

**PREDMET:** Revizija revizije procjene vrijednosti nekretnine.  
Proizvodne građevine – svinjogojska farma, Pavla Štoosa 109,  
Dubravica na k.č.br. 997/3, upisano u zk.ul.br. 2737 k.o.  
Dubravica.

**NARUČITELJ:** HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb,  
Strossmayerov trg 9. OIB: 26702280390

**SVRHA:** REVIZIJA REVIZIJE PROCJENE KOLATERALA

**REVIZIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI**  
izrađene od Erste nekretnine d.o.o. 31.12.2012.

**IZRADIO:** Dragutin Dinčić, struč.spec.oec.ing.aedif.



**TD: 22 - 531/HBOR/17**  
**ZAGREB, svibanj 2017.**

## SADRŽAJ:

<b>OVLAŠTENJE .....</b>	<b>3</b>
<b>OPĆI PODACI .....</b>	<b>10</b>
<b>UVODNI DIO .....</b>	<b>12</b>
<b>1. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....</b>	<b>13</b>
1.1. Položaj nekretnine .....	13
1.2. Zemljišnoknjižno stanje .....	14
1.3. Katastarsko stanje .....	17
1.4. Očevid .....	19
<b>2. NAČELA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....</b>	<b>21</b>
2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina .....	21
2.2. Stanje (kakvoća) .....	24
<b>3. POSTUPAK REVIZIJE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....</b>	<b>28</b>
3.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine .....	28
3.2. Međuvremensko izjednačenje cijena.....	28
3.3. Neuobičajene ili osobne okolnosti .....	30
3.4. Poredbene nekretnine.....	31
3.5. Izračun.....	31
<b>4. REVIZIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....</b>	<b>32</b>
<b>5. REVIZIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM.....</b>	<b>33</b>
<b>6. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>43</b>
<b>7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI .....</b>	<b>43</b>
<b>8. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE .....</b>	<b>44</b>
<b>9. PRILOZI .....</b>	<b>45</b>
<b>10. PEČATIRANA I POTPISANA NARUDŽBENICA.....</b>	<b>45</b>

## OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-128/14  
Zagreb, 29. siječnja 2014. god.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu tvrtke GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

### r i j e š i o j e

Utvrđuje se da tvrtka **GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.** iz Zagreba, Kosorova 15. ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina** te joj se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u tvrtci **GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.**

### Obrazloženje

Tvrtka Građevinski radovi d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 24. siječnja 2014 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu tvrtka Građevinski radovi d.o.o. registrirana je pri Trgovačkom sudu u Zagrebu za pružanje usluga vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina imenovanog od strane predsjednika Županijskog suda u Zagrebu rješenjem broj 4Su-1621/12 od 16. siječnja 2013 godine.

2

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



PREDSJEDNIK SUDA:

Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o., Zagreb
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



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

Broj: 4 Su-1483/16  
Zagreb, 16. siječnja 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Dragutina Dinčića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Dragutin Dinčić, ing.građ., struč.spec.oec.** iz Zagreba, Savska 52, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Dragutin Dinčić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:  
1. Dragutin Dinčić  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. U spis

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080427579

OIB:

36233544501

TVRTKA:

1 GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o. za građenje

1 GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

5 Zagreb (Grad Zagreb)  
Ulica Sv. Roka 16

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |    |   |
|---|----|---|
| 1 | 70 | - POSLOVANJE NEKRETNINAMA   |
| 2 | *  | - Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo  |
| 2 | *  | - Računalne i srodne djelatnosti  |
| 2 | *  | - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja  |
| 2 | *  | - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem  |
| 2 | *  | - Promidžba (reklama i propaganda)  |
| 2 | *  | - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu i catering i pružanje usluga smještaja |
| 2 | *  | - Kupnja i prodaja robe   |
| 2 | *  | - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu   |
| 2 | *  | - Zastupanje stranih tvrtki   |
| 2 | *  | - Djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom prometu  |
| 2 | *  | - Organiziranje sajмова, izložbi, kongresa, simpozija, seminara, zabavnih igara i sl;   |
| 2 | *  | - Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga i dr;                        |
| 3 | *  | - usluge vještačenja u oblasti graditeljstva i procjeni nekretnina  |
| 4 | *  | - projektiranje i građenje građevina te nadzor građenja   |
| 4 | *  | - energetska certificiranja, energetska pregleda i redoviti pregled sustava grijanja  |

D004, 2017-01-20 10:40:13

Stranica 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 4 \* - sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 4 \* - provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetske certifikate, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 4 \* - neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 4 \* - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
- 4 \* - izrada elaborata katastarske izmjere
- 4 \* - izrada elaborata tehničke reambulacije
- 4 \* - izrada elaborata prevodenja katastarskog plana u digitalni oblik
- 4 \* - izrada elaborata prevodenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
- 4 \* - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
- 4 \* - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
- 4 \* - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
- 4 \* - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za potrebe pojedinačnog prevodenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina
- 4 \* - izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga
- 4 \* - tehničko vođenje katastra vodova
- 4 \* - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja
- 4 \* - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja
- 4 \* - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije
- 4 \* - izrada geodetskoga projekata
- 4 \* - iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine
- 4 \* - izrada geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine
- 4 \* - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja
- 4 \* - praćenje pomaka građevine i njezino održavanje i izrada elaborata geodetskog praćenja
- 4 \* - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije
- 4 \* - izrada projekata komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta
- 4 \* - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitična područja

D004, 2017-01-20 10:40:13

Stranica: 99 4



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 4 \* - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 4 \* - posredovanje u prometu nekretnina
- 4 \* - stručni poslovi zaštite okoliša
- 4 \* - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost
- 4 \* - psihološka djelatnost
- 4 \* - izrada procjene opasnosti
- 4 \* - fotografske djelatnosti
- 4 \* - grafičko i likovno oblikovanje predmeta
- 4 \* - grafička priprema
- 4 \* - dizajn interijera
- 4 \* - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- 4 \* - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe
- 4 \* - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 2 Dragutin Dinčić, OIB: 26927906306  
Zagreb, Savska cesta 52
- 2 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Dragutin Dinčić, OIB: 26927906306  
Zagreb, Savska cesta 52
- 1 - direktor
- 1 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o. od 21.3.2002.godine.
- 2 Odlukama od 05.05.2006.god. o promjeni osnivača društva, o promjeni predmeta poslovanja i o izmjeni i zamjeni Izjave, Izjava o osnivanju od 21.03.2002.god. je izmijenjena i zamijenjena s novim tekstom Izjave o osnivanju od 05.05.2006.godine.
- 3 Izjava od 05.05.2006. godine izmijenjena je odlukom članova društva od 24.02.2008. godine u cijelosti i stavljena van snage, te je usvojena nova Izjava od 24.01.2008. godine koja se dostavlja sudu u zbirku isprava.
- 4 Odlukom skupštine društva od 04.02.2014. godine promijenjena

D004, 2017-01-20 10:40:13

Stranica 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

je Izjava o osnivanju od 24.01.2008. godine, posebno u odredbama o predmetu poslovanja, a tekst Izjave o osnivanju u cijelosti se zamjenjuje novim tekstom Izjave. Tekst Izjave o osnivanju od 04.02.2014. godine dostavljen je sudu i uložen u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	30.06.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-02/2410-3	15.04.2002	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-06/3345-4	19.05.2006	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-08/1093-4	12.02.2008	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-14/3352-2	19.02.2014	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-14/20383-2	10.09.2014	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	04.07.2011	elektronički upis
eu /	21.06.2012	elektronički upis
eu /	28.06.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	24.06.2015	elektronički upis
eu /	30.06.2016	elektronički upis

U Zagrebu, 20. siječnja 2017.

Ovlaštena osoba



## OPĆI PODACI

<b>PODNOŠITELJ ZAHTJEVA</b>	<b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390</b>
<b>DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA DAN VREDNOVANJA DAN KAKVOĆE</b>	29.05.2017. 31.05.2017. 31.05.2017.
<b>SVRHA</b>	REVIZIJA REVIZIJE PROCJENE KOLATERALA i u druge svrhe se ne može upotrijebiti
<b>OPĆI AKTI</b>	*Zakon o gradnji (NN 153/13) *Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
<b>ISPRAVE</b>	*Izvadak kupoprodajnih cijena sa stranica e- nekretnine (izvor: <a href="https://ispu.mgipu.hr/">https://ispu.mgipu.hr/</a> ) *Zemljišnoknjižno stanje *Katastarsko stanje.
<b>LITERATURA</b>	[1] dr.sc.Vizek. M. (2014) Procjena vrijednosti nekretnina- poslovno stručni kolegij [2] Majčica B. (2014) Procjena vrijednosti nekretnina – poredbena metoda [3] MGIPU- INFO MATERIJALI – PREZENTACIJE [4] HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA- praktična provedba novog zakona, Mr.sc. Željko Uhlir, Branimir Majčica, mag.zemljiš.man., Prof.dr.sc. Josip Tica [5] INSTITUT IGH d.d., Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, III 2016 [6] Uhlir, Majčica (2016) priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina [7] Naručitelj - raspoloživa dokumentacija Ostala literatura navedena u elaboratu.

