

2 ST-1015/2016-33

REALIST

ZA NEKRETNOSTI

Broj elaborata: 2017-80

TRGOVAČKI SUD  
U VARAŽDINU  
07. 03. 2019  
PRIMLJENO

**PROCJEBENI ELABORAT**  
*interne potrebe naručitelja*

**Poljoprivredno i građevinsko zemljište sa ruševnim objektima**

Dedina bb, Sveti Petar Orehovec

k.č.br. 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 901,  
902, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 903/5, 904/1, 904/2, 905, 906, sve k.o.

Kamešnica



Tržišna vrijednost nekretnine:

**9.300,00 EUR**

**69.700,00 kn**

Zagreb, 29.9.2017. godine

CENTAR AKCIJA d.o.o.  
ZAGREB, KAČIĆEVA 16

**SAŽETAK**

<b>Oznaka elaborata</b>	2017-80
<b>Predmet</b>	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Adresa</b>	Dedina bb, Sveti Petar Orehovec
<b>Čestice</b>	k.č.br. 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 901, 902, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 903/5, 904/1, 904/2, 905, 906, sve k.o. Kamešnica
<b>Ukupna ploština čestica</b>	25.340 m <sup>2</sup> – stanje prema katastru
<b>Svrha/Uporaba dokumenta</b>	Interne potrebe naručitelja
<b>Naručitelj</b>	Stečajna masa iza MARTINČIĆ d.o.o. u stečaju Zagreb (Grad Zagreb) Strojarska cesta 20/XXII OIB 66008582710
<b>Vlasnik nekretnine</b>	MARTINČIĆ D.O.O., Križevci, ul. Marcela Kiepacha 1, udio 1/1
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	9.300,00 EUR 69.700,00 kn
<b>Dan vrednovanja</b>	29.9.2017.
<b>Izrada procjene</b>	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16



## SADRŽAJ:

✚ RJEŠENJE O IMENOVANJU.....	3
✚ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA.....	4
✚ ZADATAK.....	5
✚ OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	6
✚ OČEVID.....	8
✚ UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE .....	10
✚ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	15
✚ PROCJENA.....	18
✚ PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA.....	19
✚ ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE .....	25
✚ ZAKLJUČAK .....	35
✚ PRILOZI.....	36
✚ POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	43

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-594/15  
Zagreb, 20. svibnja 2015. god.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu tvrtke CENTAR AKCIJA d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da tvrtka **CENTAR AKCIJA d.o.o.** iz Zagreba, Kačićeva 16, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u tvrtci Centar Akcija d.o.o.

### Obrazloženje

Tvrtka Centar Akcija d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 08. svibnja 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu tvrtka Centar Akcija d.o.o. registrirana je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti imenovanog od strane predsjednika Županijskog suda u Zagrebu

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

ZAMJENIK PREDSJEDNIKA SUDA  
mr.sc. Dražen Jakovina

O tome obavijest:

1. CENTAR AKCIJA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

*Popis važećih primijenjenih propisa:*

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta, prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
- Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Zagreb
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Centar akcija baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Centar nekretnina – Indeks cijena nekretnina
- Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr)
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije

## ✚ ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, dobio sam u zadatak procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine – poljoprivrednog i građevinskog zemljišta sa dva ruševna objekta, koje se nalazi na k.č.br. 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 901, 902, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 903/5, 904/1, 904/2, 905, 906, sve k.o. Kamešnica, a koje odgovaraju zk.č.br. 895, 896, 897, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 901, 902, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 903/5, 904, 905, 906, sve k.o. Kamešnica, upisane u zk. uloške 199 i 944, sve k.o. Kamešnica kao „livade, oranice, pašnjaci i mlin sa dvorištem“.

Dan vrednovanja: 29.9.2017.

Dan kakvoće: 29.9.2017.

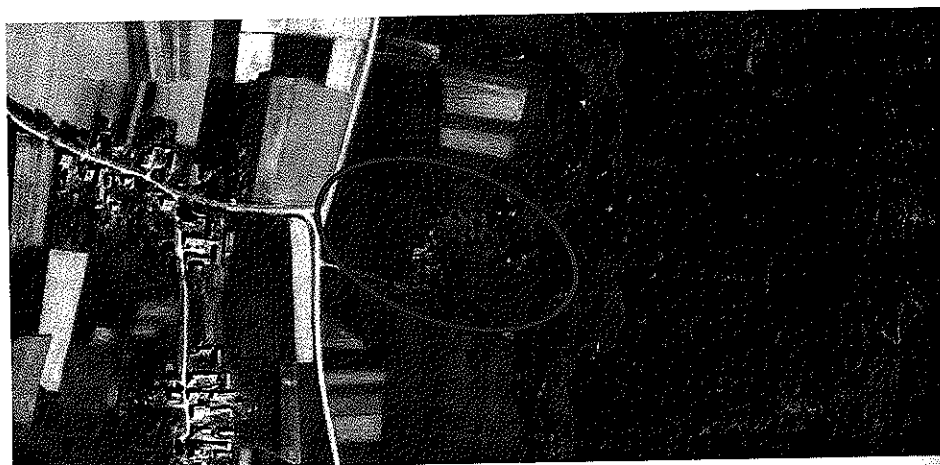
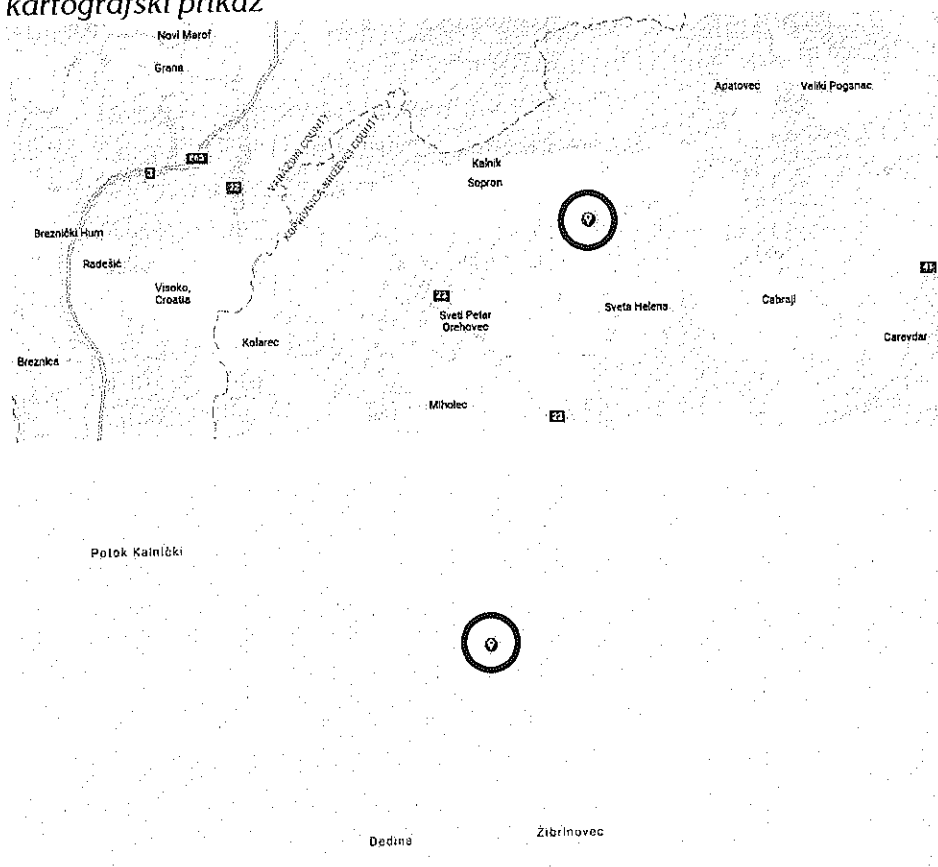
### Predmet procjene

<b>z.k. uložak:</b>	199, 944
<b>poduložak:</b>	-
<b>k.č.br.:</b>	k.č.br. 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 901, 902, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 903/5, 904/1, 904/2, 905, 906
<b>k.o.:</b>	sve k.o. Kamešnica
<b>zk.č.br.:</b>	895, 896, 897, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 901, 902, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 903/5, 904, 905, 906
<b>k.o.:</b>	sve k.o. Kamešnica
<b>opis nekretnine prema upisu:</b>	„livade, oranice, pašnjaci i mlin sa dvorištem“
<b>površina čestica:</b>	25.340 m <sup>2</sup> – stanje prema katastru 1 jutro i 5.445 čhv (zbroj prema zk ulošku) što preračunato u m <sup>2</sup> iznosi 25.339 m <sup>2</sup> – stanje prema zemljišnim knjigama
<b>vlasnik:</b>	MARTINČIĆ D.O.O., Križevci, ul. Marcela Kiepacha 1
<b>tereti:</b>	vidljivi iz zk uloška

## **OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

Procjenjivana nekretnina nalazi se u ulici naselju, u naselju Dedina, koje se nalazi u sastavu općine Sveti Petar Orehovec, u Koprivničko-križevačkoj županiji.

