

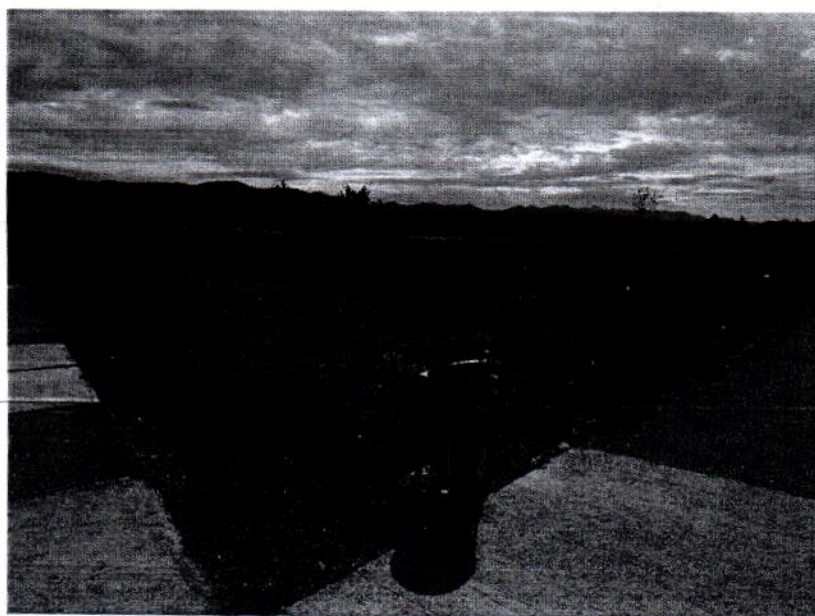


Stjepana Radića 16a, 23000 Zadar, OIB 80429233542
tel. 023/235-339, fax. 023/239-203, mob. 098/449-888
E-mail: goran.lovrinov@zd.t-com.hr

OPĆINSKI SUD
PRILUŽENO
dne 13. 3. 2012.

NALAZ I MIŠLJENJE
Poslovni broj: 2 Ovr-15/2008

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 2906/544 k.o. Kolan
23251 Kolanjski Gajac
Vlasnik: ZADOM - ZAGREB d.o.o. Zagreb
Naručitelj: Općinski sud u Pagu



9. 3. 2012.

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	
2. NALAZ	3
3. SAŽETAK PROCJENE	5
4. UVODNE INFORMACIJE	7
4.1. Opis lokacije	
4.2. Identifikacija nekretnine	
5. OPIS NEKRETNINE	8
5.1. Tehnički opis	
6. POREZI I DAVANJA	12
6.1. Komunalni doprinos	
6.2. Vodni doprinos	
6.3. Porezi	
7. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI	14
8. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	
8.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje	
8.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti	
9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	16
9.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	
9.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje	
9.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti	
10. MIŠLJENJE	19
11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA	20



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZADRU
URED PREDSJEDNIKA**

Broj: 4. Su: 1/09

Zadar, 05. veljače 2009.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima («Narodne novine» broj 150/05), te čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 88/08) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Antun Klišmanić, dana 05. veljače 2009.g. donio je

RJEŠENJE

1. GORAN LOVRINOV iz Zadra, Grigora Viteza 1 c, rođen 30. studenog 1956. godine u Zadru, **ponovo se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke** za područje Županijskog suda u Zadru.

2. Imenovani se ponovo imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 05. veljače 2009. god. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 07.01.2009.g. Goran Lovrinov podnio je zamolbu da se ponovo imenuje za stalnim sudskim vještakom građevinske struke.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: životopis, domovnicu, diplomu Fakulteta Građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenoj visokoj stručnoj spremi i stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, uvjerenje o nekažnjavanju, rješenje Županijskog suda u Zadru od 14. travnja 2008.g., svjedodžba o zdravstvenoj sposobnosti radnika i Allianz policu osiguranja od odgovornosti broj 1500-170594264.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, Broj: 4. Su: 157/08-2 od 14. travnja 2008.g., utvrđeno je da je Goran Lovrinov imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke s danom 14. travnja 2008.g. na rok od četiri godine.