Procjembeni elaborat izrađen je za Naručitelja u 2 (dva) primjerka, u papirnatom obliku te 1 (jednom) primjerku elektronskom poštom, a primjerak u elektroničkom zapisu pohranjen je kod vještaka.

## ZNANSTVENI I STRUČNI SKUPOVI/SIMPOZIJI/SEMINARI

R.br.	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	NAZIV ORGANIZATORA
[1]	III KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCIJENITELJA	27. i 28. 9.2013.	ZAGREB	HDSVIP
[2]	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA O PROCENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U POSLOVNOJ, UPRAVNOJ I SUDSKOJ PRAKSI	8.7.2014.	ZAGREB	FILIPOVIĆ POSLOVNO SAVJETOVANJE
[3]	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	26.9.2014.	ZAGREB	MGIPU
[4]	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	10.10.2014.	ZAGREB	MGIPU
[5]	PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	20.9.2014.	ZAGREB	HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
[6]	OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA PDV-OM	20.10.2014.	ZAGREB	AUGUSTINOVIĆ POREZNO SAVJETOVANJE
[7]	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRAKTIČNA PROVEDBA UREDBE I PRAVILNIKA	28.11.2014.	ZAGREB	UDRUGA GRADOVA I LIBUSOFT CICUM
[8]	PREDSTAVLJANJE ZAKONA O PROCENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	9.9.2015.	ZAGREB	MGIPU, HGK
[9]	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRAKTIČNA PROVEDBA NOVOG ZAKONA	17.9.2015.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
[10]	IV KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCIJENITELJA	23. i 24. 10.2015.	ZAGREB	HDSVIP
[11]	PREDSTAVLJANJE E NEKRETNINA	30.10.2015.	ZAGREB	MGIPU
[12]	METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA- RADIONICA	25.2.2016.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
[13]	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	1.4.2016.	ZAGREB	LIBUSOFT CICOM
[14]	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRIHODOVNA METODA	9.5.2016.	ZAGREB	HDSVIP

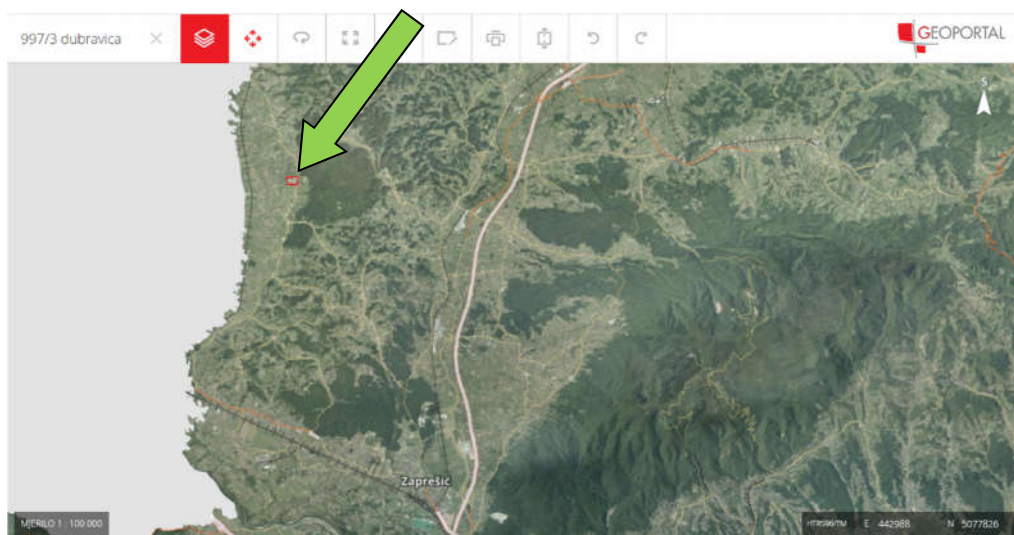
## UVODNI DIO

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA	
ZADATAK	Revizija revizije procjene
Prethodna procjena - procjenitelj	Erste nekretnine d.o.o
Datum prethodne procjene	31.12.2012.
Adresa nekretnine	Pavla Štoosa 109
Vrsta nekretnine	Farma
K.O.	Dubravica
zk.ul.br.	2737
zk.č.br.	997/3
Površina zemljišta	133.371,00
Površina građevina	22.289,34
Godina izgradnje	1975 i 1983
Procijenjena vrijednost	60.590.000,00
Odobrenje za građenje	Dostavljeno
Uporabna dozvola	Nije dostavljeno

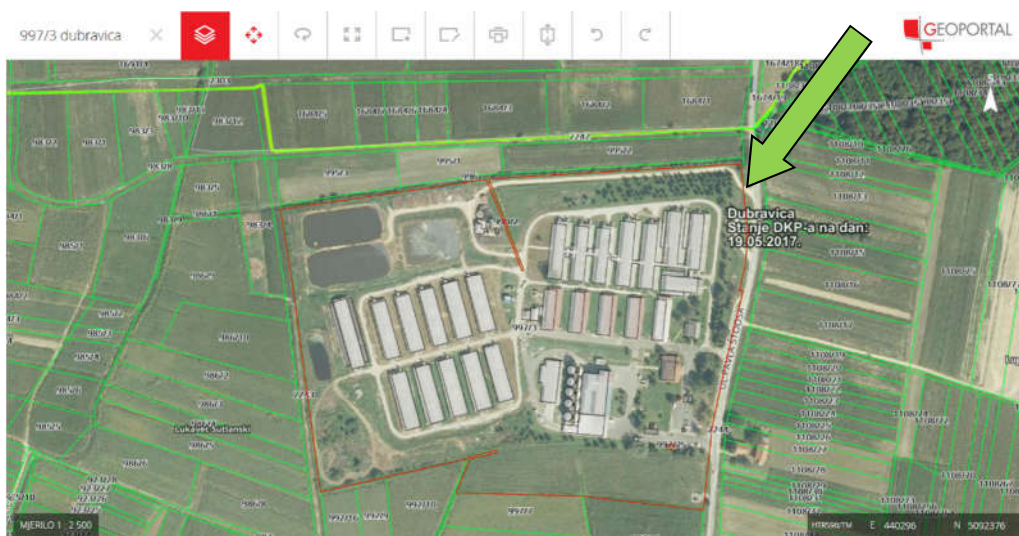
## 1. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 1.1. Položaj nekretnine

ADRESA	Pavla Štoosa 109 Dubravica
--------	-------------------------------



Prikaz lokacije predmetne nekretnine (<http://geoportal.dgu.hr/>)



Prikaz lokacije predmetne nekretnine (<http://geoportal.dgu.hr/>)

## 1.2. Zemljišnoknjižno stanje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 23.05.2017. 23:34

Katastarska općina: 335681, DUBRAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1387/2014  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2737

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	997/3	24 GOSPODARSKE ZGRADE, 5 SILOSA, 1 ZGRADA MJEŠAONA STOČNE HRANE, 1 KOLNA VAGA, 2 UPRAVNE ZGRADE, 1 ZGRADA KLAONICA, 2 ZGRADE TRAFOSTANICE, 2 ZGRADE AGREGATI, 1 ZGRADA SKLADIŠTE, 2 ZGRADE GARAŽE, 1 ZGRADA PREČIŠĆAČ OTPADNIH VODA, 1 ZGRADA PORTIRNICA I DVORIŠTE I ORANICA	23	282	133371	
		24 GOSPODARSKE ZGRADE, 5 SILOSA, 1 ZGRADA MJEŠAONA STOČNE HRANE, 1 KOLNA VAGA, 2 UPRAVNE ZGRADE, 1 ZGRADA KLAONICA, 2 ZGRADE TRAFOSTANICE, 2 ZGRADE AGREGATI, 1 ZGRADA SKLADIŠTE, 2 ZGRADE GARAŽE, 1 ZGRADA PREČIŠĆAČ OTPADNIH VODA, 1 ZGRADA PORTIRNICA	4	74	23284	
		DVORIŠTE	17	192	98521	
		ORANICA	2	16	11566	
		UKUPNO:	23	282	133371	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DUBRAVICA D.D., DUBRAVICA, PAVLA ŠTOOSA 109	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 29.04.2014.g. pod brojem Z-1387/2014  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINACIJSKE AGENCIJE NAGODBENO VRIJEĆE: ZG17 KLASA: UP-I/110/07-14-01/6087 UR BROJ: 04-06-14-6087-24 24.04.2014, otvaranja postupka predstečajne nagodbe.	