### *kartografski prikaz*



izvor: [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com)





Nekretnina se nalazi na lokaciji koja je osrednje prometno povezana: moguće joj je pristupiti osobnim automobilima – ima direktan pristup na javnu prometnu površinu. Javni sadržaji potrebni za život nalaze se djelomično u najbližem većem naselju Sveti Petar Orehovec koji je udaljen oko 7,5 km jugozapadno, te u najbližem gradu Križevcima, koji su udaljeni oko 10 km jugoistočno od predmetne lokacije. U neposrednoj blizini od predmetne nekretnine nalaze se neizgrađene poljoprivredne parcele.

POLOŽAJ LOKACIJE	izvrсна	vrlo dobra	dobra	loša
mirna stambena lokacija			X	
lokacija na prestižnoj adresi				X
velika potražnja				X
infrastruktura				X
imisijske uslijed prometa			X	
<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>LOŠA LOKACIJA</b>			



## ✚ OČEVID

Očevidom na terenu utvrđeno je da je nekretnina koja je predmet procjene u naravi većim dijelom neizgrađeno zemljište, sa dva objekta koji se nalaze u izrazito lošem/ruševnom stanju. Oni se prema dostupnim internetskim preglednicima nalaze na k.č. 896/1 i 901 (jedna zgrada vjerojatno dijelom prelazi i na k.č. 1140 koja nije predmet ove procjene, što zbog izmaka ortofoto snimke i granica katastarskih čestica nije moguće nedvojbeno ustanoviti). Prema upisu u zemljišne knjige riječ je o mlinu sa zemljištem. Vanjskim pregledom objekata nije moguće utvrditi njihovu pravu namjenu, no vidljivo je kakao nisu u upotrebi duže vrijeme te su neodržavani, zapušteni i u ruševnom stanju.

Zemljište je neograđeno i nalazi se na ravnom terenu, u naselju Dedina, te je obraslo niskim i visokim raslinjem te drvećem. Cjelokupno zemljište je razdvojeno na tri zasebna dijela sa dvije uske i uzdužne k.č. 1140 i 1141, koje su upisane kao put (javno dobro, udio 1/1) i potok (javno vodno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske pod upravljanjem Hrvatskih voda, Zagreb, udio 1/1).

Lokacija ima izravni pristup na javnu prometnu površinu, te je na njoj moguće parkiranje vozila.

## Fotodokumentacija





## ✚ UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Pregledom nekretnina utvrđena su sljedeća **obilježja nekretnine**:

<b>vrsta nekretnine:</b>	poljoprivredno i građevinsko zemljište
<b>status:</b>	većim dijelom neizgrađeno zemljište, dvije ruševne zgrade koje su izvan upotrebe na k.č. 896/1 i 901
<b>namjena:</b>	zemljište se nalazi većim dijelom u području PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, te manjim dijelom u građevinskom području naselja - GP
<b>opis čestice:</b>	riječ je o 21 katastarskoj čestici (koje odgovaraju 17 zk.č.) ukupne površine prema podacima iz katastra 25.340 m <sup>2</sup> , čestice čine tri obuhvata koji su razdvojeni sa dvije k.č. (put i potok), neograđene su te su obrasle travom i raslinjem, kao i drvećem, zemljište ima pristup na javnu prometnu površinu – asfaltiranu prometnicu
<b>kategorija zemljišta:</b>	1. kategorija (dio u građevinskom području naselja - GP) 4.1. kategorija (dio u PŠ području)

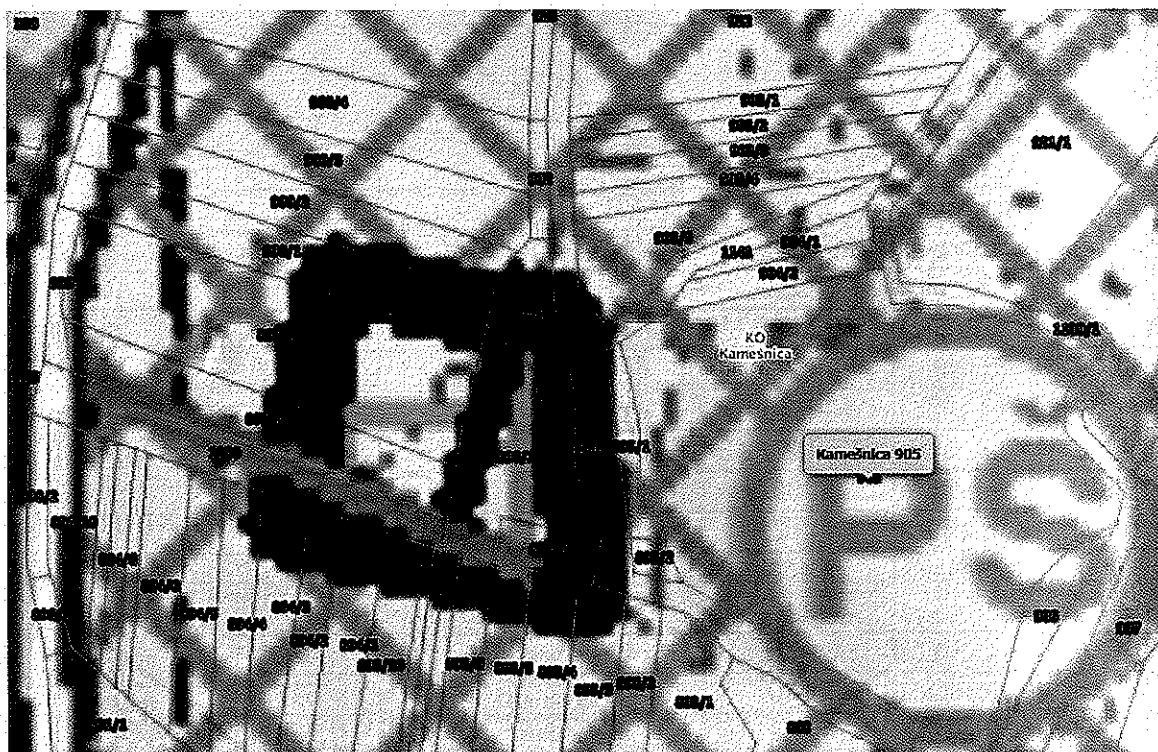
**Prva kategorija zemljišta** obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

**Druga kategorija zemljišta** obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

**Treća kategorija zemljišta** obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

**Četvrta kategorija zemljišta** obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

## Prikaz namjene za predmetnu lokaciju prema PPUOG Sveti Petar Orehovec:



### POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (Građevinsko područje naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja)

POSTOJEĆE / PLANIRANO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA  
I IZDOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME  
I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - PŠ

Podijela površina k.č. prema namjeni:

k.č.br.	k.o.	površina u m <sup>2</sup> prema posj. listu	namjena k.č.	površina u GP u m <sup>2</sup>	površina u PŠ u m <sup>2</sup>
895/1	Kamešnica	230	P	0	230
895/2	Kamešnica	108	P	0	108
896/1	Kamešnica	1.180	GP	1.180	0
896/2	Kamešnica	288	GP	288	0
897/1	Kamešnica	2.863	P / GP	273	2.590
897/2	Kamešnica	1.237	P / GP	230	1.007
900/1	Kamešnica	1.331	P	0	1.331
900/2	Kamešnica	1.277	P	0	1.277
900/3	Kamešnica	1.367	P	0	1.367
900/4	Kamešnica	1.629	P	0	1.629
901	Kamešnica	468	GP	468	0
902	Kamešnica	140	P	0	140
903/1	Kamešnica	486	P	0	486
903/2	Kamešnica	540	P	0	540
903/3	Kamešnica	558	P	0	558
903/4	Kamešnica	554	P	0	554
903/5	Kamešnica	899	P	0	899
904/1	Kamešnica	209	P	0	209
904/2	Kamešnica	406	P	0	406
905	Kamešnica	9.139	P	0	9.139
906	Kamešnica	432	P	0	432
<b>ukupno:</b>		<b>25.340</b>		<b>2.439</b>	<b>22.901</b>
				<b>25.340</b>	



