio ovog elaborata.

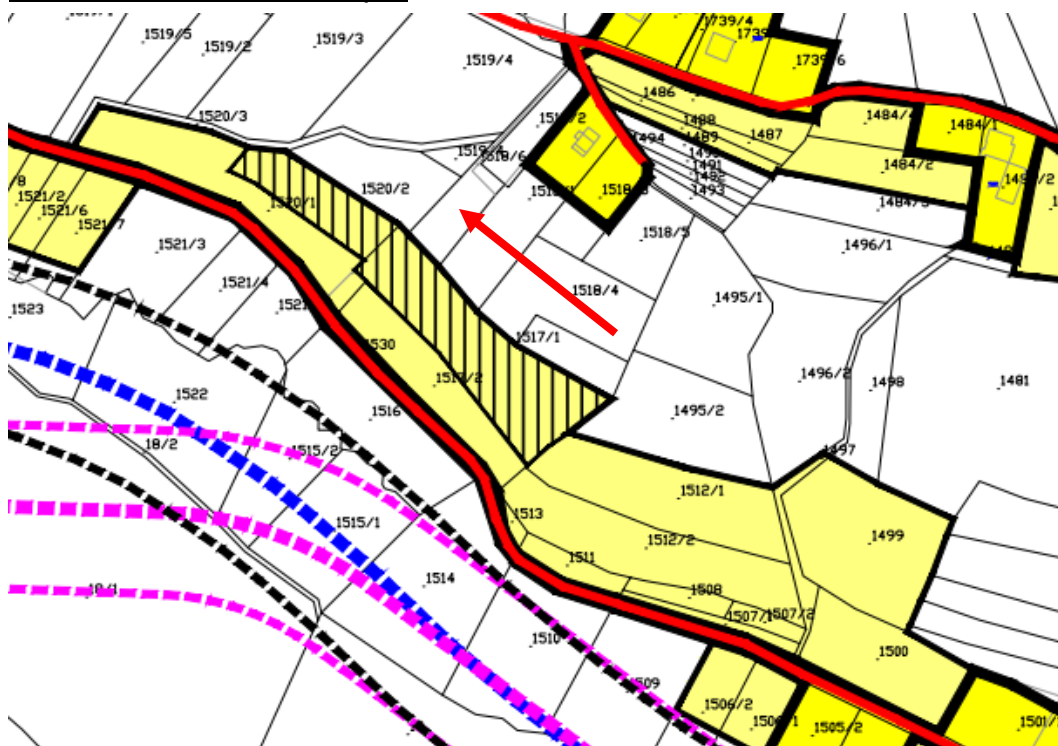
U naravi se radi o poljoprivrednom zemljištu koje se klasificira kao IV. kategorija zemljišta.

Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/#/>

Korištenje i namjena prostora/površina



Izvor: <https://oroslavje.hr/wp-content/uploads/2023/06/V-ID-PPUG-O-5000-k.o.-andrasevec-16.06.2023..pdf>



GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA (GPN)		
IZGRABENO	NEIZGRABENO UREĐENO	NEIZGRABENO NEUREĐENO
		

MJEŠOVITA NAMJENA

 KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA GRAD OROSLAVJE	
Županija: KRAPINSKO-ZAGORSKA	Grad: OROSLAVJE
V. Izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA	
Naziv kartografskog prikaza: 4. GRAĐEVNA PODRUČJA 4.A.1. k.o. Andraševac	
Broj kartografskog prikaza: 4.A.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Prvna osoba/tijelo koje je izdalo Plan: Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu, 10000 Zagreb, fra Andrije Kačića Mekića 28, tel.0149638-333	
Predsjednik Zastave:  Prof. dr. sc. DAMIR ŠTAMBUK, dipl.ing. arch.	Odgovorni voditelj:  Prof. dr. sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing. arch.
Stručni tim u izradi Plana: Prof. dr. sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing. arch. LUCIJA ANTON, mag.ing. arch.	
Odbor za predlaženje tijela o izradi Plana: Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 16/22	Odbor za predlaženje tijela o donošenju Plana: Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 13/23, 16/23
Otvorjena javna rasprava: 19.01.2023. - www.mppi.gov.hr 20.01.2023. - www.oroslavje.hr 20.01.2023. - oglašena ploča 21.01.2023. - 24 sata	Javni uvid otklanjanje: 23.01.2023. - 30.01.2023. Javna izlaganja odloženo: 26.01.2023.
Pažaljka tjelâ odgovornosti za predlaženje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Provedbica Suzana Četeci Čiček
Mjesečno Zajednica za prostorno uređenje županije (prema Statutu 137. Zakona o prostornom uređenju, NN 150/11, 05/17, 15/18, 39/19, 66/19): Klasa: 350-02/22-01/06 Ur. broji: 2140-46-23-06 Datum: 14.03.2023.	
Predsjednik predstavništva: 	Izdavač ovog prostornog plana: predstavništvo općine: 

Zaključno, u naravi se radi o poljoprivrednom zemljištu koje se klasificira kao IV. kategorija zemljišta.