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 335681, DUBRAVICA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2737

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	<p>Primljeno: 24. svibnja 2011. Z-2019/11</p> <p>51.036.637,85 KN</p> <p>Temeljem Dodatka III Sporazumu o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28.03.2011. javnobilježnički solemniziranog kod javnog bilježnika Nives Mirčetić iz Velike Gorice, Nikole Šopa 41, dana 12.05. 2011. broj: OV-4227/11. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A I (jedan) radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 51.036.637,85 kuna, uvećano za kamatnu stopu od 4% godišnje koja je promjenjiva sukladno Odluci založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sukladno Ugovoru o kreditu broj: G-15/05 s pripadajućim Dodatcima Ugovora o kreditu, te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, a kao nositelj tog prava upisuje se:</p> <p><b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b></p>		
1.2	<p>Primljeno: 24. svibnja 2011. Z-2019/11</p> <p>Zabilježuje se, pridržaj prvenstvenog reda do visine izbrisane hipoteke u iznosu od 67.134.000,00 kuna uz pripadajuće kamate, naknade i troškove uknjižena Rješenjem Općinskog suda u Zaprešiću broj Z-4433/05.</p>		ZABILJEŽBA
<b>2.</b>			
2.1	<p>Zaprimljeno 20.06.2011. broj Z-2332/11 ozn. Z-2019/11</p> <p>Temeljem Rješenja Općinskog suda u Velikoj Gorici br. Z-2203/11 od 26. svibnja 2011. zabilježuje se da je pravo zalog uknjiženo na gore opisane nekretnine za iznos od =51.036.637,85 KN za korist HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9 (OIB: 26702280390), temeljem rješenja ovoga suda br. Z-2019/11, upisano kao "SPOREDNA HIPOTEKA", a da je "GLAVNA HIPOTEKA" upisana u z.k. ul. 931 k.o. Vukovina.</p>		ZABILJEŽBA
<b>3.</b>			
3.1	<p>Zaprimljeno 07.08.2012. broj Z-2880/12</p> <p>260.257,56 KN</p> <p>Temeljem ugovora o založnom pravu od 21. lipnja 2012. solemniziran po jav. bilježniku Ivanu Adžiji pod br. OV-12640/2012 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u AI(jedan) za iznos od 260.257,56 Kn, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PU ZAGREB, OIB: 18683136487, ZAGREB, AV. DUBROVNIK 32</b></p>		
<b>5.</b>			
5.1	<p>Zaprimljeno 25.10.2012. broj Z-3792/12</p> <p>934.792,63 KN</p> <p>Temeljem Ugovora o založnom pravu solemniziranog kod javnog bilježnika Ivan Adžija, Zaprešić, A. B. Krčelića 15, dana 25.10.2012. Poslovni broj: OV-17272/2012, uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A I (jedan), radi osiguranja novčane tražbine u iznos od 934.792,63 kuna (devetstotridestčetritisućesamstodevedesetdvije kune i šezdesettri lipe) te prema ostalim uvjetima iz Ugovra o založniom pravu, a kao nositelj tog prava upisuje se.</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, ZAGREB, AVENIJA DUBROVNIK 32</b></p>		
<b>6.</b>			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
Katastarska općina: 335681, DUBRAVICA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2737

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 10.09.2013. broj Z-3099/13  Temeljem Ugovora o založnom pravu od 04.09.2013., solemniziranog po Javnom bilježniku Barbarić Sanji iz Zagreba, Ivana Šibla 13, pod posl. br. OV-13971/2013., dana 09.09.2013. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A I (jedan) radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.409.937,43 kuna (dvamilijunačetristodevettisućadevetstotridesedamkunaičetrdesettrilipe), sa pripadajućom budućom kamatom, te ostalih uvjeta iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, ZAGREB, AVENIJA DUBROVNIK 32</b>	2.409.937,43 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.05.2017.

### 1.3. Katastarsko stanje



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.05.2017. 23:36

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVICA (Mbr. 335681)

Posjedovni list: 165

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	R.O.DUBRAVICA OOUR FARMA PRASADI, UL.PAVLA ŠTOOSA 109, LUKAVEC SUTLANSKI (VLASNIK)	

#### Podaci o katastarskim česticama

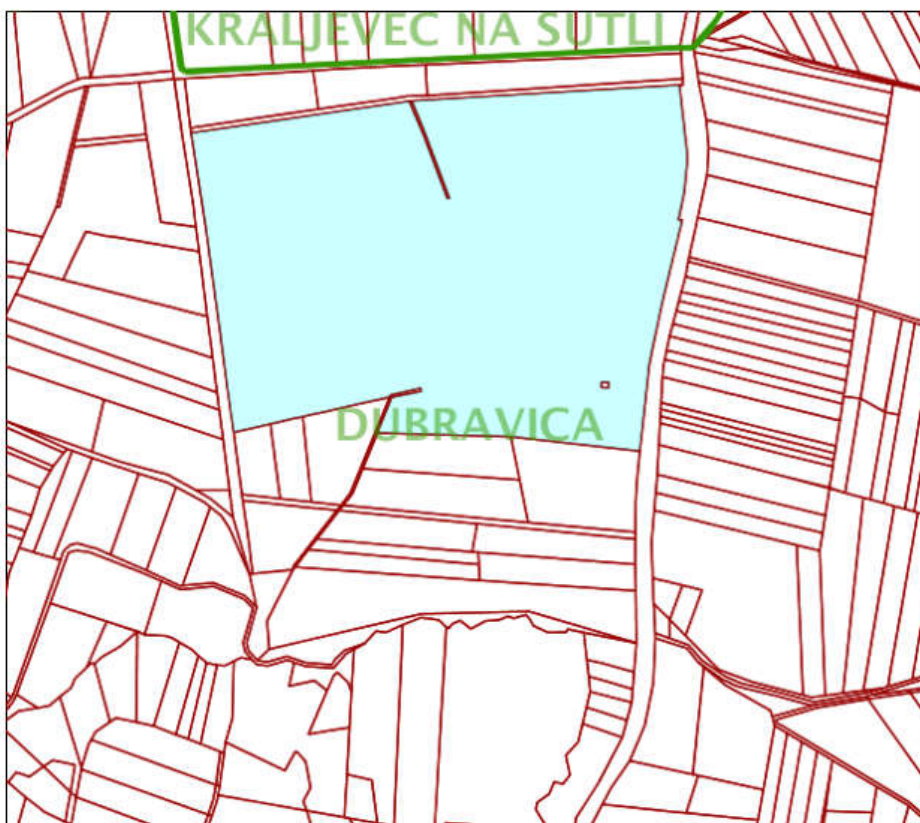
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		852/5	MELINAC	719	4		
			KUĆA I DVORIŠTE	719			
		997/3	UL.P.ŠTOOSA	133336	5		
			DVORIŠTE	98486			
			ORANICA	8214			
			ORANICA	3352			
			25 G.ZGR.2 UPR.ZG	23284			
		997/25	UL.P.ŠTOOSA	35	5		
			TRAFOSTANICA, UL.P.ŠTOOSA	9			
			DVORIŠTE	26			
Ukupna površina katastarskih čestica				134090			

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



NESLUŽBENA VERZIJA

**IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA**  
Približno mjerilo ispisa 1: 5000



Datum ispisa: 30.05.2017

**NAPOMENA:** Ostalo kao nepotrebno izostavljeno

**NAPOMENA:** Podaci o zemljišnoknjižnom i odgovarajućem katastraskom stanju preuzeti su iz aplikacije zajedničkog informacijskog sustava Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave, <https://oss.uredjenazemlja.hr>

## **1.4. Očevid**

Predmet revizije procjene vrijednosti je:

Proizvodne građevine – svinjogojska farma, površine 133.371 m<sup>2</sup>, Pavla Štoosa 109, Dubravica na k.č.br. 997/3, upisano u zk.ul.br. 2737 k.o. Dubravica.

Očevid je izvršen na licu mjesta pri čemu je nekretnina fotografirana.

Predmetna farma je priključena na slijedeće komunalne sustave infrastrukture:

- niskonaponsku električnu mrežu,
- gradski vodovod,
- telefonski vod,
- gradske prometnice.

**Godina izgradnje zgrade: 1975 - 1995** (prema postojećoj dokumentaciji i izjavi prisutne osobe za vrijeme očevida nekretnina)

### **1.4.1. Obračunska površina**

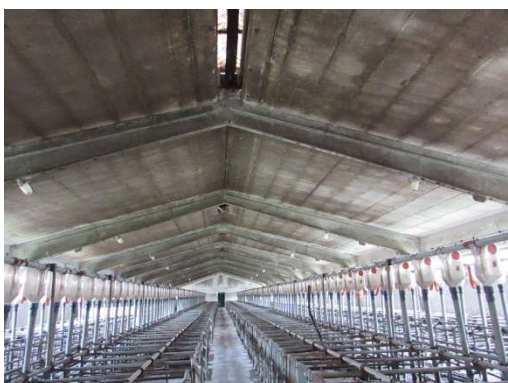
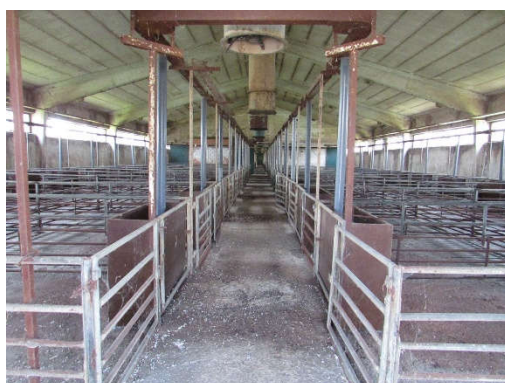
Pri izradi revizije procjene za predmetnu nekretninu, koristiti će se površina izvedena iz javno dostupnih podataka, upisana u Izvadak iz zemljišne knjige iz točke 1.2 ovog elaborata.

