

ODVJETNICI  
ZVONIMIR BUTERIN  
SNJEŽANA POSAVEC MITROV  
VALENTINA KUČIĆ  
ANA CRNKOVIĆ  
JELENA LUČIĆ-NÓTHIG  
LADA ČUSTIĆ  
PETAR CERONJA  
MARKO PAULINOVIĆ

25f-203/17  
TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
1705 2018. god. u 1 primjeraka sa  
rubrika.  
BUTERIN POSAVEC  
ODVJETNIČKO DRUŠTVO d.o.o.  
2018. god.  
Draškovićeva 82, 10000 Zagreb, Hrvatska  
Tel.: +385 01 55 02 660, Fax: +385 01 55 02 661  
E-mail: ured@buterin-posavec.hr  
prijava vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)

Preporučeno na poštu preporučeno dana 15.05.2018.

Zagreb, 15.05.2018.

Na broj: St-203/17

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
Dr. Franje Tuđmana 35  
23000 ZADAR

Stečajni i razlučni vjerovnik:

SPV ZA SANACIJU d.o.o., Zagreb,  
Jurišićeva 1, OIB 37066802433

Stečajni dužnik:

BADIS d.o.o. u stečaju, Šibenik, Industrijska  
zona Podi, Dolačka 4, OIB 56388704925

## PODNESEK

stečajnog i razlučnog vjerovnika

jednostruko  
2 priloga

Sukladno prijedlogu stečajnog i razlučnog vjerovnika na ročištu održanom 26.03.2018., a s kojim se suglasio stečajni upravitelj, stečajni i razlučni vjerovnik u prilogu dostavlja nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Nina Vrcića za predmetnu nekretninu te elaborat stalnog sudskog vještaka Dubravka Čevre za pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

Stečajni i razlučni vjerovnik predlaže da sud utvrdi vrijednost predmetne nekretnine sukladno dostavljenom procjembenom elaboratu, odnosno u iznosu kn 3.548.685,96.

Također, stečajni i razlučni vjerovnik predlaže da se vrijednost predmetnih pokretnina utvrdi sukladno dostavljenom elaboratu.

Slijedom navedenog, stečajni i razlučni vjerovnik predlaže da se predmetna imovina na kojoj postoji razlučno pravo unovči putem Financijske agencije, i to kao prostorno tehnološka cjelina sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona.

SPV ZA SANACIJU d.o.o.  
zastupan po

**BUTERIN & POSAVEC**

ODVJETNIČKO DRUŠTVO, d.o.o.  
ZAGREB, Draškovićeve 82

ODVJETNIK  
ZVONIMIR BUTERIN  
ZAGREB, Draškovićeve 82



Nino Vrcić , dipl.ing.prom./ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenitelj nekretnina

PRIMLJENO

16. 05. 2017

OPĆINSKI SUD  
U ŠIBENIKU

OIB : 33757881233  
Mažurice 49, 22 000 Šibenik,

tel. 022 336 574 fax. 022 338 997 mob. 091 22 345 11  
e.mail : nino.vrcic@hi.t-com.hr

Br.elaborata: 28 – S 205 / 05 – 17

Veza / br.pred. : Poslovni broj 19 Ovr – 668 / 16

Ovrhovoditelj : JADRANSKA BANKA d.d. , Ante Starčevića br.4 , Šibenik  
– OIB : 02899494784

Ovršenik : BADIS d.o.o. , Dolačka br.4 , Šibenik  
– OIB : 56388704925

## NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA

### PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**Predmet:** PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
u naravi gospodarske zgrade i dvora katastarske oznake  
kat.čest.br.1306 / 139 Z.U. 1813 , k.o.Danilo Biranj  
Adresa nekretnine: Industrijska zona Podi

**Elaborat** Nino Vrcić , dipl.ing.prom./ing.građ.  
**izradio:** Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenitelj nekretnina ,  
oib. 33757881233  
Mažurice 49, 22 000 Šibenik

Šibenik, svibanj. 2017.







REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU  
URED PREDSJEDNIKA  
Broj: 4 Su – 92/2016  
U Šibeniku, 12. veljače 2016.

Predsjednik Županijskog suda u Šibeniku, odlučujući povodom zahtjeva Nina Vrcića, za ponovno postavljanje stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem, nakon provedenog postupka, utvrdivši postojanje uvjeta iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima donosi:

### RJEŠENJE

Nino Vrcić

ponovno se postavlja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i  
procjeniteljem za procjenu nekretnina  
na vrijeme od četiri godine



Predsjednik suda:

Sanibor Vuletin v.r.

Za točnost originala  
ovlašteni službenik

O tome obavijest:

1. Nino Vrcić, Mažurice 49, Šibenik
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske





**HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA**

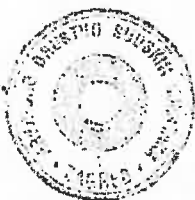
dodjeljuje

**CERTIFIKAT**

**Nino Vrcić, ing. građ.**

**za sudjelovanje na jednodnevnom simpoziju  
o primjeni Uredbe i Pravilnika o  
metodama procjene vrijednosti nekretnina  
20. rujna 2014. Zagreb – hotel Panorama  
u okviru programa stalnog stručnog usavršavanja sudskih  
vještaka i procjenitelja HDSV-a**

U Zagrebu, 20. rujna 2014.



Predsjednica  
mr. sc. Melita Bestvina, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak





## SADRŽAJ

- Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo	
1. Općenito .....	str.3
2. Metodološki postupak procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.....	str.4
3. Opis predmetne nekretnine.....	str.6
4. Procjena građevinske i tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.....	str.13
5. Nalaz i mišljenje / zaključak.....	str.25
6. Prilozi.....	str.26



## 1. OPĆENITO / UVOD

Zaključkom Općinskog suda u Šibeniku od dana 12. prosinca , 2016.god. u ovršnom predmetu poslovni broj 19 Ovr – 668 / 16 određeno je građevinsko vještačenje predmetne nekretnine , a sve radi utvrđenja građevinsko – tržišne vrijednosti predmetne nekretnina prema zatečenom stanju na terenu na dan procjene 10.siječnja.2017 tj. dan očevida ..

Za potrebe izrade predmetnoga nalaza i mišljenja dana 10.01.2017. god. u 11:00 sati izvršen je pregled predmeta procjene tj. očevid o čemu je i sačinjen zapisnik .

Od suda prisutni :

Sudac:

Ana Kević Brakus

Zapisničar :

Vice Žurić

Za ovrhovoditelja : nitko,

Za ovršenika : Slavenko Bura

Na održanome očevidu je za potrebe izrade nalaza i mišljenja izvršen pregled predmetne nekretnine ( fotografiranje ) dok su ostali podatci o predmetu procjene ( iskaz površina tj.geometrijskih veličina ) dostupni iz elaborata izrađenog od mr.sc.Josipa Babeli iz travnja,2012.god.

Predmet ovoga Elaborata nije imovinsko – pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.



## 2. METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja u svome smislu ima za cilj postizanje i uvođenje reguliranoga postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina, a sve temeljem usvojenih zakonskih naputaka kao i postizanja reguliranog postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina, zakonskom regulativom (Zakon i pravilnik) definirano je prikupljanje podataka koji su propisani člankom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i metodološki postupci pravilnikom (NN 105/15). Navedenom zakonskom regulativom definirano je prikupljanje podataka koji su propisani člankom Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina te je predmetni članak propisao izvore podataka, i to :

- ☐ Izvor podataka br. 1: baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- ☐ Izvor podataka br. 2: evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- ☐ Izvor podataka br. 3: isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela,
- ☐ Izvor podataka br. 4: podaci iz Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

- Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

- Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina osim navedenih podataka u stavku 1., procjenitelj je dužan navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.