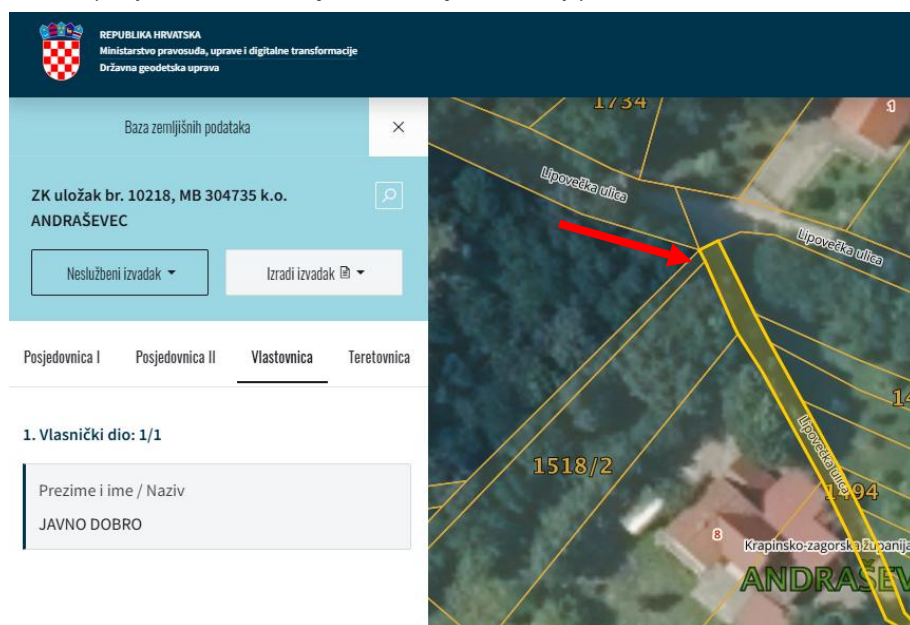
7. KOMENTAR LEGALITETA

U naravi se radi o poljoprivrednom zemljištu.

Stanje u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu je usklađeno međusobno, a budući da je zemljište upisano u bazu zemljišnoknjižnih podataka.

Predmetna nekretnina, ima omogućen pristup na javnoprometnu površinu sa sjeveroistočne strane (Lipovečka ulica) uskim koridorom cca 2m širine na kosom terenu (pad sa sjeveroistočne strane prema jugozapadu).

Izvor (<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



8. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je poljoprivredno zemljište.

Morfologiju predmetnog zemljišta karakterizira izraženiji prirodni pad terena u smjeru sjeveroistok – jugozapad.

Predmetna čestica obrasla je niskom i srednje visokom autohtonom vegetacijom te je prilikom očevida utvrđeno da se zemljište dulje vrijeme ne održava niti uređuje, odnosno na dan očevida nije pokošeno niti hortikulturno uređeno, te se ne koristi za poljoprivrednu proizvodnju.

9. KORIŠTENJE POREDBENIH NEKRETNINA I INDEKSI CIJENA ZA MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Za potrebe ove procjene izvor poredbenih nekretnina je sustav eNekretnine. Prilikom korištenja podataka o poredbenim nekretninama, u obzir su uzete transakcije ne starije od 4 godine i to one nekretnine koje s procjenjivanom imaju dovoljno podudarna obilježja.

Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2022	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37
2023	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
	Q4	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	210,30	181,47	170,84
	Q2	218,40	188,98	180,96
	Q3	220,10	195,35	189,95
	Q4	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	237,37	201,93	202,52
	Q2	245,11	212,31	213,86
	Q3	257,03	213,36	222,36
	Q4	260,18	223,91	234,02

10. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	
	ADRESA	Andraševac	Andraševac	Andraševac	Andraševac	Andraševac						
	K.Č.	851/4	851/3	1008/2	157/2	157/1						
	K.O.	Andraševac	Andraševac	Andraševac	Andraševac	Andraševac						
	VRSTA NEKRETNINE	ZEM	ZEM	ZEM	ZEM	ZEM						
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	4500	4500	1065	848	5000						
	JEDINIČNA CIJENA	3,48	3,48	2,53	3,77	3,75						
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	2Q/2026	2Q/2026	4Q/2025	3Q/2024	1Q/2025						
	NAMJENA	Poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	Poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	Poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	Poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	Poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište						
	OBLICI KORIŠTENJA	-	-	-	-	-						
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA						
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE												
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE												
Indeks na dan transakcije	234,02	234,02	234,02	189,95	202,52							
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,23	1,16							
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA												
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta							
ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%							
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00							
Površina čestice u prometu	Veća	Veća	Slična	Slična	Slična							
	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00							
Mikrolokacija	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična							
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00							
Reljefne i topografske značajke zemljišta	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično							
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00							
Oblik čestice	Slični	Slični	Bolji	Sličan	Sličan							
	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00							
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	3,65 €/m ²	3,65 €/m ²	2,40 €/m ²	4,64 €/m ²	4,33 €/m ²							
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	3,74 €/m ²										
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-0,08 €/m ²	-0,08 €/m ²	-1,33 €/m ²	0,91 €/m ²	0,60 €/m ²						
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-2,24%	-2,24%	-35,70%	24,26%	15,93%						
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA						
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	3,65 €/m ²	3,65 €/m ²	2,40 €/m ²	4,64 €/m ²	4,33 €/m ²						
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,01	0,01	1,78	0,82	0,35						
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	2,97		STANDARDNA DEVIJACIJA			0,86	23,06%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	1,72		
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	3,74 €/m ²											

11. REZULTAT

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Ukupna površina zemljišta		906,00 m ²
Poljoprivredno zemljište		906,00 m ²
Jedinična cijena (€/m ²)		3,74 €/m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		3.386,53 €
PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Utjecaj buke:		0,00%
Arondacijska površina:		0,00%
Utjecaj zagađenja zraka:		0,00%
Vrijeme čekanja:		0,00%
Služnost vodova:		0,00%
Kategorija zemljišta:		0,00%
UKUPNO ODBICI POLOŽAJNA OBILJEŽJA		0,00 €
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
IZNOS		
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		3.386,53 €
ZAOKRUŽENO		3.390,00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		3,74 €/m²
NAPOMENE:		

Postupkom međuvremenskog izjednačavanja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100,

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima,
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine,

Poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost ako nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina,
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ),

12. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Predmet procjene je poljoprivredno zemljište u Andraševcu, k.č.br. 1518/6, k.o. Andraševac, upisana u zemljišnu knjigu, Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižnog odjela Donja Stubica.

Zaključno, procijenjena tržišna vrijednost predmetne iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	3.386,53 €
ZAOKRUŽENO	3.390,00 €
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	906,00
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	3,74 €/m ²

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.



13. FOTODOKUMENTACIJA



14. DOKUMENTACIJA

Izvadak iz BZP-a



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA
Stanje na dan: 15.06.2026. 10:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 304735, ANDRAŠEVEC

Broj ZK uložka: 10440

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8037/2026
Aktivne plombe: Z-8723/2026

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	1517/2	9	Dolinska ulica ORANICA	1087 1087	
2.	1518/6	9	BOSEKOVO PAŠNJAK	906 906	
		UKUPNO:		1993	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
LUCIANO - GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 43714877049, ANDRAŠEVEČKA ULICA 32, ANDRAŠEVEC 49243 OROSLAVJE		
1.2	Zaprimljeno 09.01.2026.g. pod brojem Z-266/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1568/2025-17 OD 09.01.2026, sukladno članku 131. stavak 2. Stečajnog zakona (NN br. 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24), zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama zk vlasnika LUCIANO - GRADNJA d.o.o., OIB: 43714877049, Andraševečka ulica 32, Andraševec	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 09.01.2026.g. pod brojem Z-266/2026 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1568/2025-17 OD 09.01.2026, zabilježuje da se da je za stečajnog upravitelja imenovana Anita Velić Fabijanić, OIB: 89982909908, Dubrava 116, 10000 Zagreb	na 1 (1.1), 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.06.2026.