Dostavljenom Allianz policom osiguranja od odgovornosti broj 1500-170594264, utvrđeno je da je osiguranik Goran Lovrinov osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za period od 01.01.2009. do 01.01.2010.g. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog Rješenja nije dopuštena žalba.

DOSTAVITI

- 1) Goran Lovrinov, Zadar, Grigora Viteza 1 c,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Svim općinskim sudovima
na području Županijskog suda u Zadru,
4. Arhiva



2. NALAZ

Općinski sud u Pagu
n/r sutkinje gđe. Vilke Škunce
Mandrač 3
23250 Pag

Zadar, 9.3.2012.

Temeljem Vašeg Rješenja poslovni broj: 2 Ovr-15/2008, od 1. lipnja 2011. godine, izvršili smo utvrđivanje u svezi tržišne vrijednosti nekretnine, koja je definirana kao

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

a locirane su na sljedećoj adresi:

k.č. 2906/544 k.o. Kolan

te iznosimo naše mišljenje u ovoj procjeni.

Izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o poštenoj tržišnoj vrijednosti spomenute nekretnine na dan 1. srpnja 2011. godine. Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Podrazumijevali smo da će se naša procjena koristiti u svrhu ovršnog postupka.

Poštena tržišna vrijednost se definira kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednako dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi predmetne imovine.

Apsolutno vlasništvo se definira kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- prava upravnih vlasti da oduzmu imovinu uz pravičnu naknadu u slučaju postojanja javnog interesa
- prijelaza vlasništva na državu, u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika
- podložnosti oporezivanju

Ova procjena sadrži:

- ovaj dokument koji definira procjenjivanu nekretninu, opisuje način i obujam provedenog istraživanja, te prezentira zaključak o vrijednosti
- sažetak o važnim činjenicama i zaključcima
- fotodokumentaciju nekretnine
- skicua uviđaja s identifikacijom čestica

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu, uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

Bazirano na svemu gore navedenom, naše mišljenje o vrijednosti nekretnine na dan 1. srpnja 2011. godine, odnosno poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, procjenjivane za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi **733.000 EUR**.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan 1. srpnja 2011. godine, primijenjen je tečaj 1 EUR = 7,383709 kn.

U gore izraženoj vrijednosti nije uključen porez na promet nekretnina.

Naša procjena može biti razumljiva samo ukoliko se pročita kompletan elaborat.

S poštovanjem,

VALIDUS d.o.o.
ZADAR

DIREKTOR:

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
ZADAR, Stjepana Radića 16 a

3. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: građevinsko zemljište
Adresa: Kolanjski Gajac

Opći podaci

Vlasnici: ZADOM – ZAGREB d.o.o. Zagreb
Vrsta vlasništva: knjižno vlasništvo
Svrha procjenjivanja: utvrđivanje poštene tržišne vrijednosti nekretnine
Pretpostavka procjenjivanja: prodaja na otvorenom tržištu
Korištenje procjene: ovršni postupak
Datum procjenjivanja: 1. srpnja 2011. godine

Procjenjivana nekretnina

Zemljište: k.č. 2906/544 k.o. Kolan, površine 8529 m²
Infrastruktura: nema
Građevina: nema

Najbolja iskoristivost: izgradnja građevina dozvoljenih prostornim planom

Usporedna metoda: **733.000 EUR**
Troškovna metoda: nije primijenjena
Dohodovna metoda: nije primijenjena

Poštena tržišna vrijednost: 733.000 EUR

Očekivani rok prodaje: 6-12 mjeseci
Tečaj primijenjen u procjeni: 1 EUR = 7,383709 kn

813

IZVJEŠTAJ

4. UVODNE INFORMACIJE

4.1. Opis lokacije

Predmetna zemljišta se nalaze u Kolanjskom Gajcu, na otoku Pagu.