Sveukupna površina zemljišta: P k.č. 997/3 = 133.371 m<sup>2</sup>.

Pri izradi revizije procjene za predmetnu nekretninu, koristiti će se geometrijski podaci iz elaborata koji je predmet revizije koja ukupno iznosi:

P = 22.289,34 m<sup>2</sup>

### 1.4.2. Fotodokumentacija



## 2. NAČELA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

#### ZEMLJIŠTA

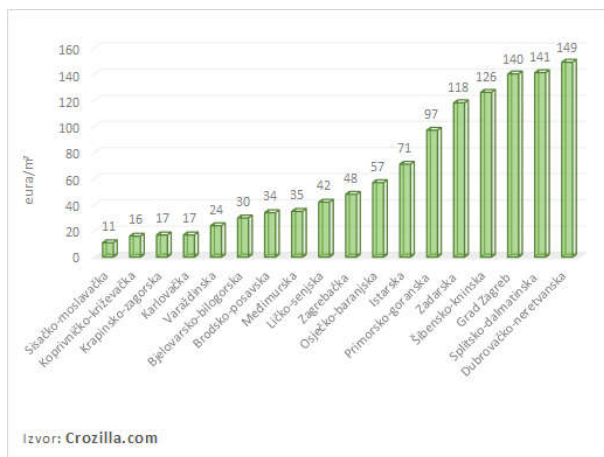
Podaci oglasnika za nekretnine Crozilla.com pokazali su kako su tijekom veljače prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta bile 10 posto niže no u istom mjesecu 2015. godine. Najviše su cijene zabilježene na području Dubrovačko-neretvanske županije gdje se za „kvadrat“ građevinskog zemljišta u prosjeku tražilo 149 eura. Najniže cijene tijekom veljače su zabilježene na području Sisačko-moslavačke županije gdje se za jedan metar kvadratni prosjeku tražilo tek 11 eura. Analiza oglasnika Crozilla.com pokazala je kako su niske cijene zabilježene i na području Koprivničko-križevačke županije, gdje se za „kvadrat“ u prosjeku tražilo 16 eura, a za jedan euro više od tog iznosa oglašavane su cijene građevinskih zemljišta u Karlovačkoj i Krapinsko-zagorskoj županiji.

Na području Osječko-baranjske županije prosječne tražene cijene iznosile su 57 eura po metru kvadratnom što je 17,4 posto niže no tijekom veljače 2015. godine. U istom su razdoblju cijene u županiji Zagrebačkoj pale za gotovo 16 posto, a prosječna tražena cijena metra kvadratnog iznosila je 48 eura.

Najveća potražnja za građevinskim je zemljištima tijekom veljače na oglasniku Crozilla.com vladala na području Istarske županije gdje je prosječna tražena cijena metra kvadratnog iznosila 71 euro, a taj je iznos 9 posto manji no istom mjesecu 2015. godine. Na drugom se mjestu po potražnji tijekom veljače našao Grad Zagreb u kojem je prosječna tražena cijena zemljišta iznosila 140 eura što je 16,2 posto manje nego prije dvije godine. Samo jedan euro više nego u Zagrebu, oglašavane su prosječne tražene cijene zemljišta na području Splitsko-dalmatinske županije.

Potencijalni strani kupci koji su tijekom veljače pretraživali građevinska zemljišta na Crozilla.com su pokazali najveći interes za onim koja se prodaju na području Šibensko-kninske županije gdje se za „kvadrat“ u prosjeku tražilo 126 eura, te za zemljištima u Zadarskoj županiji čija je prosječna oglašavana cijena iznosila 118 eura po metru kvadratnom.

Prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta tijekom veljače 2017., izražene u eurima po metru kvadratnom (Izvor: Crozilla.com)



## STANOVİ

Podaci oglasnika za nekretnine Crozilla.com pokazali su kako su tijekom veljače prosječne tražene cijene stanova bile 0,3 posto više no mjesec ranije. Cijene stanova u najkraćem mjesecu u godini porasle su u gradovima diljem obale, a u unutrašnjosti je porast zabilježen tek u Zagrebu. Promjena cijene stanova bilježi pozitivan predznak i na godišnjoj razini, a pritom je najveći porast zabilježen u Dubrovniku, dok Bjelovar bilježi najveći pad cijena. Podaci oglasnika za nekretnine Crozilla.com pokazali su kako je najveći mjesečni, ali i godišnji porast zabilježen u Dubrovniku gdje su cijene bile 5,3 posto više no mjesec ranije, te 9,7 posto više no lani u istom mjesecu, a prosječna tražena cijena „kvadrata“ stana se popela na 3393 eura. U Šibeniku se tijekom veljače, prema podacima oglasnika Crozilla.com, za jedan metar kvadratni u prosjeku tražilo 1528 eura, a taj je iznos 3,3 posto veći no mjesec ranije, te 5,5 posto veći no lani u istom mjesecu. Porast cijena stanova tijekom veljače je zabilježen i u Zadru gdje su cijene bile 0,6 posto više no mjesec ranije, te 6 posto više no lani u istom mjesecu, za jedan se metar kvadratni u prosjeku tražilo 1841 euro.

Na jadranskom je području većina gradova na mjesečnoj razini zabilježila porast vrijednosti stanova, dok je pad zabilježen tek u Senju u kojem su cijene bile niže za 2 posto, a za jedan se metar kvadratni u prosjeku tražilo 1238 eura. Najveći mjesečni pad cijena tijekom veljače je zabilježen u Varaždinu. Cijene stanova u tom su gradu bile 3 posto niže no mjesec ranije, a prosječna tražena cijena metra kvadratnog je iznosila 1074 eura.

Analiza oglasnika Crozilla.com pokazala je kako su cijene stanova u većini gradova u unutrašnjosti na mjesečnoj i godišnjoj razini zabilježile pad, a izuzetak je bio tek Zagreb u kojem su cijene porasle. Cijene stanova u glavnom gradu u najkraćem mjesecu u godini bile su 0,8 posto više no mjesec ranije, te 2,7 posto više no lani, a za jedan se metar kvadratni u prosjeku tražilo 1656 eura. U Sisku je prosječna tražena cijena stana iznosila 741 euro po metru kvadratnom, što je 2,9 posto manje no lanijske veljače. U Bjelovaru se za „kvadrat“ u prosjeku tražilo 778 eura, što predstavlja mjesečni pad od 1 posto, te godišnji pad cijena od 3,2 posto. Cijene stanova u Osijeku su tijekom veljače bile 0,1 posto niže no mjesec ranije, te 1,7 posto niže no lani u istom mjesecu, a prosječna tražena cijena stana spustila se na 945 eura. U Slavonskom Brodu, prema podacima Crozilla.com cijene stanova bilježe 0,6 posto niže cijene, a za jedan se metar kvadratni u prosjeku tražilo 798 eura. Podaci oglasnika za nekretnine Crozilla.com pokazali su kako su tijekom veljače stanovi na području Zagreba bili traženiji nego u drugim gradovima. Osim u glavnom gradu, stanovi su tijekom veljače bili traženi i u Splitu, Zadru, Puli i Osijeku. Potencijalni strani kupci koji su u drugom mjesecu pretraživali ponudu stanova za prodaju na oglasniku Crozilla.com najčešće su dolazili iz BiH, Njemačke, Slovenije, Švedske i Švicarske, a najveći su interes pokazali za onima koji se prodaju na području Zagreba, Splita, Makarske, Poreča, Krka, Osijeka i Zadra.