## POVRŠINE RUŠEVNIH ZGRADA:

ZGRADE	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>ZGRADA 1</b>					
prizemlje	56,00	1,00	56,00	70,00	196,00
<b>UKUPNO ZGRADA 1:</b>	<b>56,00</b>		<b>56,00</b>	<b>70,00</b>	<b>196,00</b>
<b>ZGRADA 2</b>					
prizemlje	88,00	1,00	88,00	110,00	308,00
<b>UKUPNO ZGRADA 2:</b>	<b>88,00</b>		<b>88,00</b>	<b>110,00</b>	<b>308,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>144,00</b>		<b>144,00</b>	<b>180,00</b>	<b>504,00</b>

## IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

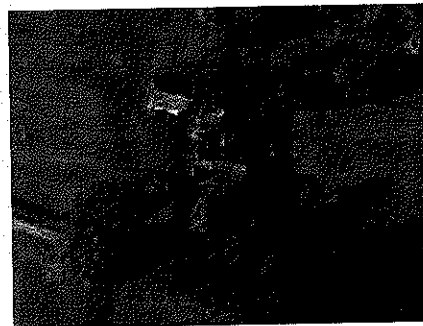
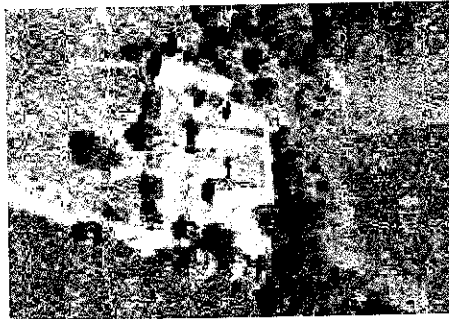
zk.č.br.	k.o.	zk. uložak		k.č.br.	k.o.	površina prema zk. izvatku		površina u m <sup>2</sup> prema zk. izvatku	površina u m <sup>2</sup> prema posj. listu
						jutro	čhv		
895	Kamešnica	944	identifikacija	895/1	Kamešnica		94	338	230
				895/2	Kamešnica				108
896	Kamešnica			896/1	Kamešnica		408	1.467	1.180
				896/2	Kamešnica				288
897	Kamešnica			897/1	Kamešnica		1.140	4.100	2.863
				897/2	Kamešnica				1.237
900/1	Kamešnica			900/1	Kamešnica		370	1.331	1.331
900/2	Kamešnica			900/2	Kamešnica		355	1.277	1.277
900/3	Kamešnica			900/3	Kamešnica		380	1.367	1.367
900/4	Kamešnica			900/4	Kamešnica		453	1.629	1.629
901	Kamešnica			901	Kamešnica		130	468	468
902	Kamešnica			902	Kamešnica		39	140	140
903/1	Kamešnica			903/1	Kamešnica		135	486	486
903/2	Kamešnica			903/2	Kamešnica		155	557	540
903/3	Kamešnica			903/3	Kamešnica		150	540	558
903/4	Kamešnica			903/4	Kamešnica		154	554	554
903/5	Kamešnica			903/5	Kamešnica		250	899	899
904	Kamešnica	199		904/1	Kamešnica		171	615	209
				904/2	Kamešnica				406
905	Kamešnica			905	Kamešnica	1	941	9.139	9.139
906	Kamešnica		906	Kamešnica		120	432	432	
ukupno:						1	5.445	25.339	25.340

Uvidom u zemljišne knjige i katastar te usporedbom stanja na terenu, izjavljujem da postoje minimalna odstupanja u odnosu na površinu upisanu u zemljišnim knjigama nakon preračunavanja iz čhv u m<sup>2</sup> (25.339 m<sup>2</sup>) i površinu upisanu u katastru (25.340 m<sup>2</sup>).

Također je vidljivo da zk.č. br. 895, 896, 897 i 904 odgovaraju k.č. 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 904/1 i 904/2 (izvršena je podjela pojedine čestice na dvije novoformirane čestice, ali je ukupna površina identična površini čestice prije cijepanja).

Za potrebe procjene koristiti će se površina upisana u katastru, odnosno 25.340 m<sup>2</sup>.

Na predmetnim česticama objekt je upisan u zemljišne knjige kao mlin. U priloženoj snimci digitalne orto – foto karte preuzete sa stranice ispu.mgipu.hr potvrđuje se da se građevine nalaze na približno istoj lokaciji na kojoj je zabilježen objekt u katastarskom operatu prije 15. veljače 1968. godine.



Stoga su objekti promatrani kao legalni, te su za njih uzimani u obzir doprinosi.

Vlasništvo je utvrđeno uvidom u izvadak iz zemljišne knjige. Eventualni tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zk. izvodka.



## **✚ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,4 %
Inflacija:	0,9 %
Stopa nezaposlenosti:	15,4 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Nastavlja se gospodarski oporavak koji je započeo u 2015. godini.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

I. Realni promet od trgovine na malo što su ga u siječnju 2017. ostvarili svi poslovni subjekti koji obavljaju tu djelatnost, bez obzira na svoju pretežnu djelatnost, bio je za 2,6% veći u odnosu na siječanj 2016.

Unatoč relativno visokoj stopi nezaposlenosti u Hrvatskoj, koja je među najvišima u EU, nedavni pad ima pozitivan utjecaj na tržište.

Prva procjena Državnog zavoda za statistiku pokazuje da je bruto domaći proizvod u 2016. realno veći za 2,9% u odnosu na 2015.

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za prosinac 2016. iznosila je 5. 838,00 kuna.

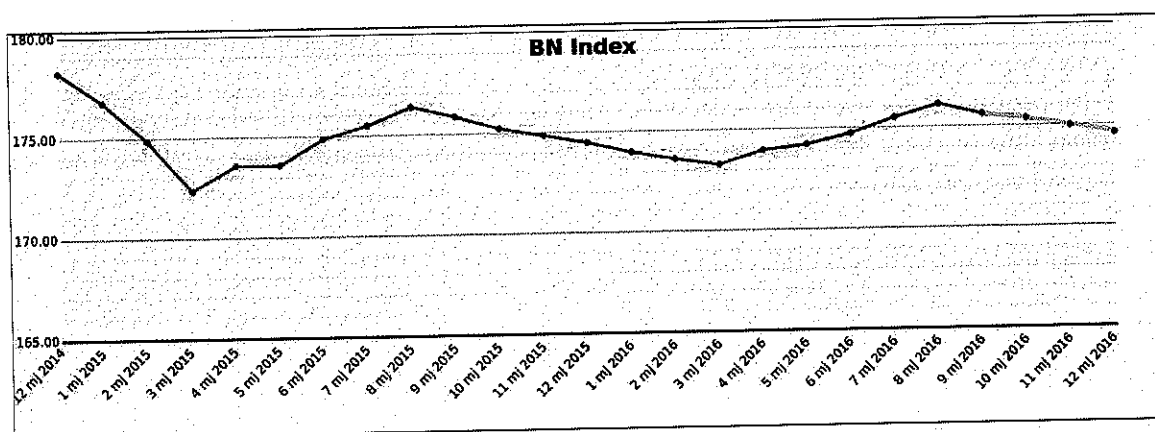
Cijene dobara i usluga koje se koriste za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u siječnju 2017. u odnosu na prosinac 2016. u prosjeku su niže za 0,1%. U odnosu na siječanj 2016 u prosjeku su više za 0,9%.

Općina:	Sveti Petar Orehovec (naselje Dedina)
Broj stanovnika:	5.137
Površina:	91,05 km <sup>2</sup>
Gustoća populacije:	56,42 stanovnika / km <sup>2</sup>
Prometna povezanost:	osrednja: lokalna cesta (grad Križevci udaljen oko 10 km), autocesta (čvor Breznički Hum udaljen 33 km)

U rujnu 2016., BN indeks je zabilježio manji pad u odnosu na hrvatski turistički najaktivniji mjesec kolovoz. Očekivano nakon ljeta cijene nekretnina su u laganom padu, kakav trend očekujemo i do kraja godine. Interes ulagača i kupaca je tijekom ljeta bio usmjeren na obalu, a završetkom ljeta fokus se prebacuje na kontinentalni dio Hrvatske i tu uglavnom na glavni grad Zagreb.