K.č. 2906/544 k.o. Kolan nalazi se unutar naselja Kolanjski Gajac i okružena je apartmanskim i stambenim katnicama, te neizgrađenim zemljištima.

Pristup k.č. 2906/544 je moguć direktno sa javne prometnice, te je moguć pristup kako osobnim, tako i teretnim vozilima. Parkiranje je moguće u neposrednoj blizini nekretnine.

Parkiranje je moguće u neposrednoj blizini nekretnine. Od važnijih prometnica, najbliža je cesta Novalja - Pag, koja prolazi na udaljenosti od 1400 m.



4.2. Identifikacija nekretnine i pravo vlasništva

Nekretnina koja je predmet ove procjene, nalazi se na katastarskoj čestici:

k.č.br.	zk uložak	k.o.	ha a m ²	Vlasnik
2906/544	2562	Kolan	85 29	ZADOM-ZAGREB d.o.o. Zagreb

ZADOM-ZAGREB d.o.o. Zagreb je vlasnik procjenjivane nekretnine, za cijelo, što u naravi predstavlja k.č. 2906/544 k.o. Kolan, građevinsko zemljište površine 8529 m².

U teretnom listu zabilježeni su tereti u korist Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb, te ovrha temeljem Rješenja Općinskog suda u Pagu.

5. OPIS NEKRETNINE

5.1. Tehnički opis

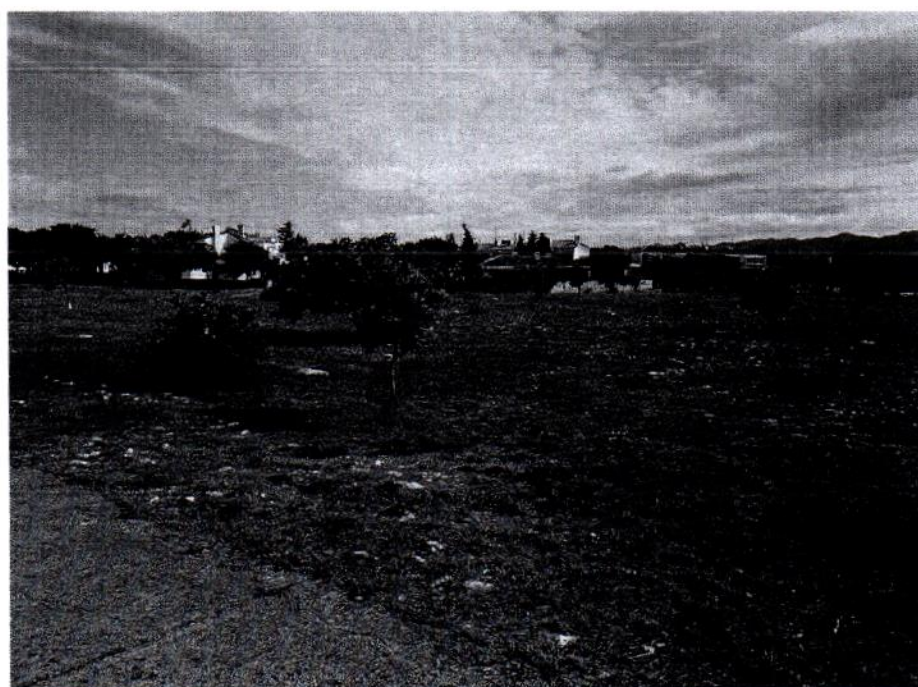
Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište u mjestu Kolanjski Gajac na otoku Pagu, k.č. 2906/544, k.o. Kolan.

K.č. 2906/544, k.o. Kolan se, prema Prostornom planu uređenja Općine Kolan, nalazi unutar građevinskog područja naselja – neizgrađeni dio. Navedeni podatak je utvrđen prema podacima dostupnim na internetu, a službeno uvjerenje o zoni, nije dostavljeno.