- Kupoprodajne cijene i drugi podatci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.



- U svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.
- Podaci iz stavaka 1. i 2., kao i podatci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.
- U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti moguće je, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.
- Podatci iz stavaka 1. i 2. ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Temeljem navedene regulative pokušano je prikupiti podatke od navedenih izvora te je zaključak da u praksi nije uređena baza podataka o kupovnim cijenama zemljišnih čestica i plana približnih ( orijentacijskih ) vrijednosti zemljišta te sukladno stanju u praksi nije moguća uredna provedba navedene regulative o procjeni vrijednosti nekretnina . Navedeni zaključak se apsolutno i odnosi na pokušaj primjene FK matrice jer za primjenu iste ne postoje dostupne prosječne cijene , niti koeficijenti lokacija niti išta slično kako da se određuje faktor tržišta , optimalna lokacija , srednja lokacija , umjerena lokacija i nezadovoljavajuća lokacija – nema definiranoga kriterija kako ih dokazati. Temeljem prethodno navedenog u nastavku elaborata je izvršena procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine i to na način da je za procjenu tržišne vrijednosti predmetne građevine korištena troškovna metoda dok je procjena predmetnoga zemljišta izrađena poredbenom metodom iz dostupnih podataka iz novo – uspostavljene baze E\_nekretnina ( u kojoj su podatci iz PU ) .

Problematika o primjeni nove zakonske regulative s jasno definiranim prijedlozima rješenja iznesena je i nadležnom Ministarstvu graditeljstva kroz primjedbe Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja .

Slijedom iznesenoga pokrenute su i izmjene postojeće zakonske regulative za područje procjene vrijednosti nekretnina .





### 3. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

#### 3.1. OPIS / LOKACIJA

Gospodarski objekt koji se nalazi u Industrijskog zoni – Podi – Šibenik, Dolačka 4, koji je sagrađen i položen na kat. čest. br. 1306/139 dvor i gospodarska zgrada 9.614 m<sup>2</sup>; zk.ul. 1813; k.o. Danilo Biranj.

Nekretnina se nalazi u urbaniziranom području gospodarske zone Podi – udaljeno 10 km od Šibenika i 12 km od mora.

Gospodarski objekt uređen i u funkciji, a sastoji se od prizemlja + dijelom 1. kat sa ukupno netto građevinske površine objekta (NGP) = 1.060,70 m<sup>2</sup>.

Objekt je sagrađen 2008 godine, montažno armirana konstrukcija sa termo panelima. Međukatna konstrukcija je armirano betonska, a pokrov je samonoseći limeni sendvič.

U prizemlju se nalazi hala, ulazni dio, portinica, kancelarija, prostor za odmor, muška i ženska garderoba, spremište, a na katu se nalazi kuhinja, kancelarije, sanitarne prostorije, hodnik. Unutarnja stolarija je drvena, a vanjska pvc.

Objekt ima centralno grijanje sa svojom kotlovnicom, klimatizacijski sustav, te kompletnu infrastrukturu.

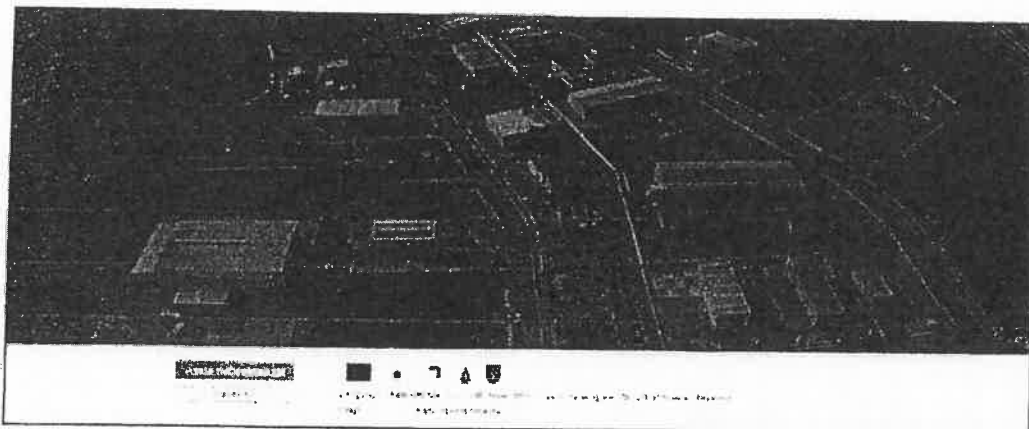
Dvorište objekata je makadmska površina, koje je kompletno ograđeno.





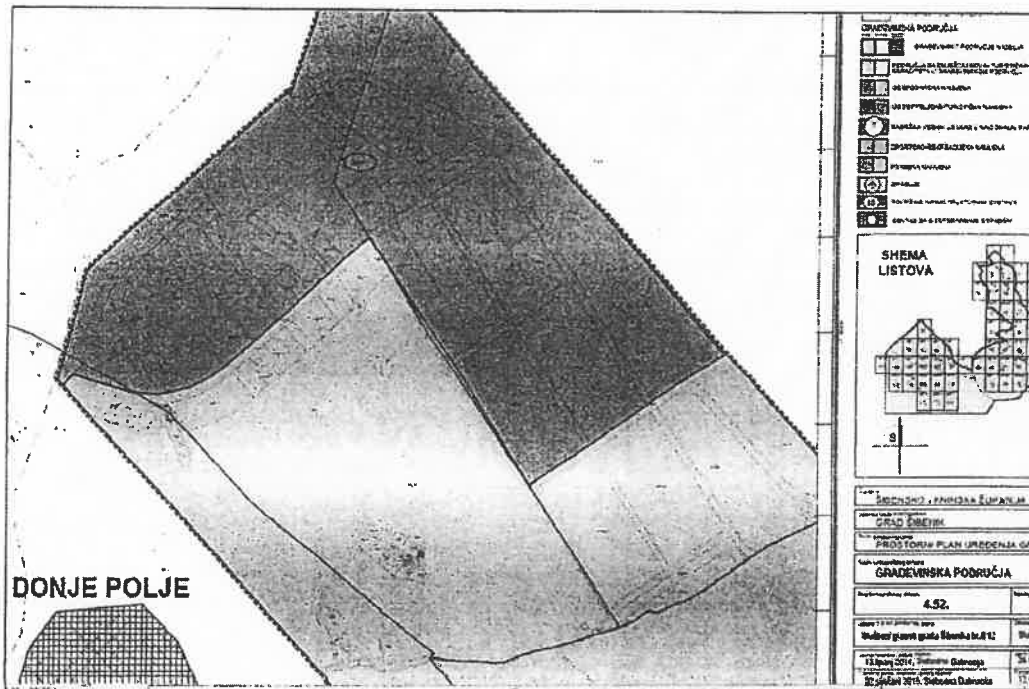
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj nekretnina, **Nino Vrcić dipl.ing.prom./ing.građ.**  
**OIB : 33757881233 Mažurice 49, 22 000 Šibenik, tel. 022 336 574 mob. 091 22 345 11**

## LOKACIJA NEKRETNINE



## PROSTORNO – PLANSKI STATUS

Temeljem uvida na web stranici Grada Šibenika predmetno zemljište ( nekretnina ) nalazi se sukladno IV izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Grada Šibenika u izgrađenom dijelu za gospodarske namjene ( tamno ljubičasta boja ) – grafički prikaz u prilogu.