Iako su cjenovni pomaci naizgled mali, tržište ipak ima svoju dinamiku. Nastavlja se razdoblje stabilnog tržišta nekretnina. I dalje očekujemo još veće razlike u cijeni nekretnina s obzirom na njihovu kvalitetu i lokaciju. Tržište i nadalje karakterizira povećana potražnja za određenim nekretninama i na malom broju lokacija. U većini Hrvatske tržište je na vrlo niskom broju transakcija osim priobalja i većih gradova. Očekujemo da će i ove godine BN indeks biti u manjem postotnom padu na razini godine iako će tijekom ove i slijedeće godine doživljavati i svoje uspone.

*BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.*



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, 19.10.2016.

## Stanje tržišta prema Državnom zavodu za statistiku

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u prvom tromjesečju 2017. u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 0,1%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su niže za 0,4%.

Novi stambeni objekti bilježe pad cijena u prosjeku za 2,1% u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. te u prosjeku za 6,3% u odnosu na prvo tromjesečje 2016. Postojeći stambeni objekti bilježe u prosjeku porast cijena za 0,5% u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. te u prosjeku za 0,8% u odnosu na prvo tromjesečje 2016.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2017. u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 0,2% i za Jadran za 0,8%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 2,8%. U odnosu na prvo tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) cijene stambenih objekata bilježe porast cijena za Grad Zagreb u prosjeku za 0,3% i za Jadran u prosjeku za 0,5%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 4,7%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Godina		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
Year		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 11. SRPANJ 2017., BROJ: 13.1.2/1.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

## **PROCJENA**

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

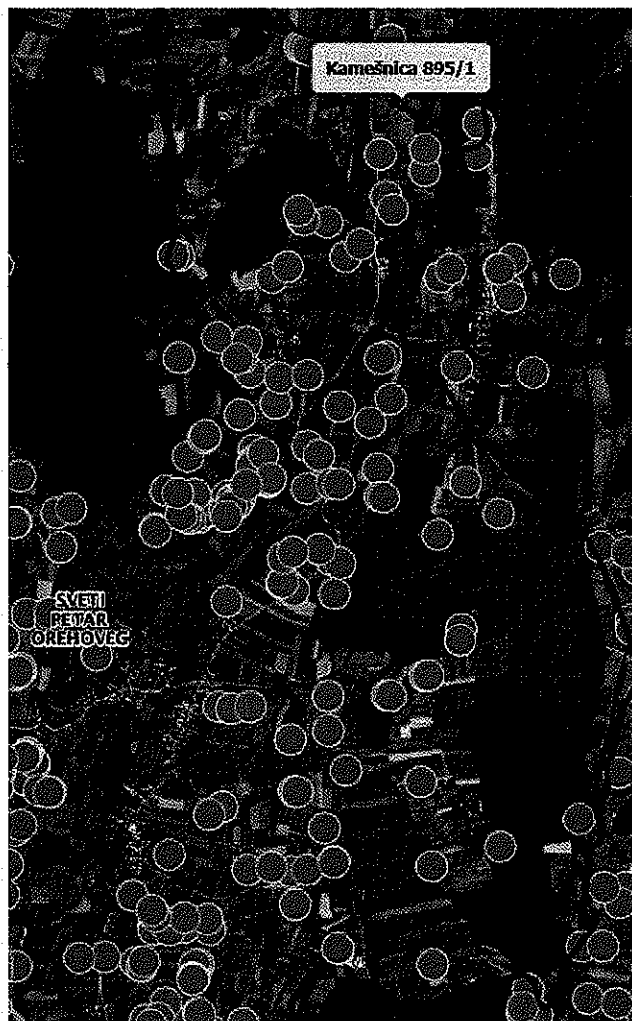
Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

## ✚ PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA

### Zemljište namjene PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

Podatci korišteni u poredbenoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr).

Šira lokacija sa pregledom evidentiranih transakcija poredbenih poljoprivrednih zemljišta unutar općine Sveti Petar Orehovec:



Odabrane poredbene nekretnine podudaraju se s predmetnom nekretninom po tome što je riječ o poljoprivrednim zemljištima koja se nalaze na sličnoj lokaciji kao i predmetna, iste su namjene, te su nešto većih površina. Kako na predmetnoj lokaciji postoji iznimno visok broj transakcija, preuzeto je samo nekoliko tipičnih transakcija.

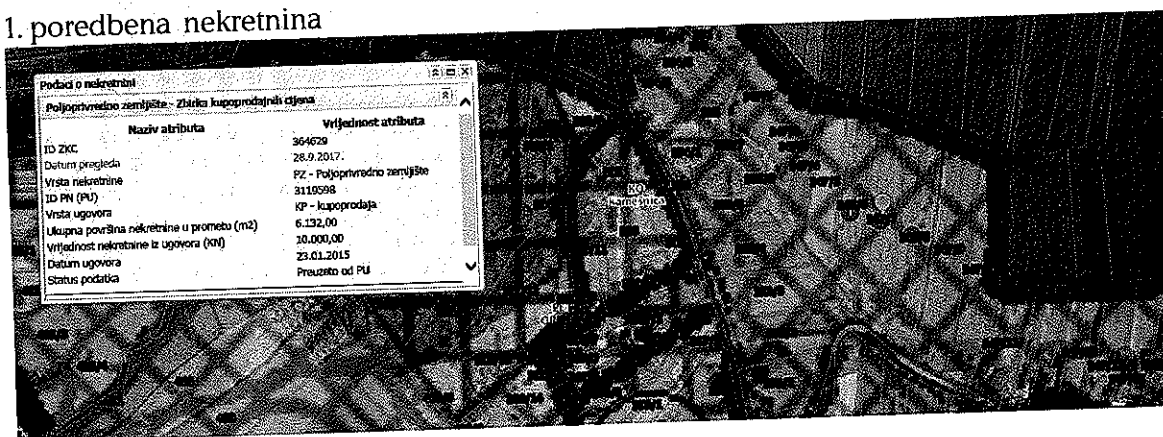
Analizom podataka pronađeno je **četiri** nekretnine koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa predmetnom nekretninom.

Ostale nekretnine ne podudaraju se s predmetnom nekretninom po jednom od sljedećih kriterija: izrazito niske cijene, transakcije starije od 4 godine ili zemljišta izrazito malih ili površina. Zbog navedenih odstupanja iste nisu uzete u daljnji izračun. Priloženi su prikazi lokacije poredbenih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku elaborata.

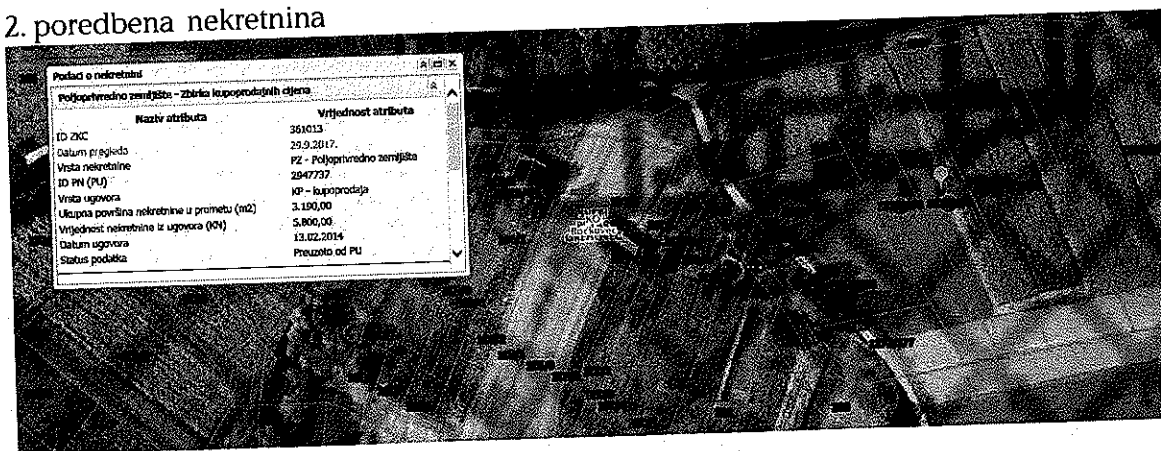
Predmetna nekretnina:

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koefficient iskoristivosti ( $k_{is}$ )	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č.br. 895/1, 895/2, dio 897/1, dio 897/2, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 902, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 903/5, 904/1, 904/2, 905, 906, sve k.o. Kamešnica	29.9.2017.	22.901m <sup>2</sup>	-	PŠ	4.1.