## KUĆE

Kod rješavanja vlastitog stambenog pitanja brojni se kupci dvoume između kuće i stana. Podaci oglasnika Crozilla.com pokazuju kako većini njih odluka ipak prevagne na kupnju stana. Bez obzira da li je u pitanju cijena kuća ili stanova, gradovi poput Dubrovnika, Opatije i Splita se prema podacima oglasnika Crozilla.com, po visini cijena, nalaze na samom vrhu. Najviše cijene kuća tijekom veljače su oglašavane na području Dubrovnika, gdje se za jedan metar kvadratni u prosjeku tražilo 3833 eura. Tamošnje su cijene kuća porasle na mjesečnoj razini za 1,6 posto, te na godišnjoj razini za 1,8 posto. Po visini se cijena nakon Dubrovnika nalaze Opatija i Split. Prema podacima oglasnika Crozilla.com, prosječna tražena cijena „kvadrata“ kuće u Opatiji je iznosila 2288 eura što je 1,6 posto više no mjesec ranije, ali ujedno i 0,8 posto manje no lani. U Splitu su

tijekom veljače cijene kuća bile 4,8 posto niže no lani u istom mjesecu, ali i 1,1 posto više no mjesec ranije, pa je cijena metra kvadratnog u prosjeku iznosila 2064 eura. Osjetno niže cijene od onih na moru putem oglasnika Crozilla.com oglašavane su u unutrašnjosti. U Osijeku se za metar kvadratni u prosjeku tražilo 605 eura – 0,7 posto više no mjesec ranije, a u Slavonskom Brodu 601 euro što je 2,2 posto više no tijekom siječnja. Iako je Slavonija obično sinonim za niske cijene nekretnina, postoje gradovi u kojima su kuće jeftinije nego na tom području. Najniže su cijene tijekom veljače zabilježene u Bjelovaru gdje se za jedan metar kvadratni, s uključenom cijenom okućnice, u prosjeku tražilo tek 481 euro što je 1,7 posto više no mjesec ranije, te 2,2 posto manje no lani u istom mjesecu.

„Prosječna cijena kvadrata kuća kreće se oko 400 eura, što znači da se mogu naći i kuće po 240 eura po kvadratu, a i one od 600 eura po metru kvadratnom.“ – o stanju na bjelovarskom tržištu, za oglasnik Crozilla.com rekla je Narcisa Krivačić, vlasnica agencije Nekretnine Krivačić d.o.o. iz Bjelovara, te dodaje: „Kao i dosadašnjih godina bilježimo manji interes za kupnju većih obiteljskih kuća od 200 i više metara kvadratnih stambene površine, iako imamo neprestane upite za objekte manjih kvadratura, kojih gotovo da i nema. Tražene su manje obiteljske kuće do cca 120 metara kvadratnih, sa okućnicama, što bliže centru. Na žalost, one su gotovo raritet.“

U Sisku su cijene kuća bile 6 posto više tijekom veljače bile 6 posto više no mjesec ranije, no tamošnje su cijene i dalje ostale niže no u većini drugih gradova, a za jedan se metar kvadratni u prosjeku tražilo 552 eura. Najskuplji grad u kontinentalnom dijelu, očekivano je Zagreb. Tamošnje su kuće, s uključenom cijenom okućnice, putem Crozilla.com oglašavane po prosječnoj cijeni od 1243 eura po „kvadratu“ – što je 0,6 posto manje na mjesečnoj, te 0,2 posto manje na godišnjoj razini. Analiza oglasnika Crozilla.com pokazala je kako su tijekom veljače cijene kuća bile 15,8 posto niže od cijena stanova.

Iako su u većini gradova stanovi imali više cijene nego kuće, u nekim je gradovima na moru situacija ipak obrnuta. Prema podacima oglasnika Crozilla.com kuće su bile skuplje od stanova na području Dubrovnika, Poreča, Senja i Pule. Najveća je razlika tijekom veljače zabilježena u Varaždinu i Bjelovaru gdje su cijene kuća bile preko 38 posto niže od cijena stanova. Pretvorimo li postotke u novac, kvadrat kuće u Varaždinu je jeftiniji od stana za 414 eura, a u Bjelovaru za gotovo 300 eura. U Zagrebu su cijene stanova bile 25 posto, odnosno 413 eura niže od cijena kuća. U Dubrovniku su, prema podacima oglasnika Crozilla.com, kuće bile 13 posto, odnosno 440 eura po „kvadratu“ skuplje od stanova. Veća razlika po cijeni metra kvadratnog zabilježena je tek u Opatiji gdje je iznosila 699 eura, a cijene stanova bile su 23,4 više od cijena kuća.

izvor: <http://news.crozilla.com/>

## 2.2. Stanje (kakvoća)

<b>NEKRETNINA:</b>	<b>FARMA SVINJA</b>	<b>DUBRAVICA, Pavla Štoosa 109</b>
<b>DATUM KAKVOĆE</b>		31.05.2017.
<b>KATASTARSKI PODACI</b>	k.č.	997/3
	k.o.	Dubravica
<b>ZEMLIŠNOKNJIŽNI PODACI</b>	z.k.č.	997/3
	k.o.	Dubravica
IZGRAĐENOST ČESTICE		izgrađeno
<b>OBILJEŽJA</b>		
NAČIN KORIŠTENJA		gospodarsko
UREĐENJE POVRŠINA		uređeno
PRIKLJUČCI		izvedeni
AKTI O GRADNJI		dostavljeni
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA</b>		
PRISTUP NEKRETNINI		izvrstan
PROMETNA POVEZANOST		vrlo dobra
POLOŽAJ STAMBENIH SADRŽAJA		vrlo dobra
POLOŽAJ POSLOVNIH SADRŽAJA		loša
UDALJENOST OD CENTRA GRADA		loša
BLIZINA JAVNOG PROMETA		loša
PARKIRANJE		vrlo dobro
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA		loša
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA		loša
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA		dobro
UTJECAJ OKOLIŠA		nisu dostavljeni podaci
UREĐENJE URBANE INFRASTRUKTURE		dobro
<b>PROSJEČNO</b>		dobro

<b>DALJNJA OBILJEŽJA</b>		UPRAVNA ZGRADA	
POVRŠINA ukupna	m <sup>2</sup>	520,10	
NAMJENA		poslovna	
KATNOST ZGRADE		PR	
NAČIN GRADNJE	temelji	armiranobetonski	
	nosiva konstrukcija	armiranobetonska	
	međukatna konstrukcija	armiranobetonska	
	krovnna konstrukcija/nagib	drveni	kosi
	krovni pokrov	crijep	
	pregradni zidovi	opeka	
PROČELJE		ožbukano, obojano	
OBRADA PODOVA		keramika, tekstil	
OBRADA ZIDOVA		ožbukani, obojani, djelomično keramičke pločice	
OBRADA STROPOVA		obloženi	
STOLARIJA	vanjska	Al	
	unutarnja	drvena	
INSTALACIJE	električne	da	
	vodovod	da	
	kanalizacija	da	
	plin		
GRIJANJE		centralno	
ODRŽAVANJE/OPĆI DOJAM-STANJE		dobro /	dobro
ENERGETSKI CERTIFIKAT/ENERGETSKI RAZRED		ne	
<b>POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA</b>			
NATPROSJEČNO STANJE ODRŽAVANJA		ne	
GRAĐEVINSKI NEDOSTACI		ne	
GRAĐEVINSKE ŠTETE		da	oštećena keramika u hodniku

<b>DALJNJA OBILJEŽJA</b>		GOSPODARSKE ZGRADE	
POVRŠINA ukupna	m <sup>2</sup>	18.428,37	
NAMJENA		uzgajalište, prasilište, krmačarnik, pripustilište, tov svinja	
KATNOST ZGRADE		PR	
NAČIN GRADNJE	temelji	armiranobetonski	
	nosiva konstrukcija	armiranobetonska, zidana	
	krovnna konstrukcija/nagib	polumontažna	kosi
	krovni pokrov	valoviti salonit, lim	
	pregradni zidovi	opeka	
PROČELJE		ožbukano, obojano	
OBRADA PODOVA		beton, keramika u vet.dijelu	
OBRADA ZIDOVA		djelom neobrađeni, djelom ožbukani, obojani, djelomično keramičke pločice u veter.dijelu	
OBRADA STROPOVA		obojani	
STOLARIJA	vanjska	metalna	
	unutarnja	metalna ,drvena	
INSTALACIJE	električne	da	
	vodovod	da	
	kanalizacija	da	
GRIJANJE		termouređaji	
ODRŽAVANJE/OPĆI DOJAM-STANJE		da	srednje
ENERGETSKI CERTIFIKAT/ENERGETSKI RAZRED			
<b>POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA</b>		ne	
NATPROSJEČNO STANJE ODRŽAVANJA		ne	
GRAĐEVINSKI NEDOSTACI		ne	
GRAĐEVINSKE ŠTETE		ne	

<b>DALJNJA OBILJEŽJA</b>		TVORNICA STOČNE HRANE	
POVRŠINA ukupna	m <sup>2</sup>	1.538,58	
NAMJENA		gospodarska	
KATNOST ZGRADE		PR +1	
NAČIN GRADNJE	temelji	amiranobetonski	
	nosiva konstrukcija	amiranobetonska	
	krovnna konstrukcija/nagib	metal	kosi
	krovni pokrov	lim	
	pregradni zidovi	opeka	
PROČELJE		obojani beton, fasadna opeka	
OBRADA PODOVA		keramika, beton	
OBRADA ZIDOVA			
STOLARIJA	vanjska	metalna	
	unutarnja	metalna	
INSTALACIJE	električne	da	
	vodovod	da	
	odvodnja	da	
GRIJANJE		centralno	
ODRŽAVANJE/OPĆI DOJAM-STANJE		dobro /	dobro
ENERGETSKI CERTIFIKAT/ENERGETSKI RAZRED		ne	
<b>POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA</b>			
NATPROSJEČNO STANJE ODRŽAVANJA		ne	
GRAĐEVINSKI NEDOSTACI		ne	
GRAĐEVINSKE ŠTETE		ne	

### **3. POSTUPAK REVIZIJE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **3.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine**

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u poglavlju 1, za ovu vrstu nekretnine, a prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) za izračun će se prihodovna metoda a za vrijednost zemljišta poredbena metoda.