KATASTARSKO STANJE

<http://oss.uredjenzemlja.hr/public/gost/OSSViewerPrint.html>



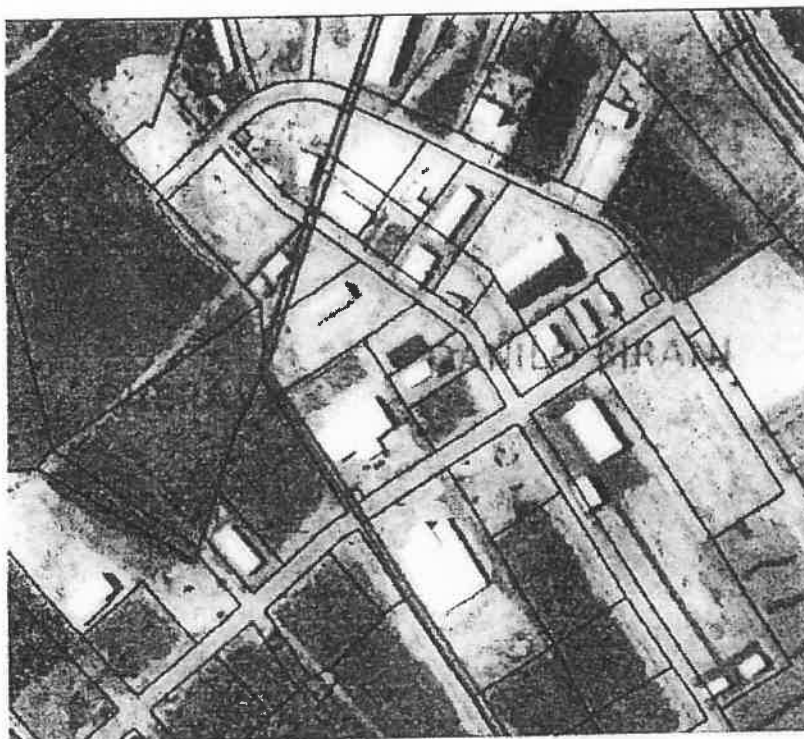
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DANILO BIRANI 329939  
k.č. br. 1306/139

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priloženo mjerilo spisa 1:5000  
Izorno mjerilo plana 1:2904



Datum spisa 02.03.2017

1 od 1

23.2017. 17:03



### 3.2. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Zaključkom suda na održanome očevidu dana 10.01.2017.god. ;  
svi tehnički podaci o predmetu procjene koriste se iz elaborata izrađenoga od  
vještaka Josipa Babelija iz travnja, 2012.god. ( prilog ovoga nalaza i mišljenja ) .

### 3.3. ISKAZ GEOMETRIJSKIH VELIČINA PREDMETA PROCJENE

**REKAPITULACIJA geometrijskih veličina iz elaborata Josipa Babelija :**

- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 1. BGP.....  | 1.126,60 m <sup>2</sup> |
| 2. NGP ..... | 1.060,70 m <sup>2</sup> |
| 3. V.....    | 7.275,00 m <sup>3</sup> |