### 1. poredbena nekretnina

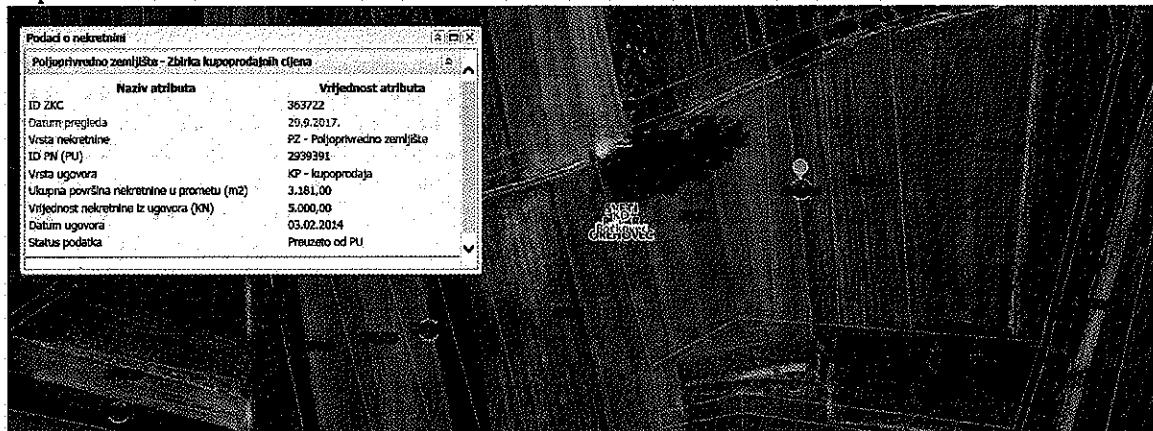


### 2. poredbena nekretnina

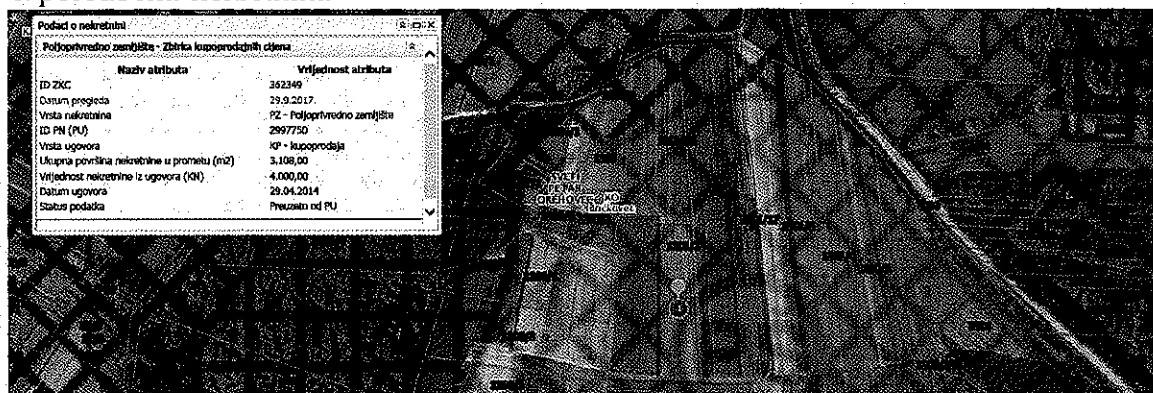




### 3. poredbena nekretnina



### 4. poredbena nekretnina

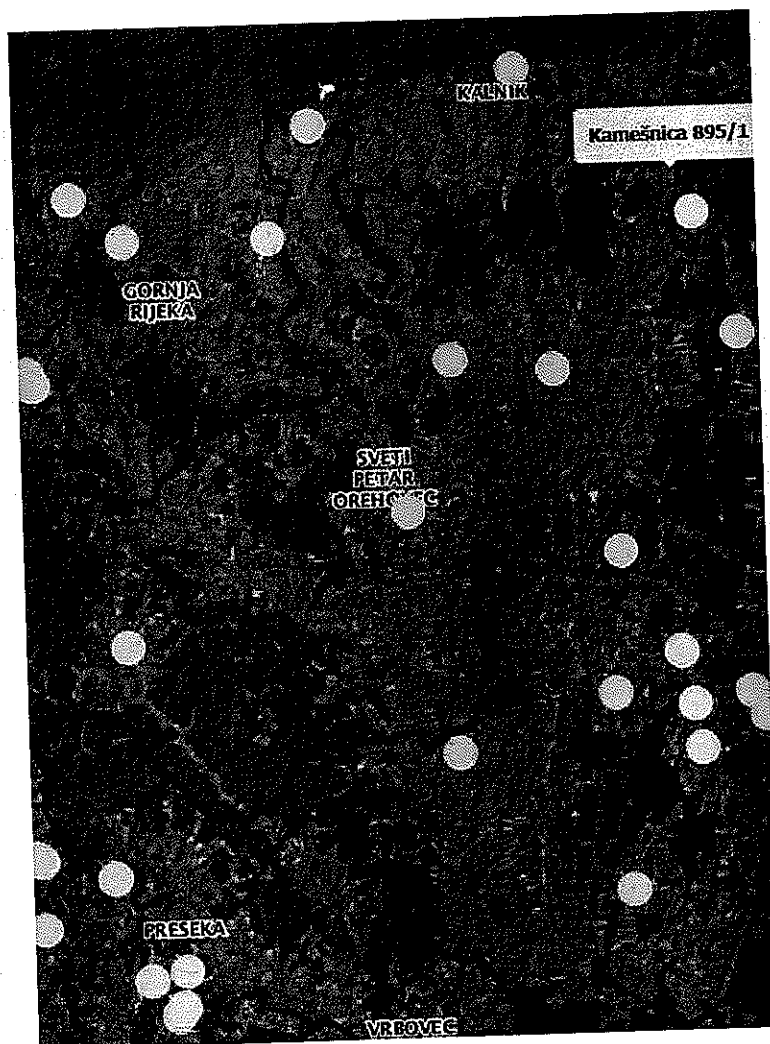




Zemljište namjene GP – građevinsko područje naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Podatci korišteni u poredbenoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Šira lokacija sa pregledom evidentiranih transakcija poredbenih građevinskih zemljišta unutar općine Sveti Petar Orehovec, kao i susjednih općina sa istočne strane grada Križevaca:



Odabrane poredbene nekretnine podudaraju se s predmetnom nekretninom po tome što je riječ o građevinskim zemljištima koja se nalaze na sličnoj lokaciji kao i predmetna (pretraga je orijentirana na predmetnu i susjedne općine koje se nalaze sa istočne strane grada Križevaca jer u predmetnoj općini ne postoji dovoljan broj poredbenih transakcija), iste su namjene, te sličnih površina.

Analizom podataka pronađene su **tri** nekretnine koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa predmetnom nekretninom.

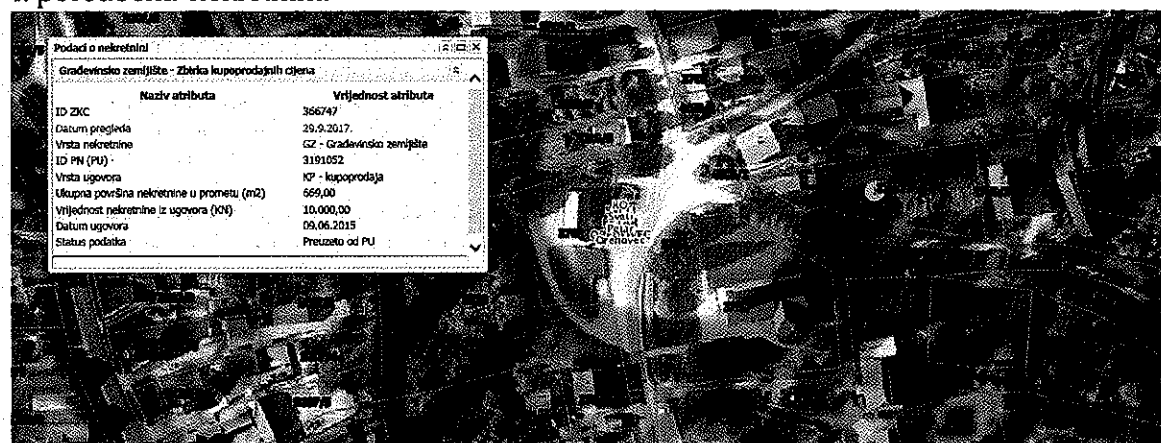
Ostale nekretnine ne podudaraju se s predmetnom nekretninom po jednom od sljedećih kriterija: izrazito niske cijene, transakcije starije od 4 godine ili zemljišta izrazito malih ili površina. Zbog navedenih odstupanja iste nisu uzete u daljnji izračun.