#### **Procjena vrijednosti zemljišta**

Analizom dostavljene dokumentacije kao i zatečenog stanja na licu mjesta te razvrstavanja zemljišta u kategorije sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015):

1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su: 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. (članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)) pristupa se postupku procjene zemljišta poredbenom metodom.

##### **3.1.1. Poredbena metoda**

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

#### **3.2. Međuvremensko izjednačenje cijena**

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupopordajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Državnog zavoda za statistiku (indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) , tablica MSI CIJENE).

Indeksni nizovi iskorist će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

**Tablica - Indeksni nizovi - (izvor: <http://www.dzs.hr/>)**

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI**  
**HOUSE PRICE INDICES**  
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIC OF CROATIA BUREAU OF STATISTICS							
Godina Year	Tromesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,60	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08

**VAŽNA NAPOMENA:**

**UPUĆUJU SE SVI KORISNICI ELABORATA, KAO I OSOBE KOJIMA JE NA BILO KOJI NAČIN DOSTUPAN ELABORAT, DA S OVIM ELABORATOM KAO I PODACIMA IZ OVOG ELABORATA POSTUPAJU SUKLADNO ZAKONU O ZAŠTITI OSOBNIH PODATAKA, I NE UČINE IH DOSTUPNE JAVNOSTI.**

**Zbog zaštite osobnih podataka u nastavku su prikazani nužni podaci.**

**Tablica - Izvadak kupoprodajnih cijena – izvor: e nekretnine**

R. BR.	K.O.	KAT.ČESTICA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS (Kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	Donja Bistra	334/4	zem	2.194,00	76.000,00	21.05.2014.
2	Donja Bistra	4809	zem	6.837,00	195.000,00	15.11.2013.
3	Pluska	4082	zem	2.244,00	77.072,00	18.03.2016.

**Tablica – Međuvremensko izjednačenje cijena iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena**

R. BR.	K.O.	KAT.ČESTICA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS (Kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA kn/m <sup>2</sup>	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	DZS indeks cijena (2016. Q4 )	CIJENA DZS indeks cijena kn/m <sup>2</sup>
1	Donja Bistra	334/4	zem	2.194,00	76.000,00	21.05.2014.	34,64	94,85	90,08	32,90
2	Donja Bistra	4809	zem	6.837,00	195.000,00	15.11.2013.	28,52	95,34	90,08	26,95
3	Pluska	4082	zem	2.244,00	77.072,00	18.03.2016.	34,35	91,87	90,08	33,68

### 3.3. Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. 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 (čl. 4., stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnje izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

#### 1. Tablica – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena s međuvremenski izjednačenom cijenom

R. BR.	K.O.	KAT.ČESTICA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS (Kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA kn/m <sup>2</sup>	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	DZS indeks cijena (2016.Q4 )	CIJENA DZS indeks cijena kn/m <sup>2</sup>
1	Donja Bistra	334/4	zem	2.194,00	76.000,00	21.05.2014.	34,64	94,85	90,08	32,90
2	Donja Bistra	4809	zem	6.837,00	195.000,00	15.11.2013.	28,52	95,34	90,08	26,95
3	Pluska	4082	zem	2.244,00	77.072,00	18.03.2016.	34,35	91,87	90,08	33,68

Na temelju podataka iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena poredbene nekretnine koje su bile predmet kupoprodaje promatramo kao 3 transakcije.

R. BR.	K.O.	KAT.ČESTICA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS (Kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA kn/m <sup>2</sup>	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	DZS indeks cijena (2016.Q4 )	CIJENA DZS indeks cijena kn/m <sup>2</sup>	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %
1	Donja Bistra	334/4	zem	2.194,00	76.000,00	21.05.2014.	34,64	94,85	90,08	32,90	6
2	Donja Bistra	4809	zem	6.837,00	195.000,00	15.11.2013.	28,52	95,34	90,08	26,95	-14
3	Pluska	4082	zem	2.244,00	77.072,00	18.03.2016.	34,35	91,87	90,08	33,68	8
									prosjeck:	31,18	

Prema podacima usporedbe cijena po m<sup>2</sup> poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da nijedna kupoprodajna cijena poredbenih nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od  $\pm 30\%$  (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se sve koristiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Prosječna cijena po m<sup>2</sup> iz cijena po m<sup>2</sup> poredbenih nekretnina prema Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena s korigiranom cijenom iznosi: 31,18 kn/m<sup>2</sup>.

### 3.4. Poredbene nekretnine

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine.

**Tablica - poredbene nekretnine**

K.O.	KAT.ČESTICA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS (Kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA kn/m <sup>2</sup>	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	DZS indeks cijena (2016.Q4 )	CIJENA DZS indeks cijena kn/m <sup>2</sup>
Donja Bistra	334/4	zem	2.194,00	76.000,00	21.05.2014.	34,64	94,85	90,08	32,90
Donja Bistra	4809	zem	6.837,00	195.000,00	15.11.2013.	28,52	95,34	90,08	26,95
Pluska	4082	zem	2.244,00	77.072,00	18.03.2016.	34,35	91,87	90,08	33,68
								prosjeck:	31,18

### 3.5. Izračun

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

$$( 32,90 + 26,95 + 33,68 ) / 3 = 31,18 \text{ kn/m}^2$$

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68., točka 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

#### 4. REVIZIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Obzirom na analizu iz točke 3.5. pristupa se reviziji procjene vrijednosti nekretnine. Vrijednost po m<sup>2</sup> predmetne nekretnine, procjenjuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u Izvratku kupoprodajnih cijena nakon međuvremenskog izjednačenja cijena, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi te za zemljište iznosi:

PREDMETNA NEKRETNINA	Nekretnina	POVRŠINA	JEDINIČNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO
		(m <sup>2</sup> )	(Kn)	(Kn)	(Kn)
k.č. 997/3 , k.o. Dubravica	Zemljište	133.371,00	31,18	4.158.507,78	4.160.000,00

## 5. REVIZIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

Za procjenu predmetne nekretnine sukladno zadatku postavljenom od strane Naručitelja koristiti će se prihodovna metoda.

### Općenito o prihodovnoj metodi

#### Osnove za utvrđivanje prihodovne vrijednosti

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

(2) Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

(3) Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode. Inačice prihodovne metode

#### Opća prihodovna metoda

(1) U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:  $PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$

$M = (qn-1)/qn(q-1)q = 1 + (p/100)PV$  = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

(2) Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

(3) Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### Pojednostavljena prihodovna metoda

(1) U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:  $PV = PG \times M + VZ/qn$  PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

(2) Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

(3) U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:  $PV = PG \times MPV$  = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

(4) U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjiti će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:  $PV = PG \times M + (VZ - TU)/qn$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

### **Ukupni godišnji prihod i troškovi gospodarenja**

#### **Ukupni godišnji prihod**

(1) Stvarno postignuti prihodi kao i prihodi koji se postižu na tržištu u načelu se moraju utvrditi. Utvrđivanje stvarno postignutih prihoda i prihoda koji se postižu na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

(2) Ako stvarno postignuti prihodi odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, tada će se (privremena) prihodovna vrijednost utvrditi na temelju prihoda koji se postižu na tržištu.

(3) Stavak 2. ovoga članka ne odnosi se na periodičnu prihodovnu metodu.

(4) Prihodi od reklamnih površina moraju se posebno navesti i vrednovati.

(5) Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

(6) Kod zgrada kojima je svrha stvaranje prihoda, stambene i poslovne površine odvojeno se razmatraju te se odvojeno procjenjuju i dokumentiraju na temelju vlastitih ili zadanih obračuna (s navedenim izvorima).

(7) Raščlanjeni obračun prihoda prema vrsti građevine, katu i površini samostalni je prilog procjembenog elaborata.

#### **Općenito o troškovima gospodarenja**

(1) Troškovi gospodarenja koji se utvrđuju u okviru prihodovne metode su redovito i održivo nastali izdatci.

(2) Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi gospodarenja uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

(3) Ako odstupanja između stvarnih i uobičajenih troškova gospodarenja utječu na prihodovnost građevine, moraju se dodatno uzeti u obzir prigodom procjene vrijednosti.

(4) Hipotekarni dugovi na nekretnini kao i druga plaćanja na temelju privatnopravnih obveza koja su nastala na nekretnini ne uračunavaju se u troškove gospodarenja, ali ih je potrebno navesti.