---

**Površina zemljišta iznosi : k.č.br. 1306 / 139 k.o.Danilo Biranj = 9614 m<sup>2</sup>**





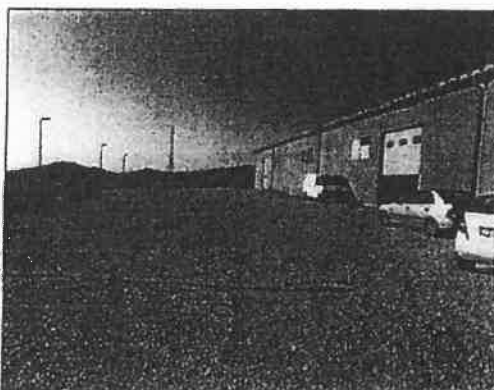
### 3.4. FOTOGRAFIJE PREDMETA PROCJENE

#### VANJSKI DIO

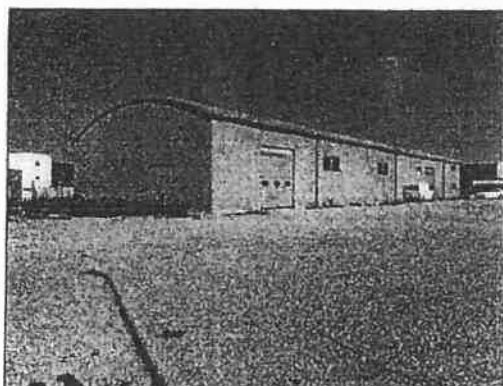
BR.1



BR.2



BR.3

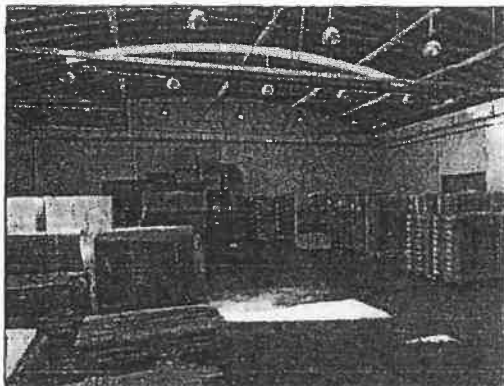


BR.4

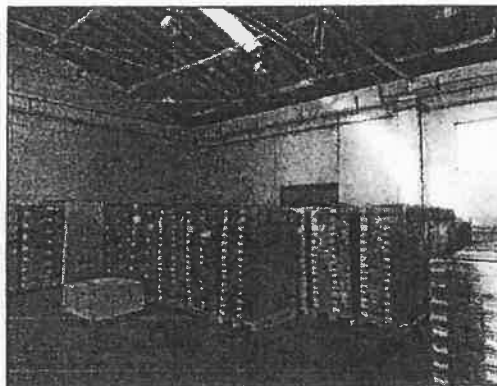


#### UNUTARNJI DIO

BR.5

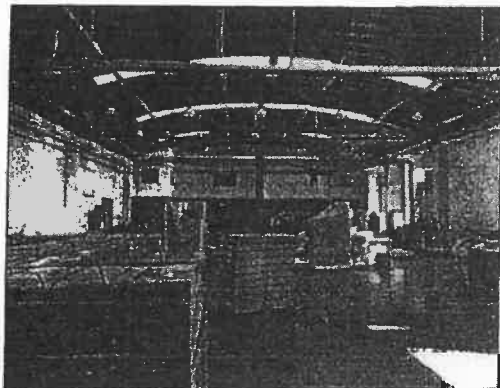


BR.6

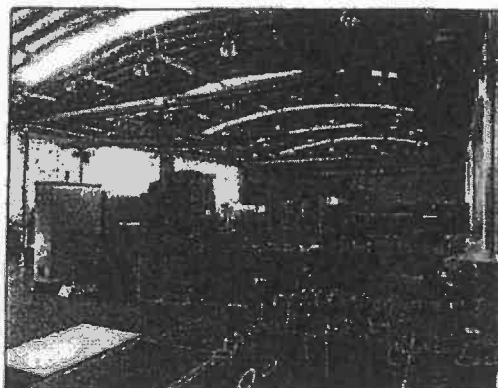




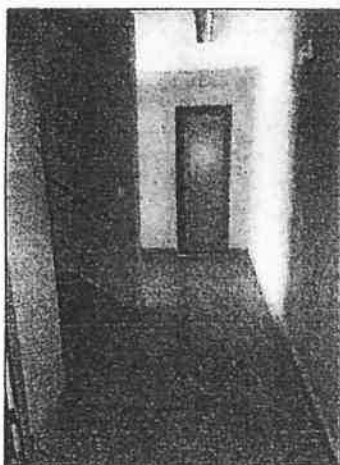
BR.7



BR.8



BR.9



BR.10



BR.11



BR.12

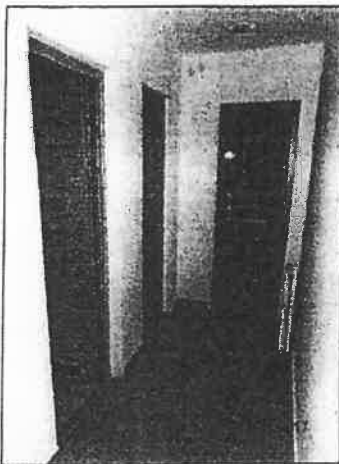




BR.13



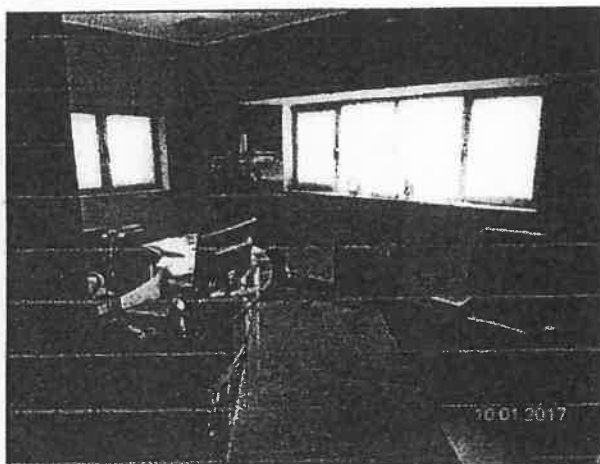
BR.14



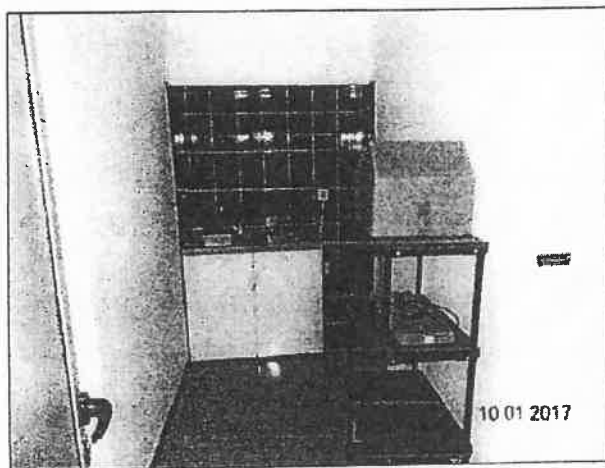
BR.15



BR.16



BR.17





#### **4. PROCJENA GRAĐEVINSKE I TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE**

##### **4.1. Općenito / izbor metode**

**Tržišna vrijednost nekretnine** (eng. Market Value) 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.

Sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se za procjenu vrijednosti zemljišta poredbeni metoda, a za procjenu kuće izabire se troškovna metoda.

**Troškovna metoda** može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.





**Poredbena metoda** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama.

U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine.

**Prihodovna metoda** je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda. Vrijednost nekretnine se utvrđuje na temelju prihoda od najma kojeg nekretnina postiže na tržištu. Primjenjuje se i za poslovne i za stambene nekretnine za najam. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Pretpostavke prihodovne metode :

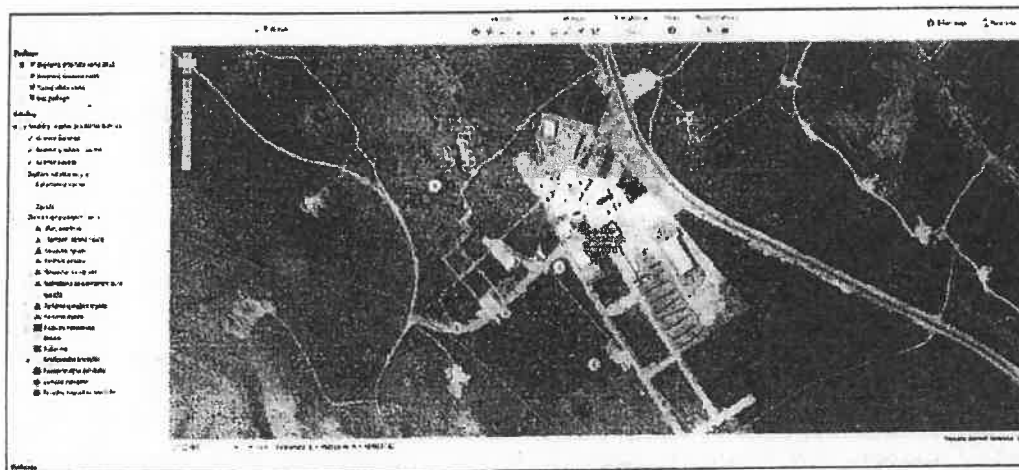
- kamatna stopa na nekretnine (stopa kapitalizacije) konstantna i određena Pravilnikom (market extraction metoda)
- godišnji čisti prihodi nekretnine konstantni (opća i pojednostavljena prihodna metoda)
- godišnji čisti prihodi nekretnine promjenjivi (prihodovna metoda na temelju periodički različitih podataka)