Kopija katastarskog plana



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ANDRAŠEVAC
k.č.br.: 1517/2

Stanje na dan: 24.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



15. POREDBENE NEKRETNINE

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2513469
Datum pregleda	24.5.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5776784
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.05.2026
Površina u prometu	1.292,00
Vrijednost nekretnine (KN)	33.905,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.500,00
Datum ugovora	21.04.2026
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ANDRAŠEVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2513468
Datum pregleda	24.5.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5776784
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.05.2026
Površina u prometu	1.292,00
Vrijednost nekretnine (KN)	33.905,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.500,00
Datum ugovora	21.04.2026
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ANDRAŠEVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2417092
Datum pregleda	24.5.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5678565
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.11.2025
Površina u prometu	1.065,00
Vrijednost nekretnine (KN)	20.343,15
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.700,00
Datum ugovora	05.11.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ANDRAŠEVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2150953
Datum pregleda		24.5.2026.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5332350
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		26.07.2024
Površina u prometu		848,00
Vrijednost nekretnine (KN)		24.110,40
Vrijednost nekretnine (EUR)		3.200,00
Datum ugovora		11.07.2024
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ANDRAŠEVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka		PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2300119
Datum pregleda		24.5.2026.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5541087
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		30.04.2025
Površina u prometu		1.331,00
Vrijednost nekretnine (KN)		37.672,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		5.000,00
Datum ugovora		31.03.2025
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ANDRAŠEVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka		PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Sva zemljišta korištena u poredbenoj metodi imaju namjenu Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

16. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA, TE SUKOB INTERESA I STATUS PROCJENITELJA

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Procjenu je izradio ovlašteni procjenitelj, a elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen je stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjemenog elaborata.

Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji sklopljenoj pod tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja i razumnog vremenskog razdoblja za pregovore, pri čemu su obje strane postupile upućeno, razborito i bez prisile. Pretpostavlja se da je nekretnina bila javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti omogućuju redovnu prodaju te da je vremenski okvir za sklapanje transakcije bio primjeren.

PREDMET PROCJENE obuhvaća katastarsku česticu zajedno sa svime što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini, ispod ili iznad nje, a što je namijenjeno da tamo trajno ostane, odnosno što je u nekretninu ugrađeno, dograđeno, nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano. Predmet procjene je postojeća građevina u smislu Zakona o gradnji te sva stvarna prava povezana s vlasništvom nekretnine. Tehnička oprema, uređaji, namještaj i dekoracije interijera **nisu** predmet procjene ovog elaborata, osim ako nije izričito drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet ovog procjemenog elaborata provedena je isključivo u internom svrhu radi provjere usklađenosti stvarnog stanja s dostupnom dokumentacijom te utvrđivanja statusa postojeće građevine sukladno Zakonu o gradnji. Ova provjera nema pravnu snagu i ne može se koristiti u bilo koje druge svrhe. Napomene o legalitetu ne predstavljaju prejudiciranje odluka nadležnih tijela koja odlučuju o pitanjima vlasništva, ishođenja građevinskih akata ili uporabnih dozvola. Mišljenje o legalitetu temelji se isključivo na vizualnom pregledu građevine, bez detaljne analize svih elemenata i uvjeta propisanih Zakonom o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE

Ovaj procjemeni elaborat izrađen je uz sljedeće opće pretpostavke:

- predmet procjene nije onečišćen u bilo kojem pogledu;
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno utvrđeno postojanje nekog stvarnog prava ili tereta na nekretnini (pravo prolaska, služnosti, obveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja), smatra se da takva prava ili tereti ne postoje;
- iskazana tržišna vrijednost ne uključuje troškove prodaje niti poreze koji nastaju prijenosom vlasništva;

- poredbene nekretnine ne posjeduju značajne nedostatke niti posebna obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga ograničenja koja bitno utječu na mogućnost građenja;
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine.

POSEBNE PRETPOSTAVKE

- pretpostavlja se da fotokopije dostavljenih dokumenata u potpunosti odgovaraju originalima;
- pretpostavlja se vjerodostojnost i točnost svih podataka dobivenih od Naručitelja ili od strane njega ovlaštenih osoba;
- pretpostavlja se da su sve ovjere, pečati i potpisi na dokumentima autentični te da dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena;
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini;
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja;
- ukoliko Naručitelj ne omogući ulazak u unutrašnjost nekretnine, procjena će se izraditi na temelju vanjskog pregleda uz primjenu pretpostavke prosječnog stanja nekretnine i ugrađene opreme uz redovno održavanje. U takvom slučaju procijenjena vrijednost predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, što bitno utječe na pouzdanost ovog procjemenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i važećim propisima, na temelju dokumentacije i informacija koje je dostavio Naručitelj, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom elaboratu mogu se koristiti isključivo uz uvažavanje svih gore navedenih općih i posebnih pretpostavki. Svako odstupanje od istih može značajno utjecati na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine.