(5) Ako nije moguće izračunati troškove gospodarenja, takvi se troškovi utvrđuju na temelju iskustvenih stopa za gospodarenje sličnim nekretninama.

(6) U okviru procjene vrijednosti troškova gospodarenja nije dozvoljen pristup posebnog iznosa za otpis (amortizacija).

#### **Troškovi upravljanja nekretninom**

(1) Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu.

(2) Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

(3) Osnovni zakup/najam predstavlja naknadu bez poreza i troškova održavanja.

#### **Troškovi održavanja nekretnine**

(1) U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

(2) Zastoj u održavanju nekretnine potrebno je navesti u procjembenom elaboratu.

#### **Rizik gubitka najamnine ili zakupnine**

(1) Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja.

(2) Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

#### **Pogonski (režijski) troškovi**

Pogonski troškovi koji se razrezuju na korisnike ne odbijaju se od ukupnog godišnjeg prihoda. Ako se za korištenje nekretnine ili njezinih dijelova ne uzimaju nikakve naknade ili naknade odstupaju od uobičajenih, u obzir se uzimaju prihodi koji se ostvaruju na tržištu. Kapitaliziranje i diskontiranje

#### **Općenito o kapitaliziraju i diskontiranju**

(1) Kao osnovica za kapitaliziranje i diskontiranje koriste se faktori sadašnje vrijednosti.

(2) Faktori iz stavka 1. ovoga članka uključuju odgovarajući predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i odgovarajuću kamatnu stopu na nekretnine.

#### **Vrijednost zemljišta i iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta**

(1) Prilikom primjene opće prihodovne metode čisti prihod se dijeli na udio vrijednosti zemljišta i na udio vrijednosti građevine na način da se čisti prihod umanjuje za iznos koji se dobije prikladnim ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta (iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta).

(2) Utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta radi se na temelju za tu vrstu korištenja odgovarajuće kamatne stope na nekretnine.

(3) Prilikom utvrđivanja vrijednosti zemljišta koja je mjerodavna za iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta potrebno je primijeniti sljedeća pravila:

1. ako je predmetna katastarska čestica prema svojoj veličini veća od površine koja služi za redovitu uporabu građevine i pri tome višak površine prema postojećim pravnim okolnostima ima mogućnost visokovrijednog samostalnog korištenja, tada se taj višak površine neće uzeti u obzir
2. ako doprinosi nisu plaćeni na dan vrednovanja ali se očekuje njihovo plaćanje u dogledno vrijeme, vrijednost zemljišta utvrđuje se kao da su doprinosi plaćeni.

#### **Multiplikator**

(1) Multiplikator (M) za utvrđivanje prihodovne vrijednosti je određen u tablici iz Priloga 14. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, prema predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine i prikladne kamatne stope na pojedinu vrstu nekretnine.

(2) Korištenjem multiplikatora iz stavka 1. ovoga članka postupa se s faktorom sadašnje vrijednosti naknade u kojoj se anuitet plaća na kraju ugovorenog razdoblja odnosno na kraju održivog vijeka korištenja. Faktor sadašnje vrijednosti naknade može naći svoju primjenu i prigodom plaćanja anuiteta unaprijed koja se obavljaju mjesečno. U slučaju plaćanja anuiteta

unaprijed za više mjeseci (primjerice tromjesečno, polugodišnje ili godišnje), mora se provesti prilagodba odgovarajućih multiplikatora.

**S obzirom na specifičnost nekretnine za procjenu se koristi dodatna literatura:**

Bewertung von unbebauten und bebauten

Grundstücken

Soest, 25. Februar 2016

**[www.gutachterraing.de](http://www.gutachterraing.de)**

Sebastian Krebs

öbv Sachverständiger

Volksbank Hellweg

Soest, 25.02.2016,

Za jedinične cijene prodaje proizvodnje

Publikacija Tržište stoke, mesa i mesnih prerađevina

Livestock, meat and meat products market, broj 2/2017 od 10.03.2017.

**<http://www.tisup.mps.hr/>**

Kao pomoćni podaci za analizu:

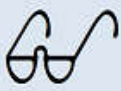
Procjena uzgojnih vrijednosti svinja na obiteljskim gospodarstvima, Glavni istraživač: Zoran Luković, Sudjelujuća institucija: Agronomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 2010. VIII-5-16/08.

Za analizu se koriste stvarni podaci o poslovanju sličnih nekretnina, ali se zbog zaštite poslovnih podataka iznose samo opći podaci.

Ulazni podaci:

# TISUP

**Stoka, meso i mesne prerađevine**  
**/ livestock, meat and meat products //**

	HRVATSKA /CROATIA/									
	cijene /prices/(kn/kg)									
	2017. god.								2016. god.	
	Jadranska Hrvatska		Sjeverozapadna Hrvatska		Središnja / Istočna Hrvatska		HRVATSKA prosjek		HRVATSKA prosjek	promjena
raspon cijena		raspon cijena		raspon cijena		4. mj. 2017.		4. mj. 2016.	4. mj. 2017 / 3. mj. 2017. %	4. mj. 2017 / 4. mj. 2016. %
živa stoka / livestock	min	max	min	max	min	max	4. mj. 2017.	4. mj. 2016.		
tele simental (80-160 kg)-calf .	27,00	30,00	20,00	27,00	21,00	28,00	24,83	1,10	24,24	2,43
tele holstajn (80-160 kg)-calf .			18,00	18,00	16,00	24,00	19,22	4,91	19,62	-2,04
junica simental (za klanje)-heifer .	15,00	17,00	12,00	14,00	9,00	15,00	12,76	2,65	12,06	5,80
junica holstajn (za klanje)-heifer .					8,00	10,00	9,70	-3,00	9,68	0,21
bik simental (>450kg)-beef .	17,00	19,00	13,00	15,00	13,00	16,00	14,36	0,91	13,63	5,36
bik holstajn (300-450 kg)-beef .					10,00	13,00	11,34	-2,49	11,35	-0,09
krava simental (za klanje)-cow .	11,00	12,00	6,00	9,00	6,00	10,00	7,69	2,67	7,87	-2,29
odojak (25-35 kg)-piglets .	20,00	28,00	17,00	23,00	15,00	25,00	20,26	6,52	16,91	19,81
svinja (80-120 kg)-pig .	13,00	19,00	10,00	12,00	10,00	16,00	11,18	-1,15	9,52	17,44
krmača (za klanje)-sow .					7,00	8,00	7,50	-9,09	8,25	-9,09
janjad-lambs .	28,00	32,00	20,00	26,00	18,00	24,00	23,96	10,06	23,37	2,52

- ☐ RH – otkupne cijene živih svinja (80-120 kg) u porastu
- ☐ RH – otkupne cijene svinjskih trupova E klase u porastu
- ☐ EU – otkupne cijene svinjskih trupova E klase u porastu
- ☐ RH – cijene živih odojaka (25-35 kg) u porastu
- ☐ RH – otkupne cijene trupova odojaka (25-35 kg) u porastu
- ☐ RH – cijene žive teladi stabilne
- ☐ RH – ujednačena ponuda i potražnja žive junadi
- ☐ RH – cijene junećih trupova R3 klase stagniraju
- ☐ EU – cijene junećih trupova R3 klase stabilne
- ☐ RH – dobra ponuda i potražnja janjadi

## Domaće tržište /Croatian market/

- Pregled cijena stoke na stočnim sajmovima u Hrvatskoj (4. mj./2017. god.) .....str. 5-9
- Pregled otkupnih cijena trupova u Hrvatskoj(4. mj./2017. god.).....str. 10-12
- Pregled veleprodajnih cijena mesa i mesnih prerađevina u Hrvatskoj .....str. 13-14
- Pregled cijena mesa u mesnicama u Hrvatskoj (4. mj./2017. god.)..... str. 15

## Inozemno tržište /World market/

- ☐ Pregled cijena stoke na burzi u Modeni (Italija).....str.16 - 17
- ☐ Prosječne otkupne cijene svinjskih trupova E klase u EU.....str. 18
- ☐ Prosječne otkupne cijene odojaka u EU.....str. 19
- ☐ Prosječne otkupne cijene govedih trupova R3 klase u EU.....str. 20
- ☐ Prosječne otkupne cijene govedih trupova po kategorijama i klasama u EU .....str. 21
- ☐ Tjedne tržišne cijene junadi i teladi u EU.....str. 22



12.05.2017. god.

**br. 4/2017**

19. godina izlaza  
Izlazi mjesečno

**MINISTARSTVO  
POLJOPRIVREDE  
RH**

Ulica grada Vukovara 78  
10000 Zagreb  
Hrvatska  
tel:01/610-66-85  
fax/tel:01/610-66-35  
e-mail:tisup@mps.hr  
www.tisup.mps.hr

Srednji tečaj HNB  
12.05.2017. god

1 EUR - 7,415708 kn

Suradnici:  
Mihail Rebić, dipl.ing.

Autor:  
Ljiljana Tvrđić, mag.ing.agr.