#### 4.2. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

k.č.br. 1306 / 139 k.o.Danilo Biranj  $\Sigma$  pov. = 9614 m<sup>2</sup>

##### A) Podaci o postignutim vrijednostima građ. zemljišta iz baze E\_nekretnine na predmetnom području

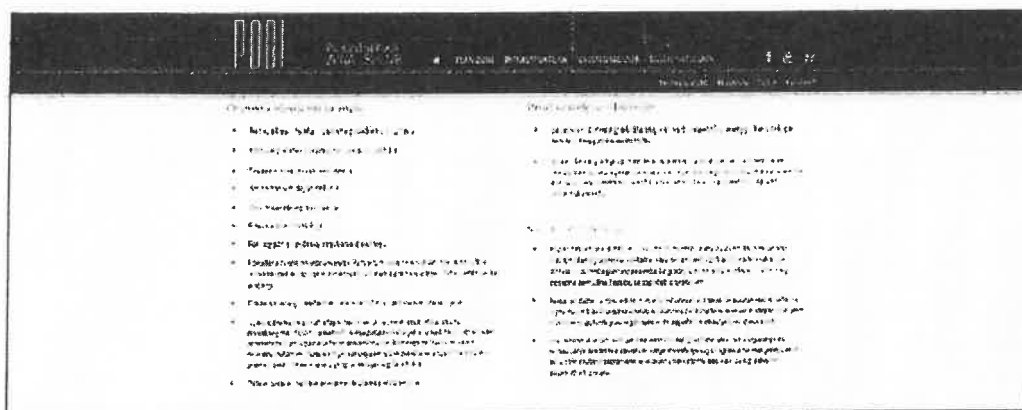


##### Podatak o raspoloživosti / ponudi zemljišta u zoni Podi





## Podatak o početnoj cijeni zemljišta u zoni Podi ( 5,00 € / m<sup>2</sup> )

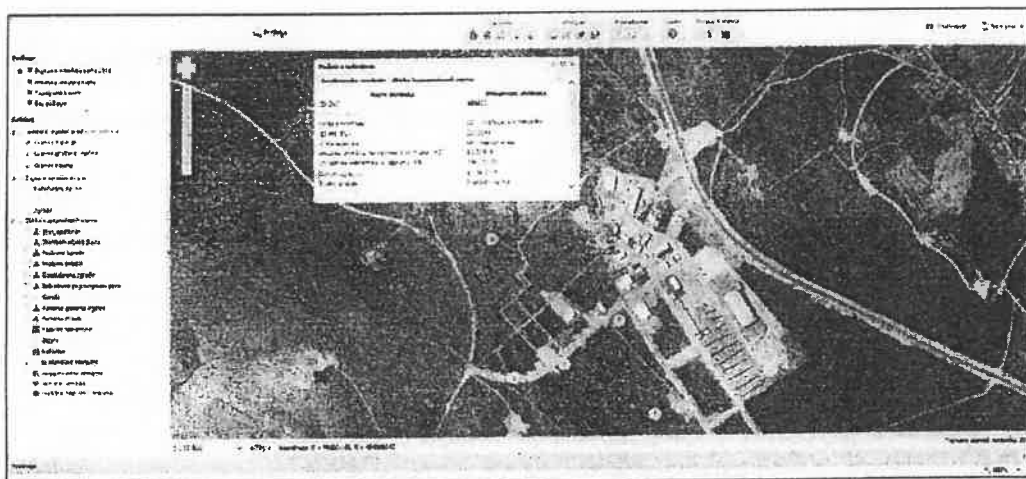


## Postignute kupoprodajne cijene u zoni Podi ( izvor baza E\_nekretnine ) :

1. Građevinsko zemljište br.1 , datum ugovora 17.08.2015.god.

ukupna površina 10.234,00 m<sup>2</sup> ; cijena 386.257,10 kn

Jedinična cijena po / m<sup>2</sup> iznosi 37,74 kn/m<sup>2</sup> ili 5,03 € / m<sup>2</sup>

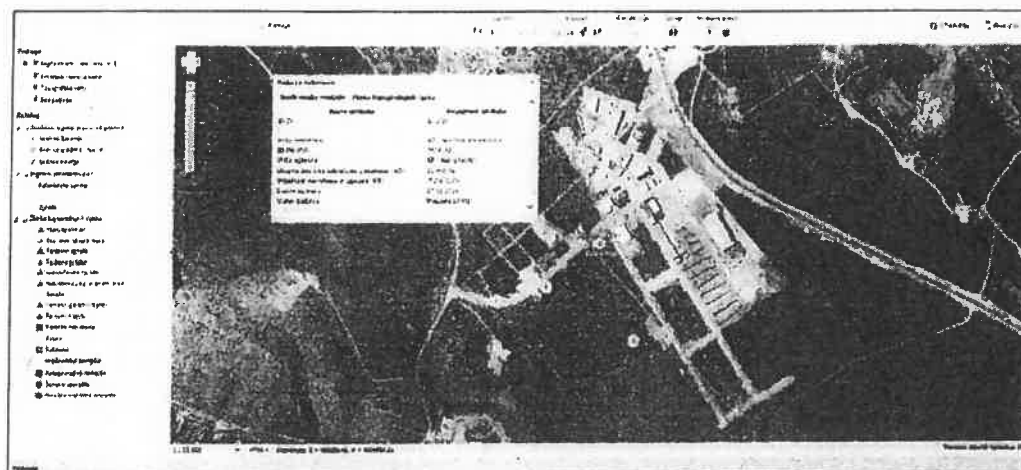


2. Građevinsko zemljište br.2 , datum ugovora 27.12.2016.god.

ukupna površina 20.000,00 m<sup>2</sup> ; cijena 752.801,70 kn

Jedinična cijena po / m<sup>2</sup> iznosi 37,64 kn/m<sup>2</sup> ili 5,01 € / m<sup>2</sup>

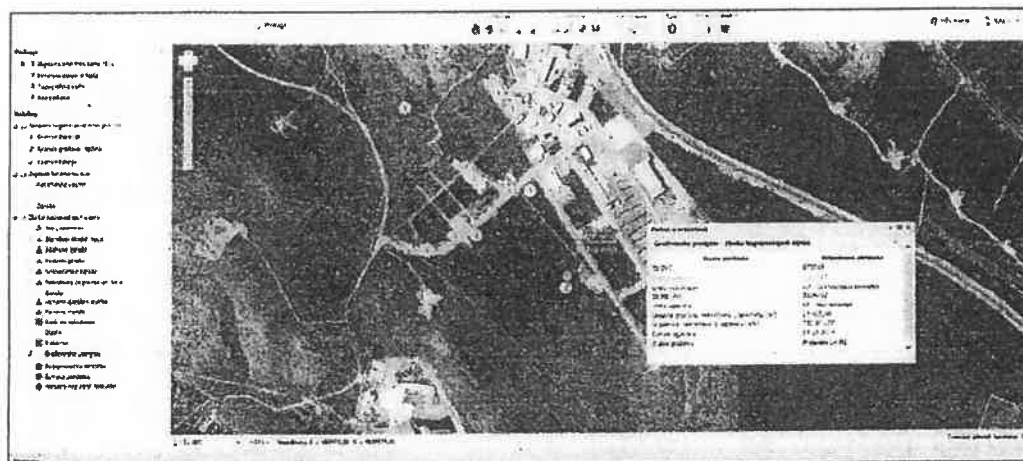




3. Građevinsko zemljište br.3 , datum ugovora 27.12.2016.god.

ukupna površina 20.000,00 m<sup>2</sup> ; cijena 752.801,70 kn

Jedinična cijena po / m<sup>2</sup> iznosi 37,64 kn/m<sup>2</sup> ili 5,01 € / m<sup>2</sup>







## B) Obrazloženje za odabir metode procjene građ. zemljišta

Za izradu procijene vrijednosti predmetnoga zemljišta odabrana je poredbena metoda budući da su dostupni podaci iz kupoprodajnih ugovora građevinskih zemljišta u blizjoj okolini koji su postignuti u periodu od 2015.god do 2016.god..

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja .

## C) Međuvremensko izjednačenje i interkvalitativno izjednačenje

Prilog: bazni indeks HNB

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnosti										
Godina	Tramje- sež	Bazni indeks, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	64,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	...	...	...
2001.		61,5	65,5	48,9	1,8	-3,7	31,2	...	...	...
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	...	...	...
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	...	...	...
2004.		74,5	76,0	64,3	11,2	10,2	14,8	...	...	...
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	...	...	...
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	...	...	...
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	15,3	...	...	...
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	...	...	...
2009.		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	...	...	...
2010.		100,0	100,0	100,0	-5,1	-5,1	-0,5	...	...	...
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	...	...	...
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	...	...	...
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	...	...	...
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-2,8	...	...	...
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,6	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,5	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	64,5	2,6	-9,3	9,1	4,6	1,1	-13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. tr.	76,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9



**MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) - Članak 3.**  
stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Uredbe; članak 6. i 7. Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Nekretnina	Površina	Kupoprodajna cijena Eur/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Basni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Basni indeks na dan vrednovanja 10.01.2017.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Danilo Biran	Zemljište	10234,00	5,03	17.08.2015.	78,1	78,1	1,000	5
2.	Danilo Biran	Zemljište	20000,00	5,01	27.12.2016.	78,1	78,1	1,000	5
3.	Danilo Biran	Zemljište	20000,00	5,01	27.12.2016.	78,1	78,1	1,000	5

Obilježja koja utječu na vrijednost

Površina	9614 m <sup>2</sup>
Vrsta	građevinsko zemljište
Lokacija	zona Pod.
Dan vrednovanja	10.01.2017.

16 - Izvor: www.hnb.hr

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA) - Članak 3. stavak 1.**  
podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Uredbe; članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 11 Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Nekretnina	Površina	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanja u kakvoći	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Danilo Biran	Zemljište	10234,00	5	1,00	5
2.	Danilo Biran	Zemljište	20000,00	5	1,00	5
3.	Danilo Biran	Zemljište	20000,00	5	1,00	5

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane

Površina	9614 m <sup>2</sup>
Vrsta	građevinsko zemljište
Lokacija	zona Pod.
Dan vrednovanja	10.01.2017.