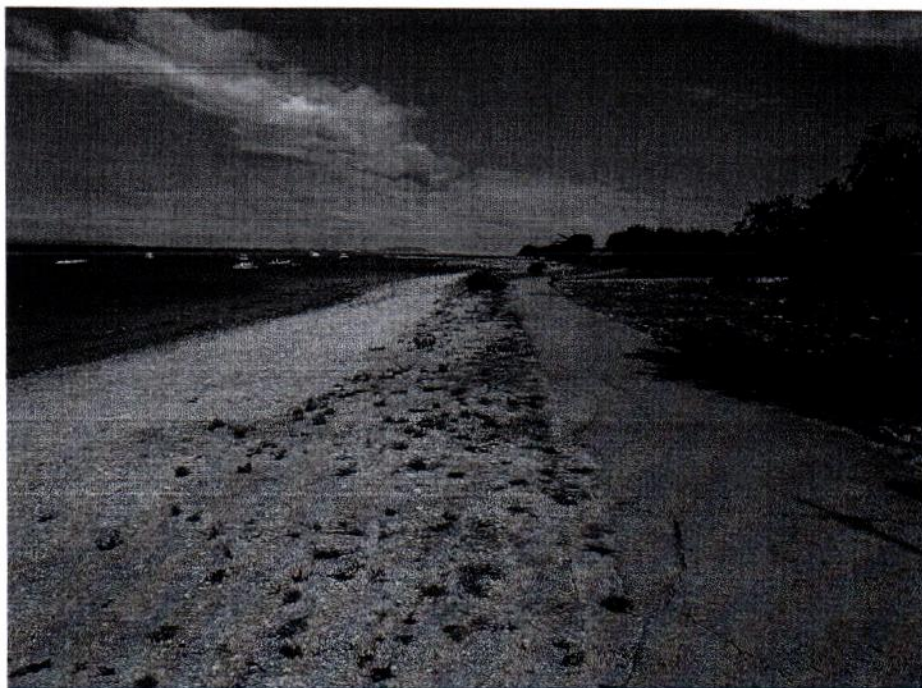
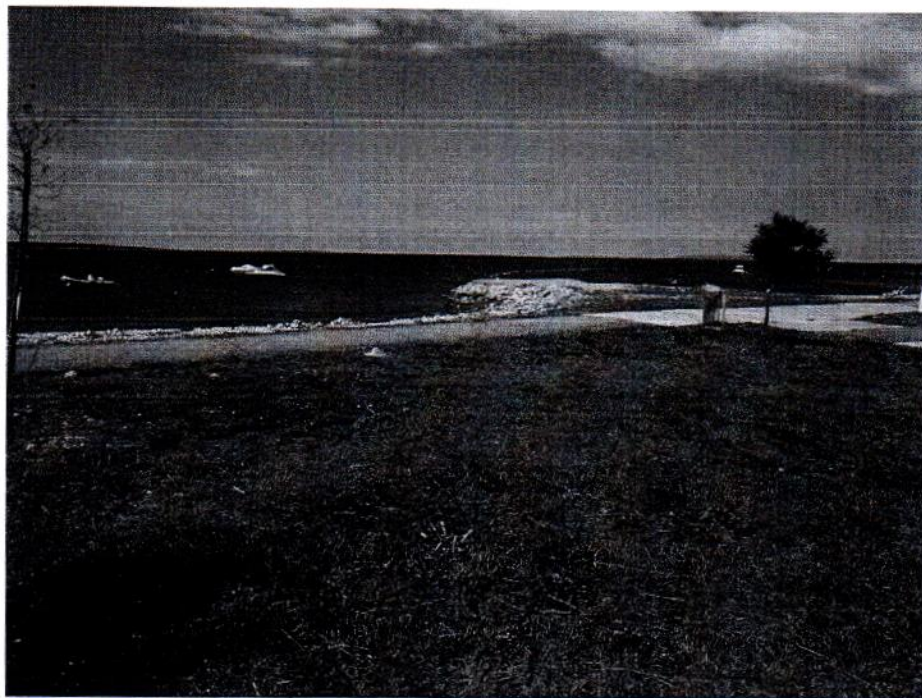
Na dan očevida, na predmetnim zemljištu nema izgrađenih građevina. Zemljište je obraslo stablima maslina, smokve, alepskih borova, čempresa i sl., a isti nisu predmet ove procjene vrijednosti. Sa tri strane parcele prolaze betonirani puteljci, dok jedan betonirani puteljak presjeca predmetnu parcelu. Zemljište je u blagom padu prema jugozapadu.