Priloženi su prikazi lokacije poredbenih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku elaborata.

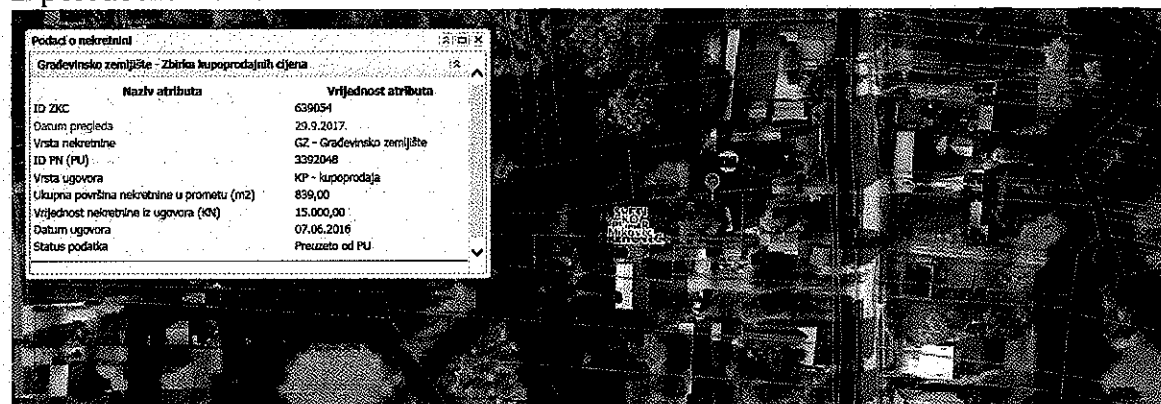
Predmetna nekretnina:

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koeficijent iskoristivosti ( $k_p$ )	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č.br. 896/1, 896/2, dio 897/1, dio 897/2, 901, sve k.o. Kamešnica	29.9.2017.	2.439 m <sup>2</sup>	1,00	GP	1.

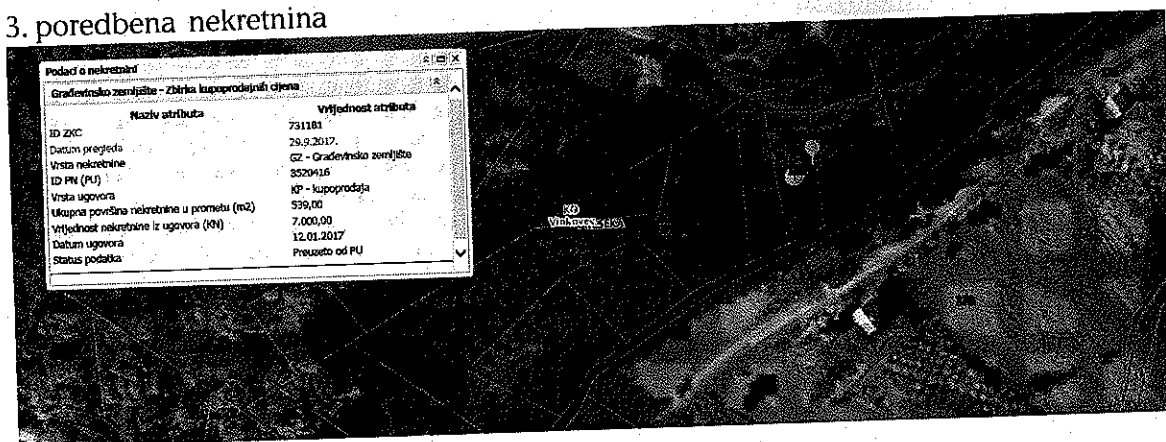
### 1. poredbena nekretnina



### 2. poredbena nekretnina



## 3. poredbena nekretnina



Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

## ✚ ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni **korištena je poredbena i troškovna metoda procjene.**

Kao glavna metoda procjene korištena je troškovna jer su predmetne zgrade u izrazito lošem stanju, karakteristične izgradnje i namjene (ne postoji ponuda sličnih poredbenih objekata). Za utvrđivanje vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda.

### POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, a budući da je predmet ove procjene **zemljište**, koristili smo poredbenu metodu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – poredbena metoda – PŠ namjena

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ )	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č.br. 895/1, 895/2, dio 897/1, dio 897/2, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 902, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 903/5, 904/1, 904/2, 905, 906, sve k.o. Kamešnica	29.9.2017.	22.901 m <sup>2</sup>	-	PŠ	4.1.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Površina	koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ )	Namjena	Cijena kn	Cijena kn/m <sup>2</sup>
1	k.č.br. 347/6,7,8, k.o. Kamešnica	slj-15	6.132 m <sup>2</sup>	-	PŠ	10.000	1,63
2	k.č.br. 1276/178,179, k.o. Bočkovec	vlj-14	3.190 m <sup>2</sup>	-	PŠ	5.800	1,82
3	k.č.br. 879/14, k.o. Bočkovec	vlj-14	3.181 m <sup>2</sup>	-	PŠ	5.000	1,57
4	k.č.br. 1291/1, k.o. Bočkovec	tra-14	3.108 m <sup>2</sup>	-	PŠ	4.000	1,29

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena kn/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>
1	k.č.br. 347/6,7,8, k.o. Kamešnica	slj-15	1,63	95,53	100,20	0,95	1,55
2	k.č.br. 1276/178,179, k.o. Bočkovec	vlj-14	1,82		103,24	0,93	1,68
3	k.č.br. 879/14, k.o. Bočkovec	vlj-14	1,57		103,24	0,93	1,45
4	k.č.br. 1291/1, k.o. Bočkovec	tra-14	1,29		103,47	0,92	1,19

b) Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	4.1.	100%		1,00	1,00	
1	k.č.br. 347/6,7,8, k.o. Kamešnica	4.1.	100%	1,00	1,00	1,00	1,55
2	k.č.br. 1276/178,179, k.o. Bočkovec	4.1.	100%	1,00	1,00	1,00	1,68
3	k.č.br. 879/14, k.o. Bočkovec	4.1.	100%	1,00	1,00	1,00	1,45
4	k.č.br. 1291/1, k.o. Bočkovec	4.1.	100%	1,00	1,00	1,00	1,19

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) kn/m <sup>2</sup>	koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ )	koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta kn/m <sup>2</sup>	Konačno izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>
	Procjenjivana nekretnina		-			
1	k.č.br. 347/6,7,8, k.o. Kamešnica	1,55	-	1,00	1,55	1,55
2	k.č.br. 1276/178,179, k.o. Bočkovec	1,68	-	1,00	1,68	1,68
3	k.č.br. 879/14, k.o. Bočkovec	1,45	-	1,00	1,45	1,45
4	k.č.br. 1291/1, k.o. Bočkovec	1,19	-	1,00	1,19	1,19
Srednja vrijednost kn/m <sup>2</sup>						1,47

Kontrola statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	2	0,08	6%	0,08	0	prihvatljivo	prihvatljivo
2	2	0,21	14%	0,21	0	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1	-0,02	-1%	0,02	0	prihvatljivo	prihvatljivo
4	1	-0,28	-19%	0,28	0	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 1,47  
 Standardna devijacija 0,18  
 Dvostruka standardna devijacija 0,36  
 Prosječno apsolutno odstupanje 0,15

**Tržišna vrijednost nekretnine (kn)**    22.901 m<sup>2</sup>    x    1,47 kn/m<sup>2</sup>    =    **33.664,02 kn**

**Tržišna vrijednost nekretnine (€)**    22.901 m<sup>2</sup>    x    0,20 €/m<sup>2</sup>    =    **4.489,22 €**

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – poredbena metoda – GP namjena

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ )	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č.br. 896/1, 896/2, dio 897/1, dio 897/2, 901, sve k.o. Kamešnica	29.9.2017.	2.439 m <sup>2</sup>	1,00	GP	1.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Površina	koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ )	Namjena	Cijena kn	Cijena kn/m <sup>2</sup>
1	k.č.br. 2770/1, k.o. Sv.Petar Orehovec	lip-15	669 m <sup>2</sup>	1,00	GP	10.000	14,95
2	k.č.br. 513/1, k.o. Mikovec	lip-16	839 m <sup>2</sup>	1,00	GP	15.000	17,88
3	k.č.br. 133, k.o. Vinkovec	sij-17	539 m <sup>2</sup>	1,00	GP	7.000	12,99