ZEMLJIŠTE 1 - SUČNA LOKACIJA  
ZEMLJIŠTE 2 - SUČNA LOKACIJA  
ZEMLJIŠTE 3 - SUČNA LOKACIJA

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; članak 4. stavak 3. druga rečenica**

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena Eur/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Danilo Biran	a	10234,00	17.08.2015.	5	5	5	0,00%	0,00	0,00
2.	Danilo Biran	b	20000,00	27.12.2016.	5	5	5	0,00%	0,00	0,00
3.	Danilo Biran	c	20000,00	27.12.2016.	5	5	5	0,00%	0,00	0,00

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice

Površina	9614 m <sup>2</sup>
Vrsta	građevinsko zemljište
Lokacija	zona Pod.
Dan vrednovanja	10.01.2017.

Prosjek (medijan) 5

Standardno odstupanje (st): 0,00

Pravilo dva-sigma (st): 0,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST 5,00 Eur/m<sup>2</sup>

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 48.070,00 Eur

## ZAKLJUČAK :

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

k.č.br. 1306 / 139 k.o.Danilo Biran  $\Sigma$  pov. = 9614 m<sup>2</sup> ;

$\Sigma$  pov. = 9614 m<sup>2</sup> X 5,00 €/m<sup>2</sup> = 48.070,00 €



**4.3. Procjena tržišne vrijednosti zgrade izgrađene na  
k.č.br. 1306 / 139 k.o.Danilo Biranj  $\Sigma$  NKP zgr. = 1.060,70 m<sup>2</sup>**

**A) Troškovna metoda**

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao umnožak netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m<sup>2</sup> ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja, prema podacima iz biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnog objekta na predmetnoj lokaciji.

$$Ng = NKP \times Cj$$

$$NKP \text{ zgr.} = 1.060,70 \text{ m}^2$$

Etalonska vrijednost se usvaja za ovaj tip građevine ;

$$Cj = 3.375,00 \text{ kn / m}^2 \text{ ili } 450,00 \text{ € / m}^2$$

Procjena troškovnom metodom je vrijednost kojom se procjenjuje visina troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procjene, umanjenih za iznos umanjenja zbog eksploatacije objekta i starosti. Ovako dobivenom iznosu dodaje se vrijednost zemljišta, troškovi komunalnog i vodnog doprinosa sukladno namjeni i lokaciji predmetne građevine.

Sadašnja građevinska vrijednost (Sg) izračunava se kao umnožak između nove građevne vrijednosti i umanjenja zbog starosti i istrošenosti.

$$Sg = Ng \times U$$

Nova građevna vrijednost (Ng) izračunava se kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta.

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti objekta, dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. Umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta.



## B) Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

### NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA

Prema: **Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529. (Prilog 10. Pravilnika)**

Tablica 1.

Lokacija: označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu			A lokacija-tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade [FK]	1	Uporabivost u potpunosti dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>– optimalna lokacija</li> <li>– velika potražnja za vrstom objekata</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>– dobra lokacija</li> <li>– redovita potražnja za vrstom objekata</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	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>– srednja lokacija</li> <li>– još postoji potražnja za vrstom objekata</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	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>– umjerena lokacija</li> <li>– mala potražnja za vrstom objekata</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	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nezadovoljavajuća lokacija</li> <li>– jedva postoji potražnja za vrstom objekata</li> <li>– velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nedovoljna infrastruktura</li> <li>– umjereno oblikovanje</li> <li>– nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>– bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– znatna oštećenja</li> <li>– smanjena stabilnost</li> <li>– nedovoljna uporabivost</li> <li>– daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>





ODABIR KLASIFIKACIJE	A lokacija-tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
	2	1	1
ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA [FK]	2		
	za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice		

Tablica 2.

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI (članak 59. Pravilnika*)				
Godina procjene:		2017.		
Godina izgradnje:		2008.		
Godina adaptacije:		---	Redovito održavana	
Starost zgrade [G]:	2017 – 2008 =	9 godina		
Održivi vijek korištenja [OVK]:		50 godina	Prilog 9. Pravilnika*	
Preostali vijek korištenja:	50 – 9 =	41 godina		
Odabrani faktor korištenja [FK]:		2	Prilog 10. Pravilnika*	
Relativna starost [G/OVK]:	9 / 50 =	0,18 (18%)		
Ostatak održivog vijeka korištenja [OOVK]:	66%; 50×0,68 =	34 godine	Prilog 10. Pravilnika*	
Zamjenska starost zgrade [OVK-OOVK]:	50 – 34 =	16 godina		
Linearni otpis [(OVK-OOVK)/(OVK)]:	16 / 50 =	0,32 (32%)		
	1 – 0,32=	0,68		
IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - Ng				
( 1 EUR = 7.5 kn )				
Netto korisna površina - NKP ( m² )	Jedinična cijena ekvival. objekta - Jc ( Kn / m² )	Jedinična cijena ekvival. objekta - Jc ( EUR / m² )	Nova građevinska vrijednost - Ng NKP x Jc ( Kn )	Nova građevinska vrijednost - Ng NKP x Jc ( EUR )
1.060,70	3.375,00	450,00	3.579.862,50	477.315,00
Preostala vrijednost : Sadašnja vrijednost građevine [Sv]:			477.315,00 € x 0,68 =	324.574,20 € III 2.434.306,50 kn



Tablica 3.

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA		
Netto korisna površina	Jed.cij.ekv.obj. ( EUR )	Nova gr.vrijednost ( EUR )
1.060,70	450,00	477.315,00

Tablica 4.

	Vrsta troška	BRP - m <sup>2</sup>	BVO - m <sup>3</sup>	kn / m <sup>3</sup>	kn / m <sup>2</sup>	Uku. (kn)
1.	Komunalni doprinos		7.275,00	0,00	--	0,00
2.	Vodni doprinos		7.275,00	0,00	--	0,00
3.	Vrijednost tehničke dokumentacije	1.126,80	--	--	90,00	101.340,00
4.	Priključci	Voda 12.000	Struja 20.000	---	---	35.000,00
5.	Str.nadzor 3 %	3.579.862,50		--	--	107.395,87
	Ostali troškovi (uknjižbe, upis u katastar)	paušal		--	--	5.000,00
UKUPNO					248.735,87 kn	

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine ( Stg ) računa se prema izrazu :

$Stg = ( Cz + Sg \times Fkp \times Fp \times Fki ) \times FI \times Fpp + Kd$ , gdje je

**Cz** – vrijednost zemljišta

**Sg** – sadašnja građevinska vrijednost

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine :

**Fkp** – faktor korisne površine ( 0,80 – 1,20 )

**Fp** – faktor za poslovne objekte ( 1,00 – 1,50 ) : ovisi o vrsti objekta i nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti

**Fki** – faktor kvalitete izgradnje ( 0,20 – 1,50 ) : ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima te o kvaliteti materijala i opreme.

**FI** – faktor lokacije ( 0,70 – 1,50 ) : ovisi o mikro-okaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.

**Fpp** – faktor ponude i potražnje ( 0,20 – 2,00 ) : ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju

**Kd** – vrijednost komunalnih i vodnih doprinosa



Tablica 5.