Priključaka na komunalnu infrastrukturu, na samom zemljištu nema.









6. POREZI I DAVANJA

6.1. Komunalni doprinos

Komunalni doprinos su sredstva kojima se financira građenje i održavanje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Kolan.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ (prostornom metru) građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Obujam građevine se računa prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa ("Narodne novine" broj 23/00).

Obujam građevine za obračun komunalnog doprinosa se utvrđuje kao stvarna zapremina, odnosno zbroj zapremina pojedinih dijelova građevine koji su zatvoreni tj. omeđeni s vanjske strane, uvećano za zapreminu dijelova te građevine koji nisu zatvoreni, ali su natkriveni i omeđeni prema van, a čija se zapremina računa prema navedenom Pravilniku.

6.2. Vodni doprinos

Na temelju članka 11. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09), Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa (NN 78/10).

U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone:

zona A – Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora

zona B – ostalo područje Republike Hrvatske, osim zone A i zone C

zona C – područja posebne državne skrbi

Visina vodnog doprinosa određuje se u kunama po jedinici u tablici se kako slijedi:

TB	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine, osim proizvodnih pogona	m ³	52,50	31,50	15,75
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
	a) Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	22,50	15,00	5,60
	b) Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	31,50	21,00	7,85
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	42,00	26,25	13,15
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	13,10	7,85	2,60
5.	Proizvodne građevine	m ³	9,35	5,60	1,85
6.	Prometne građevine	m ²	3,65	1,05	0,55
7.	Produktovodi	m	7,85	5,25	2,60
8.	Kabelska kanalizacija	m	15,75	10,50	5,25
9.	Otvorene poslovne građevine	m ²	26,25	15,75	5,25
10.	Druge otvorene građevine	m ²	13,10	7,85	2,60

820

Za gradnju stambenih građevina za stalno stanovanje na otoku iz tarifnog broja 2. stavka 1., investitori koji su fizičke osobe, primijeniti će se visina vodnog doprinosa koja važi u zoni C. Vodni doprinos se plaća jednokratno ili u obrocima.

6.3. Porezi

Porez na promet nekretnina je zajednički prihod države, županije i općine ili grada. Županiji, općini ili gradu pripada prihod od poreza na promet nekretnina, za nekretnine koje se nalaze na njihovu području. Udio općine ili grada u prihodima poreza na promet nekretnine koja se nalazi na njezinu području iznosi 60%, a udio države u ovom porezu iznosi 40%.

Promet svih vrsta nekretnina - zemljišta, građevina, njihovih dijelova, poslovnog prostora, kuća za odmor, garaža i drugo, oporezuje se jedinstvenom poreznom stopom od 5%. Ova porezna stopa važi za oporezivanje prometa nekretnina, bez obzira na to radi li se o nekretninama koje stječu domaće ili strane pravne ili fizičke osobe, te da li je riječ o stjecanju nekretnina kupnjom ili zamjenom. Stopa poreza je regulirana člankom 10. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Isporuka novosagrađenih nekretnina se oporezuje Zakonom o porezu na dodanu vrijednost, a ne porezom na promet nekretnina. Novosagrađenim nekretninama se smatraju građevine ili njihovi dijelovi koji su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon dana početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost (1. siječnja 1998. godine).