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena kn/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>
1	k.č.br. 2770/1, k.o. Sv.Petar Orehovec	lip-15	14,95	95,53	100,50	0,95	14,21
2	k.č.br. 513/1, k.o. Mikovec	lip-16	17,88		100,52	0,95	16,99
3	k.č.br. 133, k.o. Vinkovec	sij-17	12,99		95,53	1,00	12,99

b) Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	1.	100%		1,00	1,00	
1	k.č.br. 2770/1, k.o. Sv.Petar Orehovec	1.	100%	1,00	1,00	1,00	14,21
2	k.č.br. 513/1, k.o. Mikovec	1.	100%	1,00	1,00	1,00	16,99
3	k.č.br. 133, k.o. Vinkovec	1.	100%	1,00	1,00	1,00	12,99

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) kn/m <sup>2</sup>	koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ )	koeficijent preračunavanja a	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta kn/m <sup>2</sup>	Konačno izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>
	Procjenjivana nekretnina		1,00			
1	k.č.br. 2770/1, k.o. Sv.Petar Orehovec	14,21	1,00	1,00	14,21	14,21
2	k.č.br. 513/1, k.o. Mikovec	16,99	1,00	1,00	16,99	16,99
3	k.č.br. 133, k.o. Vinkovec	12,99	1,00	1,00	12,99	12,99
Srednja vrijednost kn/m <sup>2</sup>						14,73



Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	14	-0,52	-4%	0,52	0	prihvatljivo	prihvatljivo
2	17	2,26	15%	2,26	5	prihvatljivo	prihvatljivo
3	13	-1,74	-12%	1,74	3	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 14,73  
 Standardna devijacija 1,68  
 Dvostruka standardna devijacija 3,35  
 Prosječno apsolutno odstupanje 1,51

**Tržišna vrijednost nekretnine (kn)**      2.439 m<sup>2</sup>      x      14,73 kn/m<sup>2</sup>      =      **35.917,17 kn**  
**Tržišna vrijednost nekretnine (€)**      2.439 m<sup>2</sup>      x      1,96 €/m<sup>2</sup>      =      **4.790,22 €**

## TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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 umanjeње 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.

## UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI OBJEKATA NA ZEMLJISTU – TROŠKOVNA METODA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

bruto površina - m <sup>2</sup>	180,00	
jedinična cijena - kn/m <sup>2</sup>	2.800,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		504.000,00 kn
bruto volumen građevine m <sup>3</sup>	504,00	
cijena komunalnog doprinosa kn/m <sup>3</sup>	1,00	
vrijednost komunalnog doprinosa		504,00 kn
cijena vodnog doprinosa kn/m <sup>3</sup>	10,05	
vrijednost vodnog doprinosa		5.065,20 kn
priključci - kn		- kn

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

### UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

#### NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna lokacija, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FK

4/5	3	5
5,00		

G - starost građevine :	67
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	5,0
relativna starost (G/OVK %) :	112
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 0% x OVK	0
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	60
linearni otpis = 60 / 60	100%

#### SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 504.000,00 kn x 0% = - kn

### TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	- kn
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	5.569,20 kn
PRIKLJUČCI:	- kn
UKUPNO	5.569,20 kn

### PRELIMINARNA – PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	5.569,20 kn
TROŠKOVI UKLANJANJA ZGRADA	30,00 kn x 180,00 m <sup>2</sup> = 5.400,00 kn
UKUPNO	169,20 kn

### KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tako će se za vrijednosti koeficijenta za prilagodbu, koristiti utvrđena vrijednost koeficijenta od stane ovog procjenitelja.

$Tf = 1,00$

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

$TV = 169 \text{ kn} \times 1,00 = 169,20 \text{ kn}$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAOKRUŽENO): - kn

### Napomena

Zbog vrlo lošeg stanja objekata procijenjeno je kako njihova obnova i daljnje korištenje nije moguće. U proračunu je ustanovljena približno ista vrijednost postojećih doprinosa za objekte, te eventualnih troškova rušenja stoga je približna vrijednost objekata jednaka nuli, te oni nisu uzimani u obzir prilikom izračuna konačne vrijednosti nekretnine.

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA PO SVAKOJ K.Č.

k.č.br.	k.o.	namjena k.č.	površina u GP u m <sup>2</sup>	površina u PŠ u m <sup>2</sup>	vrijednost k.č. u GP (€)	vrijednost k.č. u PŠ (€)	vrijednost k.č. ukupno (€)
895/1	Kamešnica	P	0	230	0,00	45,09	45,09
895/2	Kamešnica	P	0	108	0,00	21,17	21,17
896/1	Kamešnica	GP	1.180	0	2.317,94	0,00	2.317,94
896/2	Kamešnica	GP	288	0	565,74	0,00	565,74
897/1	Kamešnica	P / GP	273	2.590	536,27	507,76	1.044,03
897/2	Kamešnica	P / GP	230	1.007	451,80	197,42	649,22
900/1	Kamešnica	P	0	1.331	0,00	260,89	260,89
900/2	Kamešnica	P	0	1.277	0,00	250,32	250,32
900/3	Kamešnica	P	0	1.367	0,00	267,94	267,94
900/4	Kamešnica	P	0	1.629	0,00	319,42	319,42
901	Kamešnica	GP	468	0	918,47	0,00	918,47
902	Kamešnica	P	0	140	0,00	27,50	27,50
903/1	Kamešnica	P	0	486	0,00	95,19	95,19
903/2	Kamešnica	P	0	540	0,00	105,87	105,87
903/3	Kamešnica	P	0	558	0,00	109,39	109,39
903/4	Kamešnica	P	0	554	0,00	108,59	108,59
903/5	Kamešnica	P	0	899	0,00	176,28	176,28
904/1	Kamešnica	P	0	209	0,00	40,97	40,97
904/2	Kamešnica	P	0	406	0,00	79,60	79,60
905	Kamešnica	P	0	9.139	0,00	1.791,70	1.791,70
906	Kamešnica	P	0	432	0,00	84,61	84,61
<b>ukupno:</b>			<b>2.439</b>	<b>22.901</b>	<b>4.790,22 €</b>	<b>4.489,72 €</b>	<b>9.279,94 €</b>
			<b>25.340</b>				

REKAPITULACIJA	VRIJEDNOST
vrijednost zemljišta koje se nalazi u prostorno planskoj oznaci PŠ - ostalo poljoprivredno tlo: k.č.br. k.č.br. 895/1, 895/2, dio 897/1, dio 897/2, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 902, 903/1, 903/2, 903/4, 903/5, 904/1, 904/2, 905, 906, sve k.o. Kamešnica	4.489,72 €
vrijednost zemljišta koje se nalazi u prostorno planskoj oznaci GP - građevinskog područja naselja: k.č.br. 896/1, 896/2, dio 897/1, dio 897/2, 901, sve k.o. Kamešnica	4.790,22 €
<b>UKUPNA VRIJEDNOST:</b>	<b>9.279,94 €</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO:</b>	<b>9.300,00 €</b>
	<b>69.700,00 kn</b>

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA ZK ULOŠCIMA	VRIJEDNOST	VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO
VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 199, k.o. Kamešnica	1.876,31 €	1.900,00 €
VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 944, k.o. Kamešnica	7.403,63 €	7.400,00 €
UKUPNA VRIJEDNOST:	9.279,94 €	9.300,00 €

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA ZK ULOŠCIMA	VRIJEDNOST	VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO
VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 199, k.o. Kamešnica	14.246,23 kn	14.200,00 kn
VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 944, k.o. Kamešnica	55.485,33 kn	55.500,00 kn
UKUPNA VRIJEDNOST:	69.731,57 kn	69.700,00 kn

## **ZAKLJUČAK**

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnina, zemljišta na k.č.br. 895/1, 895/2, 896/1, 896/2, 897/1, 897/2, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 901, 902, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 903/5, 904/1, 904/2, 905, 906, sve k.o. Kamešnica:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE UKUPNO (zaokruženo)	<b>69.700,00 kn</b> 9.300,00 EUR
------------------------------------------------------	-------------------------------------

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 199 (zaokruženo)	<b>14.200,00 kn</b> 1.900,00 EUR
--------------------------------------------------	-------------------------------------

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 944 (zaokruženo)	<b>55.500,00 kn</b> 7.400,00 EUR
--------------------------------------------------	-------------------------------------

po m <sup>2</sup> građevinskog zemljišta	<b>14,73 kn/m<sup>2</sup></b> 1,96 EUR/m <sup>2</sup>
------------------------------------------	----------------------------------------------------------

po m <sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta	<b>1,47 kn/m<sup>2</sup></b> 0,20 EUR/m <sup>2</sup>
---------------------------------------------	---------------------------------------------------------

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 29.9.2017. te iznosi 7,498018 kn/€.