IZRAČUN SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE						
VRIJEDNOST OBJEKTA	Fkp	Fp	Fki	FI	Fpp	UKUPNO
2.434.306,50	1,00	1,00	1,15	1,05	1,00	
UKUPNO:						2.939.425,09 kn
REKAPITULCIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE						
NEKRETNINA	P - m <sup>2</sup>	kn/m <sup>2</sup> ili €/ m <sup>2</sup>		EUR	kn	
VRIJEDNOST GRAĐEVINE	1.060,70	2.771,21 kn/m <sup>2</sup> 369,49 €/m <sup>2</sup>		391.923,34	2.939.425,09	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	9614	37,50 kn/m <sup>2</sup> 5,00 €/ m <sup>2</sup>		48.070,00	360.525,00	
VRIJEDNOST OSTALI tab.br.4.				33.164,78	248.735,87	
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b> <b>( k.č.br. 1306 / 139 k.o.Danilo Biranj )</b>						<b>3.548.685,96 kn</b> <b>III</b> <b>473.158,12 €</b>  <b>( 1 € =7,5 kn )</b>



## 5. NALAZ I MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Temeljem naloga Općinskog suda u Šibeniku sudac Ana Kević – Brakus u ovršnom predmetu br. 19 Ovr – 668 / 16 za procjenom tržišne vrijednosti prethodno opisane predmetne nekretnine prema zatečenome stanju na terenu na dan očevida ; dajem slijedeći nalaz i mišljenje :

Tržišna vrijednost prethodno opisane predmetne nekretnine katastarske oznake kat.čest.br.1306 / 139 k.o.Danilo Biranj , iznosi :

**3.548.685,96 kn**

III

**473.158,12 €**

( 1 € =7,5 kn )

- Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
- Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

**Nino Vrcić , dipl.ing.prom./ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**

**i procjenitelj nekretnina,**

**oib 33757881233**

**Mažurice 49, 22 000 Šibenik**

**Šibenik, svibanj. 2017.**







Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj nekretnina, Nino Vrcić dipl.ing.prom./ing.grad.  
OIB : 33757881233 Mažurice 40, 22 000 Šibenik, tel. 022 336 574 mob. 091 22 345 11

## 6. PRILOZI



Stalni sudski vještak za strojeve, postrojenja i procesnu opremu, itd.

**ČEVRA DUBRAVKO, dipl.ing**  
10.000 ZAGREB - DEMETROVA 3  
tel.: 01 / 6171371, 098 / 277-215

---

**Nalogodavac:**

**JADRANSKA BANKA**  
Ante Starčevića 4  
22 000 ŠIBENIK

OIB : 02899494784

Zagreb, 18.05.2017.

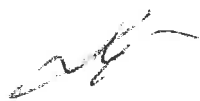
**E L A B O R A T br. : 2043/17**

**Procjena strojeva tvrtke BADIS d.o.o.**

Vašom odlukom imenovan sam vještakom u procjeni vrijednosti strojeva tvrtke BADIS d.o.o. iz Šibenika, koji se nalaze na lokaciji Industrijske zone Podi u Šibeniku.

**ZADATAK :**

1. Izvršiti procjenu tržišne vrijednosti strojeva tvrtke BADIS d.o.o., koji se nalaze na lokaciji Industrijske zone Podi u Šibeniku.





## PREDMET PROCJENE :

1. Strojevi tvrtke BADIS d.o.o., koji su predmet procijene, a nalaze se na lokaciji Industrijske zone PODI u Šibeniku su slijedeći:

	NAZIV STROJA	PROIZVOĐAČ	TIP stroja	Tvo./Se.br	G.proizv.
1.	Automatska prematalica folije	Rotomac S.p.A.	RTC 115.470	0507918	2007
2.	Stroj za jedinično pakiranje u kutije	Rotomac S.p.A.	RTC 505/500	0507919	2007
3.	Stroj za pakiranje u kutiju	Rotomac S.p.A.	RTC 901	0507920	2007
4.	Automatska prematalica folije	Rotomac S.p.A.	RTC 307/670A	0507917	2007
5.	Plinski viličar TGF 320	Jungheinrich	GE 120 ZT 330	FN 354892	2007
6.	Kompresor zraka s sušenjem zraka	Ingersol Rand	UPS 1110	-	2007
7.	Tiskarska sekcija-lijepljenje etiketa	ALTECH S.r.l.	Alkode V 230	070101110 7743	2007
8.	TERMO- Transfer printer	CITIZEN	CLP 621	1000799	Cca 2007
9.	Ručni paletni viličar	Jungheinrich	AM 3000 V-BV	14444245	2009
10.	Ručni paletni viljuškar	Jungheinrich	AM 3000 V-BH	-----	Cca 2007
11.	Stupna konzolna dizalica 1.000 kg	DEMAG	SSK-KBK	98076844	Cca 2007
12.	Automatska prematalica folije	Rotomac S.p.A.	RTC 108/340	P09I0343	2009

Oznaka Cca znači procijenjenu godinu proizvodnje jer se ista nije mogla očitati kroz CE ili tvorničku karticu, a ista je procijenjena prema vlastitom iskustvu. U rublici gdje nije naveden serijski broj, isti nije naveden jer se nije mogao očitati ili nije naveden na kartici dobavljača.

## NALAZ :

### Metodologija rada :

1. Korištena je zamjenska metoda procjene na način da su pribavljene nabavne cijene za predmetne strojeve, te su iste uvećane za zavisne troškove transporta, čime su dobivene zamjenske nabavne cijene novih strojeva.
2. Kao izvori podataka za određivanje zamjenskih vrijednosti opreme i strojeva korišteni su podaci koji su dobiveni od proizvođača istih ili sličnih strojeva, te vlastiti podaci.
3. Neovisno o dobivenim podacima svakog pojedinog predmeta iz točke 1., izvršen je stručni pregled strojeva na licu mjesta i prema procijeni tehničke ispravnosti, tehnološkom rješenju, starosti predmeta procjene i prodajnoj vrijednosti, utvrđena je realna procijenjena tržišna vrijednost svakog predmeta procjene.
4. Primjenom metodologije rada, koja je prema uzancama struke određena za izradu Elaborata procjene, poštujući zakonitosti tržišta strojeva u Hrvatskoj primijenjena je slijedeća formula:

$$SV = NV \times K1/K2$$

- NV Nabavna vrijednost osnovnog sredstva / proizvođačka cijena + zavisni troškovi/  
 K1 Koeficijent starosti stroja  
 K2 Koeficijent stanja stroja, tehnička ispravnost, procjena trajnosti pojedinih vitalnih dijelova i prodajna mogućnost stroja, prema očevidu od 16.05.2017.



5. Za strojeve je primijenjena stopa otpisa od 3-10% godišnje u odnosu na nabavnu vrijednost strojeva, s time da je ovisno o stanju opreme, tehničkim i tehnološkim karakteristikama, izvršena korekcija vrijednosti primjenom ponuda ovlaštenih trgovaca istih ili sličnih strojeva.

6. Sve cijene su iskazane u kunama bez PDV-a, a pri procjeni vrijednosti korišten je tečaj od 7,50 kn/EUR.

Uvid u stanje svakog stroja obavljen je 16.05.2017.g. na prostoru tvrtke BADIS d.o.o., Industrijska zona Podi, u Šibeniku i tom prilikom je utvrđeno slijedeće:

#### 1.-12./1. Opće stanje strojeva i opreme

Prilikom vizualnog pregleda strojeva, isti nisu radili i nisu testirani u radu. Prilikom vizualnog uvida u stanje strojeva, utvrđeno je opće stanje vitalnih dijelova i njihova kompletnost, ali se nije mogla utvrditi njihova funkcionalnost, jer nisu testirani u radu.

Pod red. brojem 6. umjesto kompresora za zrak Ingersol Rand UPS 1110 instaliran je jednako kvalitetan kompresor KAESER SK 21 T, i isti će biti procijenjen.

Pod red. brojem 8. Termo printer CITIZEN CLP 621 na etiketi proizvođača nije se mogao očitati se broj, niti god. proizvodnje, te su isti prihvaćeni na osnovu izjave korisnika kredita.

