

**PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

NEKRETNINA: Neizgrađeno građevinsko zemljište Umagu, Rožac bb.
na k.č. 3523/5 i k.č. 3523/6 k.o. Umag

**NARUČITELJ
PROCJENE:** DRD INTERNATIONAL d.o.o.u stečaju (OIB 27636389809)
52470 Umag, V.Gortana 38.

SVRHA PROCJENE: Utvrđivanje tržišne vrijednosti radi prodaje nekretnina



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA			
k.č. 3523/5 k.o. Umag 737,00 m ²	70.000,00 EUR	523.340,80 KN	
	95,00 EUR/m ²	710,20 KN/m ²	
k.č. 3523/6 k.o. Umag 582,00 m ²	60.000,00 EUR	448.577,80 KN	
	103,00 EUR/m ²	770,10 KN/m ²	



Datum vrednovanja / Dan kakvoće: 04.03.2020.

Procjena tržišne vrijednosti neizgrađenog zemljišta u Umagu, Rožac bb na k.č. 3523/5 i 3523/6 k.o. Umag

-2-

SADRŽAJ ELABORATA:

0. SAŽETAK PROCJENE	3
1. OVLAŠTENJE	4
1.1. Naručitelj procjene	4
1.2. Status i ovlaštenje sudskog vještaka/procjenitelja	4
1.3. Izjava sudskog vještaka/procjenitelja	4
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE	5
3. ZADATAK	6
3.1. Naručitelj procjene	6
3.2. Predmet procjene	6
3.3. Svrha procjene nekretnine	6
3.4. Dan vrednovanja/dan kakvoće	6
3.5. Podaci o vlasništvu nekretnine	6
3.6. Identifikacija nekretnine	6
4. REZULTATI OČEVIDA	7
4.1. Dan i način izvršenog očevida	7
4.2. Karakteristične fotografije nekretnine	8
4.3. Obilježja stanja nekretnine	8
4.3.1. Obilježja lokacije	8
4.3.2. Funkcionalnost zemljišta	9
4.3.3. Geometrijski podaci	9
5. KAKVOĆA NEKRETNINE	10
5.1. Značajna obilježja nekretnine	10
5.2. Podaci o teretima na nekretnini	10
5.3. Legalnost nekretnine	10
6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU	10
7. PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU	11
7.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	11
7.2. Obrazloženje za odabranu metodu procjene	11
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	11
8.1. Izračun vrijednosti zemljišta usporednom metodom	11
9. ZAKLJUČAK	14
9.1. Isključivanje neuobičajenih okolnosti	14
9.2. Tržišna vrijednost nekretnine	14
10. PRILOZI	15



-3-

SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI			
NARUČITELJ PROCJENE		DRD INTERNATIONAL d.o.o.u stečaju (OIB 27636389809) 52470 Umag, V.Gortana 38.	
DATUM VREDNOVANJA/ DAN KAKVOĆE		04. ožujka 2020. Godine	
SVRHA PROCJENE		Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi prodaje u ovršnom postupku	
PRETPOSTAVKA		Ponuda na otvorenom tržištu	
IDENTIFIKACIJA			
VRSTA NEKRETNINE		Neizgrađeno građevinsko zemljište u naselju	
ZEMLJ. KNJIGA		z.k.ul. 3135 k.o. Umag: k.č. 3523/5 gradilište sa 737,00 m2; k.č. 3523/6 gradilište sa 582,00 m2	
KATASTAR		Posjedovni list 3099: k.č. 3523/5 neplodno ostalo sa 737,00 m2; k.č. 3523/6 neplodno ostalo sa 582,00 m2	
ADRESA		52470 UMAG, Đuba bb	
VLASNIK		DRD INTERNATIONAL d.o.o.u stečaju (OIB 27636389809) 52470 Umag, V.Gortana 38. U 1/ 1 dijela	
PODACI O NEKRETNINI			
OPIS		Neizgrađeno građevinsko zemljište nepravilnog oblika između izgrađenih parcela, pristup moguć s javne površine, dio parcele se koristi za prolaz,	
KORISNA POVRŠINA		Ukupno: 1.319,00 m2	
STAROST		-	
VLASNIŠTVO		Nesporno	
TERETI		Upisani tereti i ovrha nemaju uticaja na procjenu, obzirom na svrhu Procjene; stvarni teret je neuknjiženo pravo prolaza preko k.č. 3523/5	
LEGALNOST		Uredna	
OPĆE STANJE		Dobro	
PROCJENA			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST/ JEDINIČNA VRIJEDNOST	k.č. 3523/5 k.o. Umag 737,00 m2	70.000,00 EUR	523.340,80 KN
		95,00 EUR/m2	710,20 KN/m2
	k.č. 3523/6 k.o. Umag 582,00 m2	60.000,00 EUR	448.577,80 KN
		103,00 EUR/m2	770,10 KN/m2
SREDNJI TEČAJ IKB UMAG dd 04.03.2020.		1,00 EUR=7,476297 KN	
IZRADIO			

Uputa o korištenju elaborata:

Informacije sadržane u ovom elaboratu povlaštene su i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Izvrišitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Naručitelja. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Naručitelja ili Procjenitelja.