OPĆI UVJETI

- U svim fazama izrade ovog procjemenog elaborata djelovao sam kao potpuno neovisna i nepristrana stranka;
- Posjedujem odgovarajuće znanje o lokalnom i nacionalnom tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, te potrebne stručne kompetencije, vještine i iskustvo za izradu kvalitetne procjene;
- Mišljenje o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti u potpunosti je neovisno o visini naknade za izradu elaborata;
- Sva dokumentacija, radni materijal, bilješke i zbirke podataka (folderi) korišteni pri izradi ovog elaborata isključivo su vlasništvo trgovačkog društva Domus consulting d.o.o.,
- Opći uvjeti mogu se mijenjati samo pisanim sporazumom između Naručitelja i Izvršitelja.

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Činjenice i podaci izneseni u ovom procjemenom elaboratu temelje se na dobroj vjeri, očevidu na terenu, informacijama dobivenim od Naručitelja te uvidu u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu osobno ili elektroničkom poštom).

U postupku izrade elaborata obavljen je pregled nekretnine te istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja). Prikupljeni podaci obrađeni su i protumačeni primjenom važećih propisa, stručnih standarda te vlastitog znanja, vještina i iskustva.

Korišteni su sljedeći relevantni izvori: portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o kupoprodajama/najmu/zakupu, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda, Informacijski sustav prostornog uređenja, Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra.

Procjenitelj ne daje jamstvo za apsolutnu točnost preuzetih podataka, iako su isti prikupljeni iz pouzdanih izvora prema njegovim saznanjima. Ne preuzimam odgovornost za mišljenja ili procjene trećih strana koje su eventualno korištene u ovom elaboratu.

Izrada elaborata temelji se na pretpostavci da su sve izjave i tvrdnje Naručitelja u vezi s vlasničkim pravima i obvezama točne te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem.

Za eventualne razlike u površinama navedenim u dostavljenoj dokumentaciji u odnosu na stvarno stanje ne preuzimam odgovornost. Vjerodostojnost dostavljenih dokumenata i podataka od strane Naručitelja nije predmet ovog elaborata. Nije provedena posebna verifikacija dokumenata niti podataka dobivenih putem javnih servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal i dr.).

Očevid na terenu ograničen je na vizualni pregled nekretnine uz foto-dokumentaciju, bez destruktivnih ispitivanja, geotehničkih, seizmoloških, geoloških ili konstruktivnih analiza. Nisu rađene analize tla, istraživanja podzemnih resursa, mjerenja zagađenja zraka, buke niti sličnih utjecaja. Pretpostavlja se da ne postoje skrivene ili neuobičajene karakteristike nekretnine koje bi bitno utjecale na njezinu tržišnu vrijednost.

Kao zadatak ovog elaborata nije bila naručena provedba detaljnih izmjera, statičkih proračuna, analiza instalacija niti posebnih istraživanja (kontaminacija tla, arheološki ostaci, ratni ostaci i sl.). Procjena je izrađena pod pretpostavkom da takvi negativni elementi ne postoje.

Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti izneseno je na temelju dostupnih podataka na dan vrednovanja. Moguće je da drugi procjenitelji, primjenjujući istu metodologiju, dođu do drugačijeg mišljenja. Procijenjena vrijednost nije garancija buduće prodajne cijene, s obzirom na promjenjive tržišne uvjete, odnose ponude i potražnje, kamatne stope i druge objektivne i subjektivne čimbenike.

Fotodokumentacija je izrađena isključivo za potrebe ovog elaborata i ne smije se koristiti u druge svrhe bez pisane suglasnosti procjenitelja.

Sva dokumentacija dostavljena od strane Naručitelja smatra se poslovnom tajnom i tretira se u skladu s važećim propisima o zaštiti podataka (Opća uredba o zaštiti podataka – GDPR).

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, biti će uvaženi, ali bez preuzimanja odgovornosti za pravno tumačenje istih, te preporučam angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija se ne pribavlja bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Dodatno se napominje da su u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci. Svakoj zainteresiranoj strani za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučam izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogli osloniti i na navedene dodatne podatke.

Ovaj elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja i namijenjen je samo za svrhu za koju je naručen. Zabranjeno je njegovo kopiranje, distribucija, javna objava ili korištenje u druge svrhe bez prethodnog pismenog odobrenja procjenitelja.

Ovjerenom preslikom smatra se samo preslika koja sadrži e-potpis/vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslike bez navedenih elemenata smatraju se nevažećima.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izradu elaborata. Prema trećim osobama procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost.

Pridržavam pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Aktualnost ovog elaborata ograničena je na najviše tri mjeseca (jedan kvartal) sukladno izvještajnim standardima Eurostata, ESB i DZS.

Stalni sudski vještak:

Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.