Pod rednim brojem 11. stupna konzolna dizalica DEMAG na CE kartici proizvođača se ne nalazi ser. broj niti godina proizvodnje, već je u Predmetu procijene naveden identifikacijski broj artikla, a godina proizvodnje je procijenjena.

Pod rednim brojem 12. je automatska prematalica koja je tvornički reparirana 2009.g, te je ta godina uzeta kao godina proizvodnje, iako je prematalica znatno starija.

Opće stanje strojeva primjereno je dobro održavanim i primjereno korištenim strojevima, te godini proizvodnje.

#### 1.-12./2. Starost strojeva:

Predmetni strojevi su pretežno proizvodnje 2007.g. osim strojeva pod rednim brojem 9. i 12., koji su proizvodnje 2009.g.

#### 1.-12./3. Utjecaj tržišta na prodajnu vrijednost strojeva:

Strojevi su proizvodi renomiranog talijanskog proizvođača, ali dijelomično tehnološki zastarjeli, jer danas se proizvode automatske zatvorene linije za konfekcioniranje Al, PP folije i papira, bez direktnog opsluživanja radnika i utjecaja istog na kvalitetu proizvoda.

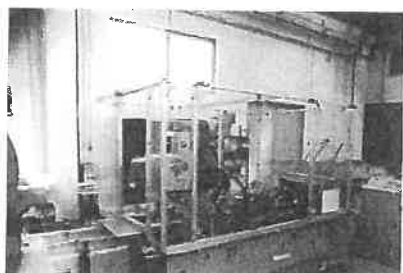
#### DOKAZ :



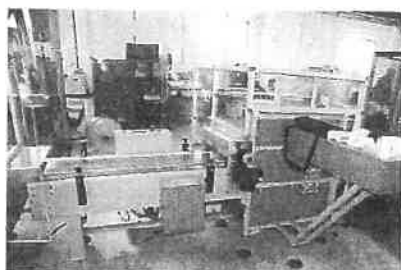
Automatska prematalica folije ROTAMAC RTC 115/470



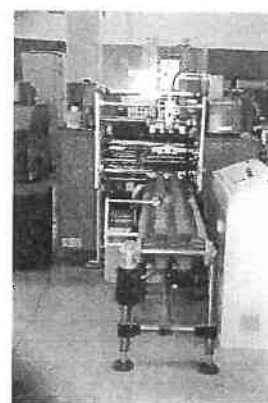
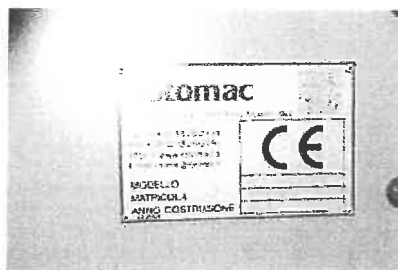
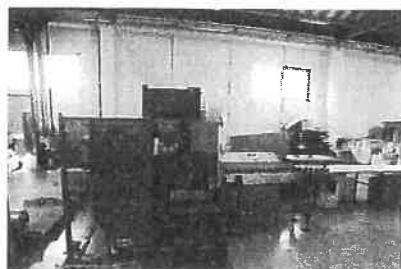




Stroj za pakiranje u kutije ROTOMAC RTC 505/500



Stroj za pakiranje ROTOMAC RTC 901



Automatska prematalica folije ROTOMATIC RTC 307/670

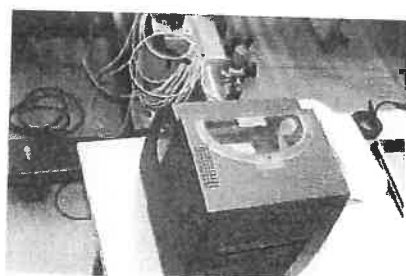




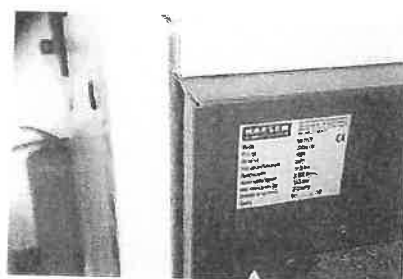
Tiskarska sekcija  
ALCODE V 230



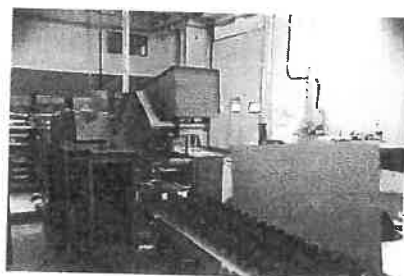
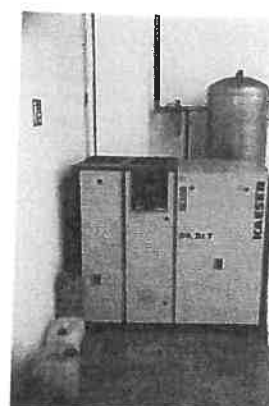
Plinski viljuškar TFG 316-320



Termo-transfer printer za  
ručno lijepljenje etiketa



Kompresor za zrak KAESER SK 21T  
sa sušaćem zraka i rezervoarom zraka 500 l



Automatska prematalica ROTOMAC RTC 108/340





Ručni paletni viljuškar  
Jungheinrich



Identifikacijski broj  
kranske dizalice



Kranska dizalica

## MIŠLJENJE

Predmet procjene su strojevi koji se nalaze u prostoru tvrtke BADIS d.o.o. u Šibeniku, a navedeni su u Predmetu procjene ovog Elaborata.

Procijenjena tržišna vrijednost Predmeta procijene na osnovu očevida od 16.05.2017.g. i primjenom navedene metodologije iznosi :

	NAZIV STROJA	PROIZVOĐAČ	TIP stroja	G.proizv.	PROCIJENA
1.	Automatska prematalica folije	Rotomac S.p.A.	RTC 115.470	2007	165.000,00 kn
2.	Stroj za jedinično pakiranje u kutije	Rotomac S.p.A.	RTC 505/500	2007	105.000,00 kn
3.	Stroj za pakiranje u kutiju	Rotomac S.p.A.	RTC 901	2007	49.200,00 kn
4.	Automatska prematalica folije	Rotomac S.p.A.	RTC 307/670A	2007	108.000,00 kn
5.	Plinski viličar TFG 320	Jungheinrich	GE 120 ZT 330	2007	36.000,00 kn
6.	Kompresor zraka s sušenjem zraka	KAESERGmbH	SK 21T	2007	31.500,00 kn
7.	Tiskarska sekcija-lijepjenje etiketa	ALTECH S.r.l.	Alkode V 230	2007	7.500,00 kn
8.	TERMO- Transfer printer	CITIZEN	CLP 621	Cca 2007	1.125,00 kn
9.	Ručni paletni viličar	Jungheinrich	AM 3000 VBV	2009	1.050,00 kn
10.	Ručni paletni viličar	Jungheinrich	AM 3000 VBV	Cca 2007	900,00 kn
11.	Stupna konzolna dizalica 1.000 kg	DEMAG	SSK-KBK	Cca 2007	7.500,00 kn
12.	Automatska prematalica folije	Rotomac S.p.A.	RTC 108/340	2009	42.750,00 kn
<b>UKUPNA VRIJEDNOST STROJEVA-TABELA 1-12.</b>				<b>555.525,00 kn + PDV</b>	

U procijeni vrijednosti korišten je tečaj od 7,50 kn /EUR. Sve procijenjene vrijednosti su iskazane bez PDV-a.

VJEŠTAK

Dubravko Čevra, dipl.ing.