Datum vrednovanja / Dan kakvoće: 04.03.2020.

Procjena tržišne vrijednosti neizgrađenog zemljišta u Umagu, Rožac bb na k.č. 3523/5 i 3523/6 k.o. Umag

-4-

1. OVLAŠTENJE

1.1. Ovlaštenje Naručitelja procjene

Po ovlaštenju Naručitelja trgovačkog Društva DRD INTERNATIONAL d.o.o.u stečaju (OIB 27636389809) iz 52470 Umaga, Vladimira Gortana 38. upućen sam na izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnina na k.č. 3523/5 i k.č. 3523/6 k.o. Umag koje se nalaze u predjelu naselja Rožac, kod Umaga.

1.2. Status i ovlaštenje procjenitelja

Ja, Vlado Gamboc, dipl.ing.građ. iz Umaga, E. Škrinjara 1. (OIB 6842527422) imam status stalnog sudskog vještaka građevinske struke neprekidno od 1992. godine te dugogodišnje iskustvo u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Ovlaštenje za izradu procjena dato mi je Rješenjem o imenovanju za stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja nekretnina za razdoblje od 4 godine koje je donio Predsjednik Županijskog suda u Puli dana 23. prosinca 2016. Godine (broj: 4 Su-2058/08) koje je priloženo ovom elaboratu.

Član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka (HDSV) od 2007. godine (ev. Broj: 118262911001 od 07. Studenog 2007. Godine) i upisan u Registar stalnih sudskih vještaka i procjenitelja.

1.3. Izjava procjenitelja

U svojoj dosadašnjoj praksi izrađivao sam procjene tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe Općinskog Suda u Bujama, više banaka (IKB d.d. Umag, ZABA Zagreb - PJ Umag, Veneto banka d.d. Zagreb i dr.) te mnogobrojnih fizičkih i pravnih osoba na području Istre i Kvarnerskog Primorja.

Obzirom na svoje vještačko iskustvo potvrđujem da sam u stanju izvršiti procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine neovisno te sukladno važećim propisima i pravilima struke.

Ovime izjavljujem da nisam u sukobu interesa i potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnine.



-14-

9. ZAKLJUČAK

9.1. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajnih odstupanja nema jer je vidljivo da je najveće odstupanje prosječne cijene od izjednačenih cijena u dozvoljenom rasponu od +/-30% pa bi se moglo reći da neuobičajenih okolnosti nema.

To se može reći za zemljište na k.č. 3523/6 k.o. Umag, pa je, prema tome, tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:

$582,00 \text{ m}^2 \times 103,00 \text{ EUR/m}^2 = 59.946,00 \text{ EUR}$ (zaokruženo: **60.000,00 EUR**)

Međutim, obzirom na prije rečeno o prolazu preko dijela k.č. 3523/5 k.o. Umag radi pristupa susjednoj parceli, smatram da cca 100,00 m² (cca 15% parcele) ima umanjenu vrijednost za najmanje 50% vrijednosti, pa slijedom toga proizlazi da je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:

$(737,00 \text{ m}^2 \times 15\% \times 50\% + 737,00 \text{ m}^2 \times 85\%) \times 103,00 \text{ EUR/m}^2 = 70.217,67 \text{ EUR}$
(zaokruženo: **70.000,00 EUR**)

9.2. Tržišna vrijednost nekretnine

Obzirom na sve naprijed navedeno i provedeni postupak usporednom metodom proizlazi da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u Umagu, Rožac bb, koje čine

- neizgrađeno građevinsko zemljište na k.č. 3523/5 k.o. Umag s površinom od 737 m², i
- neizgrađeno građevinsko zemljište na k.č. 3523/6 k.o. Umag s površinom 582,00 m²,

odnosno najvjerojatnija cijena za koju bi predmetne nekretnine mogle biti razmijenjene na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima i bez prisile, nije veća od :

k.č. 3523/5 k.o. Umag: 70.000,00 EUR (523.340,80 KN) ili 95,00 EUR/m².

k.č. 3523/6 k.o. Umag: 60.000,00 EUR (448.577,80 KN) ili 103,00 EUR/m².

U gornjem iznosu nije uključen porez na promet nekretninama.

Na dan 04.03.2020. godine vrijedio je odnos 1,00 EUR = 7,476297KN prema srednjem tečaju NBH.