Porez na dodanu vrijednost plaća se na isporuke novosagrađenih nekretnina samo ako ih isporučuje poduzetnik, a na isporuke, odnosno na promet novosagrađenih nekretnina, koje obavlja osoba koja nije poduzetnik u smislu Zakona o porezu na dodanu vrijednost, plaća se porez na promet nekretnina. Osnovica PDV-a pri isporuci novosagrađenih nekretnina je građevinska vrijednost građevine, u koju nisu uključeni vrijednost zemljišta i naknade za komunalno uređenje zemljišta, koju je utvrdilo nadležno tijelo. Porez na dodanu vrijednost se plaća po jedinstvenoj stopi od 25%.

7. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost
- fizička mogućnost
- financijska ostvarivost
- maksimalna profitabilnost

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključili smo da nije realno očekivati da će budući kupac pokušati utjecati na promjenu namjene nekretnine, te će je koristiti u svrhu predviđenu prostornim planom.

8. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

8.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Kod troškovnog načela, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti se odbija iznos amortizacije i pribraja cijena građevinskog zemljišta sa komunalnim doprinosom i priključcima na komunalnu infrastrukturu, koji pripadaju nekretnini. Pristup na temelju troškova se, u pravilu, upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (primjerice industrijski objekti). Takav se pristup koristi i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine (škole, muzeji, bolnice).

8.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Osim brutto dobiti koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti, kakva se očekuje u sljedećoj prodaji.

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

9.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Cijenu treba odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Za našu analizu istražili smo ove slične nekretnine:

	naziv/lokacija	cijena (EUR)	prodano/ ponuđeno	period	m ²	cijena EUR/m ²
1.	Gajac	150.000	prodano	2011.	1.200	125
2.	Gajac	145.000	Prodano	2011.	1.150	126

USPOREDBA 1

Uspoređivano zemljište se nalazi u Gajcu. Realizirana cijena korigirana je na temelju činjenice da je uspoređivana nekretnina u povoljnijoj zoni prema prostornom planu, manje površine i veće atraktivnosti od procjenjivane. Ukupna površina iznosi 1.200 m², prodaja je realizirana po cijeni od 150.000 EUR, odnosno 125 EUR/m².

USPOREDBA 2

Uspoređivano zemljište se nalazi u Gajcu. Realizirana cijena korigirana je na temelju činjenice da je uspoređivana nekretnina u povoljnijoj zoni prema prostornom planu, manje površine i veće atraktivnosti od procjenjivane. Ukupna površina iznosi 1.150 m², prodaja je realizirana po cijeni od 145.000 EUR, odnosno 126 EUR/m².

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, prema metodi usporednih transakcija, iznosi ukupno **733.000 EUR**.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA USPOREDNIM TRANSAKCIJAMA

	Predmetna nekretnina k.č. 2906/544 k.o. Kolan	Usporedba Nr.1 Gajac	Usporedba Nr.2 Gajac
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Prodajna/trazena cijena u EUR	--	150.000	145.000
Netto korisna površina	8.529	1.200	1.150
Cijena u EUR/m2	--	125	126
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	--	Realizacija	Realizacija
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--	150.000	145.000
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	125	126
Datum transakcije	--	2011	2011
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	125	126
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	125	126
FIZIČKI ASPEKTI			
Zona prema prostornom planu	Građevinska - neizgrađeni dio	Izgrađeni dio naselja	Izgrađeni dio naselja
Prilagodba	--	0,80	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	100	101
Lokacijska dozvola	Nema	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	100	101
Lokacija	Vrlo dobra	Slična	Slična
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	100	101
Oblik parcela	Pravokutan	Sličan	Sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	100	101
Cestovni pristup	Dobar	Sličan	Sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	100	101
Komunalna infrastruktura	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	100	101
Prilagodba s obzirom na veličinu	8.529	1.200	1.150
Prilagodba	--	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	95	96
Pristup sredstvima javnog prijevoza	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	95	96
Atraktivnost zemljišta	Prosječna	Veća	Veća
Prilagodba	--	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	86	86
Neatraktivno susjedstvo	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	86	86
Građevine za rušenje	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	86	86
Druga ograničenja i obveze	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	86	86
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	86	86	86

USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost po m2	86
Poštena tržišna vrijednost nekretnine u EUR	733.494
ZAKRUŽENO	733.000

9.2. Procjena vrijednosti nekretnina temeljem troškova gradnje

Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovi izvršenog pregleda izvedenih radova, uvida u tehničku dokumentaciju i sljedećih dokumenata:

- uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (Narodne novine br. 52/84)
- upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine br. 29/91)
- postupak procjene vrijednosti nekretnina (Stručne informacije br. 1/92)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Institut građevinarstva Hrvatske)
- važećih građevinskih propisa i normativa R.H.

Bazna cijena ekvivalentne građevine, procijenjena je po metodi globalnih elemenata zgrada (globalnih sklopova).

Sadašnja vrijednost građevine procijenjena je na temelju stvarnog stanja izvedenih radova uzimajući u obzir starost i trošnost pojedinih dijelova građevine.

S obzirom da na procjenjivanoj nekretnini nema izgrađenih građevina, nismo primijenili ovu metodu procjenjivanja nekretnine.

9.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim brutto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji.

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje. Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

S obzirom da procjenjivana nekretnina, prije eventualne izgradnje građevina, ne može generirati značajniji prihod koji bi mogao motivirati potencijalnog kupca, nismo primijenili ovu metodu procjenjivanja nekretnine.

827

10. MIŠLJENJE

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenom nekretninom, kao da je bila ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivane metode procjenjivanja, rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
Usporedna procjena	733.000 EUR	100%	733.000 EUR
Troškovna procjena	nije rađena	0%	0
Kapitalizacija dobiti	nije rađena	0%	0
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		100%	733.000 EUR
		ZAOKRUŽENO	733.000 EUR

Prema tome mišljenja smo da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, na dan 1. srpnja 2011. godine, razumno predstavljena iznosom od:

733.000 EUR

(slovima: sedamstotinatridesettritisuće eura)

ili

86 EUR/m²

(slovima: osamdesetšest eura po metru četvornom).

S poštovanjem,

VALIDUS d.o.o.
ZADAR

DIREKTOR:

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
ZADAR, Stjepana Radića 16 a

11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane poduzeća VALIDUS d.o.o. Zadar, obavljena je sukladno priznatim profesionalnim svjetskim procjenjivačkim standardima (USPAP). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Zadržavamo pravo uključiti vas u našu listu klijenata. Svi file-ovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme izrade procjene, biti će naša imovina, koju ćemo čuvati još najmanje pet godina.

Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korištenje, kako od vaše strane, tako i od strane trećih lica. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te našu procjenu vrijednosti.

Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Ova procjena pretpostavlja da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Prilozi korišteni u ovoj procjeni, dobavljeni su od strane klijenata i nisu verificirani od strane pravnika ili neke druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja neovisne profesionalne studije o okolišu.