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili je već u istu uračunat PDV (ovisno o poreznom statusu isporučitelja/kupca i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje porez u prometu nekretnina.

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Zagreb, 29.9.2017. godine



**PRILOZI**

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (<http://e-izvadak.pravosudje.hr>)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 20.09.2017. 23:30

Katastarska općina: 315516, KAMEŠNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1153/2015  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 199

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	905	LIVADA PRI MELINIŠĆU U KAMEŠNICI	1	941		
2.	906	ORANICA PRI MELINIŠĆU U KAMEŠNICI		120		
		UKUPNO:	1	1061		

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MARTINČIĆ D.O.O., KRIŽEVCI, UL. MARCELA KIEPACHA 1	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-677/10  Na temelju Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 445-69000406 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 10.03.2010.g. potvrđen kod Javne bilježnice Ljubice Papac iz Koprivnice pod br. OV-1656/10 od 11.03.2010.g. uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 34.000,00 EUR, uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te za iznose tečajnih razlika, nuzgredica, troškova pamičnog i ovršnog postupka nastalih primjenom pojedinačnih Ugovora o kreditu, s rokom trajanja okvira do 10. ožujka 2011.g. za korist: H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A	34.000,00 EUR	
3.			
3.1	Zaprimljeno 17.01.2013. broj Z-200/13  Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Križevcima od 10. siječnja 2013. br. Ovi-47/13 uknjižuje se prvo zalogu na nekretnini Martinčić D.O.O., Križevci, Ul. Marcela Kiepacha 1, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 545.321,60 kn glavnog duga i 108.668,05 kn kamata, odnosno ukupno 653.989,66 kn sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 12 % godišnje od 01. prosinca 2012., pa do isplate, određenoj sukladnoeskontnoj stopi HNB, te odredbi čl. 29 st. 2 i 8. Zakona o obveznim odnosima, te daljnim stopama određenim sukladno odredbi čl. 29 st. 2 i 8 zakona o obveznim odnosima, kao i troškova ovog postupka za korist:  REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine		
5.			
5.1	Zaprimljeno 02.04.2015. broj Z-1153/15  Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Križevcima od 26. ožujka 2015.g., broj Ovr-1258/2014-5, zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđivanjem vrijednosti opisanih nekretnina, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hypo Leasing Kroatien d.o.o., Zagreb, Koranska 16, OIB 87064273078 iz iznosa dobivenog prodajom nekretnina.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.09.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 20.09.2017. 23:30

Katastarska općina: 315516, KAMEŠNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1153/2015  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 944

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	895	LIVADA KOD MLINA U KAMEŠNICI		94		
2.	896	PAŠNJAK KOD MLINA U KAMEŠNICI		408		
3.	897	LIVADA LEDINA U KAMEŠNICI		1140		
4.	900/1	ORANICA LEDINA U KAMEŠNICI		370		
5.	900/2	ORANICA LEDINA U KAMEŠNICI		355		
6.	900/3	ORANICA LEDINA U KAMEŠNICI		380		
7.	900/4	ORANICA LEDINA U KAMEŠNICI		453		
8.	901	MLIN SA DVORIŠTEM U KAMEŠNICI		130		
9.	902	PAŠNJAK KOD MLINA U KAMEŠNICI		39		
10.	903/1	ORANICA ZA MLINOM U KAMEŠNICI		135		
11.	903/2	ORANICA ZA MLINOM U KAMEŠNICI		155		
12.	903/3	ORANICA ZA MLINOM U KAMEŠNICI		150		
13.	903/4	ORANICA ZA MLINOM U KAMEŠNICI		154		
14.	903/5	ORANICA ZA MLINOM U KAMEŠNICI		250		
15.	904	ORANICA ZA MLINOM U KAMEŠNICI		171		
		UKUPNO:		4384		

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MARTINČIĆ D.O.O., KRIŽEVCI, UL. MARCELA KIEPACHA 1	

**C**  
**Teretovnika**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedbe
1.			
1.1	Z-1565/2006  Uknjiženo je pravo služnosti radi izgradnje, prolaza i održavanja elektroenergetskog objekta-podzemnog kablenskog voda 35 kV Orehovec-Apatovec na čkr.900/3, 900/2, 900/1 i 900/4 za korist: <b>HEP D.D., ZAGREB</b>		
3.			
3.1	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-677/10  Na temelju Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 445-69000406 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 10.03.2010.g. potvrđen kod Javne bilježnice Ljubice Papac iz Koprivnice pod br. OV-1656/10 od 11.03.2010.g. uknjiženo je pravo zalog na nekretninama u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 34.000,00 EUR, uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te za iznose tečajnih razlika, nuzgredica, troškova parničnog i ovršnog postupka nastalih primjenom pojedinačnih Ugovora o kreditu, s rokom trajanja okvira do 10. ožujka 2011.g. za korist: <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 A</b>	34.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.01.2013. broj Z-200/13  Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Križevcima od 10. siječnja 2013. br. Ovr-47/13 uknjižuje se prvo zalog na nekretnini Martinić D.O.O., Križevci, Ul. Marcela Kiepacha 1, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 545.321,60 kn glavnog duga i 108.668,05 kn kamata, odnosno ukupno 653.989,66 kn sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 12 % godišnje od 01. prosinca 2012., pa do isplate, određenoj sukladnoeskontnoj stopi HNB, te odredbi čl. 29 st. 2 i 8. Zakona o obveznim odnosima, te daljnim stopama određenim sukladno odredbi čl. 29 st. 2 i 8 zakona o obveznim odnosima, kao i troškova ovog postupka za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA</b>		
4.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine		
6.			
6.1	Zaprimljeno 02.04.2015. broj Z-1153/15  Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Križevcima od 26. ožujka 2015.g., broj Ovr-1258/2014-5, zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđivanjem vrijednosti opisanih nekretnina, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hypo Leasing Kroatien d.o.o., Zagreb, Koranska 16, OIB 87064273078 iz iznosa dobivenog prodajom nekretnina.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.09.2017.

4/2/2014



POSJEDOVNI LIST (<http://www.katastar.hr/dgu/>)



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRIŽEVCI

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.09.2017. 23:29

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAMEŠNICA (Mbr. 315516)

Posjedovni list: 492

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MARTINČIĆ D.O.O., MARCELA KIEPACHA 1, KRIŽEVCI (VLASNIK)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		895/1	BEREK	230	3		
			ŠUMA	230			
		895/2	BEREK	108	3		
			ŠUMA	108			
		896/1	BEREK	1180	3		
			PILANA	1180			
		896/2	BEREK	288	3		
			STOVARIŠTE	288			
		897/1	BEREK	2863	3		
			PAŠNJAK	2590			
			STOVARIŠTE	273			
		897/2	BEREK	1237	3		
			STOVARIŠTE	230			
			PAŠNJAK	1007			
		900/1	BEREK	1331	3		
			LIVADA	1331			
		900/2	BEREK	1277	3		
			LIVADA	1277			
		900/3	BEREK	1367	3		
			LIVADA	1367			
		900/4	BEREK	1629	3		
			LIVADA	1629			
		901	KOD GOLCA	468	3		
			KUĆA-DVOR	468			
		902	KOD GOLCA	140	3		
			PAŠNJAK	140			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		903/1	KOD GOLCA	486	3		
			LIVADA	486			
		903/2	KOD GOLCA	540	3		
			LIVADA	540			
		903/3	KOD GOLCA	558	3		
			PAŠNJAK	180			
			LIVADA	378			
		903/4	KOD GOLCA	554	3		
			PAŠNJAK	554			
		903/5	KOD GOLCA	899	3		
			PAŠNJAK	899			
		904/1	KOD GOLCA	209	3		
			PAŠNJAK	209			
		904/2	KOD GOLCA	406	3		
			VOĆNJAK	406			
		905	KOD GOLCA	9139	3		
			POTOK	1856			
			LIVADA	7283			
		906	KOD GOLCA	432	3		
			POTOK	432			
Ukupna površina katastarskih čestica				25341			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



## **POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanaknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje iznešeni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u tri primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