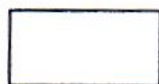
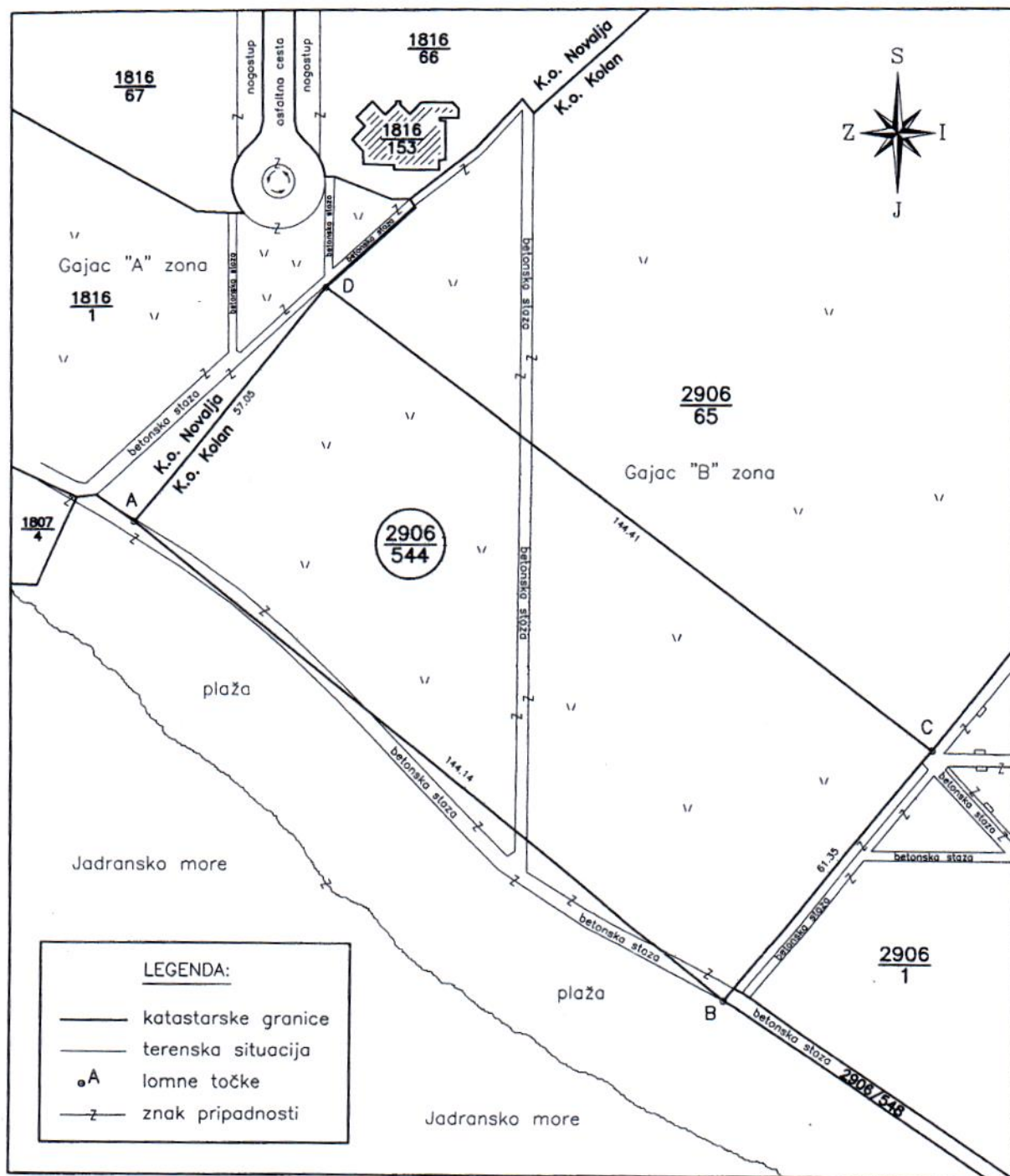
Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je obuhvaćeno ovim elaboratom.

PRILOG

SKICA UVIĐAJA S IDENTIFIKACIJOM ČESTICA

SKICA UVIĐAJA sa identifikacijom čestica

Mjerilo 1:1200

A-B-C-D-A ...č.zem. 2906/544... Površina= 8529 m²

Neven Korljan, dipl. ing. geod.
 STALNI SUDSKI
 VJEŠTAK ZA GEODEZIJU
 ZADAR, Borelli 10

Zadar, 05.srpanj 2011. god.

Izradio: Neven Korljan, dipl.ing.geod.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GEODEZIJU

93