Urednik:  
Krešimir Jakuš, dipl. ing.  
Voditelj službe



Prosječne, mjesečne cijene  
žive stoke na stočnim  
sajmovima i otkupnim  
mjestima na RH tržištu u  
kn/kg

Proizvod	2016															2017				
	4	5	6	II kvartal	I polugo dište	7	8	9	III kvartal	10	11	12	IV kvartal	II polugo dište	godina	1	2	3	I kvartal	4
tele simental (80-160 kg)-calf	24.24	24.36	24.65	24.45	24.32	24.65	24.34	24.12	24.36	24.25	24.31	24.40	24.33	24.35	24.33	24.03	23.95	24.56	24.18	24.83
tele holstajn (80-160kg)-calf	19.62	19.93	19.54	19.70	19.52	20.01	19.70	20.46	20.10	20.23	20.30	19.82	20.06	20.07	19.80	19.09	19.71	18.32	19.06	19.22
junica simental (za klanje)-heifer	12.06	11.58	12.02	11.91	11.94	11.81	11.89	11.67	11.79	11.60	11.55	12.15	11.78	11.79	11.87	12.00	12.83	12.43	12.38	12.76
junica holstajn (za klanje)-heifer	9.68	9.47	9.36	9.48	9.73	9.88	9.50	9.32	9.60	9.57	9.15	10.16	9.74	9.68	9.71	10.16	9.96	10.00	10.04	9.70
bik simental (>450kg)-beef	13.63	13.52	13.68	13.61	13.64	13.73	13.68	13.64	13.68	13.77	13.83	13.94	13.86	13.78	13.70	13.94	14.06	14.23	14.07	14.36
bik holstajn (300-450 kg)-beef	11.35	11.26	11.30	11.30	11.40	11.89	12.08	10.80	11.63	10.50	11.44	11.40	11.28	11.40	11.40	11.81	11.70	11.63	11.71	11.34
krava simental (za klanje)-cow	7.87	7.99	8.02	7.96	7.87	8.02	8.05	7.96	8.01	7.86	7.72	7.84	7.80	7.90	7.88	8.01	7.73	7.49	7.74	7.69
odojak (25-35 kg)-piglets	16.91	16.69	14.06	15.51	15.51	12.21	12.13	13.99	12.78	13.92	13.89	14.77	14.28	13.61	14.64	14.42	15.11	19.02	16.18	20.26
svinja (80-120 kg)-pig	9.52	9.60	9.59	9.58	9.97	9.86	9.96	10.82	10.21	10.83	10.92	11.44	11.16	10.78	10.31	11.33	11.57	11.31	11.42	11.18
krmača (za klanje)-sow	8.25	8.19	7.29	7.90	8.15	7.60	7.17	7.10	7.21	7.95	9.03	9.34	9.05	8.73	8.52	8.90	8.35	8.25	8.62	7.50
janjad-lambs	23.37	22.58	22.11	22.58	22.74	21.30	22.51	22.24	21.98	22.76	22.33	22.74	22.62	22.32	22.46	23.10	22.76	21.77	22.37	23.96
jare-kid goat	26.00	25.50	24.76	25.26	25.62	23.11	23.25	21.78	22.67	22.03	22.00	23.00	22.57	22.64	24.32	23.00	22.43	20.00	21.00	20.57

## Pregled cijena po mjesecima

Stočna hrana VPC-fodder-wholesale

Razdoblje od 01-01-2014 do 23-09-2016

kn/kg

proizvod	Podaci	2014/8	2015/8	2016/6	2016/7	2016/08
<b>12-Mliječni nadomjestak-odojci-do 21dan</b>	Zbroj od MinimalnaCijena	4,91	4,85	4,68	4,67	4,74
	Zbroj od MaksimalnaCijena	4,91	4,85	4,68	4,67	4,74
	Zbroj od Prosjechnacijena	4,91	4,85	4,68	4,67	4,74
<b>13-Kr.smjesa-odojci-do 10 kg</b>	Zbroj od MinimalnaCijena	2,98	3,99	2,91	2,91	3,99
	Zbroj od MaksimalnaCijena	7,00	6,54	6,83	6,80	6,32
	Zbroj od Prosjechnacijena	5,12	5,64	4,44	4,90	5,46
<b>15-Kr.smjesa-odojci-od 10-20 kg</b>	Zbroj od MinimalnaCijena	2,72	2,65	2,85	2,85	2,85
	Zbroj od MaksimalnaCijena	4,21	3,99	3,85	3,90	3,79
	Zbroj od Prosjechnacijena	3,37	3,51	3,40	3,44	3,39
<b>16-Kr.smjesa-odojci-od 20-30 kg</b>	Zbroj od MinimalnaCijena	2,02	2,29	2,20	2,46	2,46
	Zbroj od MaksimalnaCijena	3,56	3,46	3,59	3,63	3,55
	Zbroj od Prosjechnacijena	2,03	2,43	2,40	2,52	2,48
<b>18-Superkoncentrat za odojke</b>	Zbroj od MinimalnaCijena	4,21	4,20	3,87	3,59	3,59
	Zbroj od MaksimalnaCijena	6,13	5,56	5,22	5,22	5,33
	Zbroj od Prosjechnacijena	5,47	5,35	4,81	4,77	4,66
<b>19-Kr.smjesa-svinje-&lt;60 kg</b>	Zbroj od MinimalnaCijena	1,83	1,92	1,76	1,76	1,76
	Zbroj od MaksimalnaCijena	2,89	2,34	2,35	2,61	2,58
	Zbroj od Prosjechnacijena	1,96	2,19	1,87	1,85	1,86
<b>20-Kr.smjesa-svinje-&gt;60 kg</b>	Zbroj od MinimalnaCijena	1,78	1,65	1,74	1,73	1,73
	Zbroj od MaksimalnaCijena	2,65	2,06	1,86	1,86	1,86
	Zbroj od Prosjechnacijena	1,83	1,80	1,74	1,73	1,74
<b>21-Superkoncentrat za svinje</b>	Zbroj od MinimalnaCijena	1,89	1,78	1,77	1,72	1,67
	Zbroj od MaksimalnaCijena	4,86	4,74	4,49	4,50	4,47
	Zbroj od Prosjechnacijena	2,82	2,65	2,44	2,35	2,39

Temeljem kapaciteta farme, stvarnih podataka, podataka iz navedene literature i javno dostupnih kupovnih cijena, kao i cijena stočne hrane u TISUP prikazuje se prihod:

Kapacitet proizvodnje:

OPIS	krmače	1 krmača/ godišnje	godišnje
<b>1.Tehnološki kapacitet</b>	kom	kom	kom
proizvodnja prasadi	2.200,00	18,50	40.700,00
ukupno:			40.700,00
za remont	25,00%		550,00
za tov - tovljenici			<b>40.150,00</b>
izvor: M.i Z.,Uremović, Svinjogojstvo 1997 AG fakultet			

Prihod:

<b>PRIHOD</b>					
OPIS	na godinu		na godinu	izvor: TISUP	HRK
	kom	kg	Ukupno kg	cijena/kg	
TOVLJENICI	40.150,00	100	4.015.000,00	11,18	44.887.700,00
REMONT KRMAČA	550,00	250	137.500,00	7,5	1.031.250,00
<b>UKUPNO</b>					<b>45.918.950,00</b>
izvor: M.i Z,.Uremović, Svinjogojstvo 1997 AG fakultet					

Rashod:

<b>TROŠAK HRANE</b>							
	kom	dani	kg po danu	kg	ukupno kg	hrana Tisup	HRK
sisajuća							
prasad	50.600	30	0,07	2,1	106.260	4,74	503.672
prasad	42.460	45	0,9	40,5	1.719.630	3,39	5.829.546
tovljenici	40.150	120	2,2	264	10.599.600	1,74	18.443.304
krmače	2.200	365	2,9	1058,5	2.328.700	1,74	4.051.938
							<b>28.828.460</b>

<b>TROŠAK NAŽIMICA</b>				
	kom	kg	HRK	HRK
NAŽIMICE	2.200	100	20	4.400.000
ukupno:				<b>4.400.000</b>

<b>Trošak radne snage</b>			
OPIS	Mjesečni trošak	Broj radnika	GODINA
			1.
radnici	5.600	25	1.680.000
tehničko i upravno osoblje	9.600	10	1.152.000
<b>UKUPNO</b>		<b>35</b>	<b>2.832.000</b>

#### Literatura:

Te Bewertung von unbebauten und bebauten

Grundstücken

Soest, 25. Februar 2016

**www.gutachtering.de**

Sebastian Krebs

öbv Sachverständiger

Volksbank Hellweg

Soest, 25.02.2016

Temeljem gore navedene literature, prilagođene tržišnim uvjetima RH, prikazuju se prihodi, rashodi i dobit pod pretpostavkom da će farma raditi sukladno dostupnim tehnološkim i znanstvenim dostignućima i pažnjom dobrog gospodara.

PRIHODI	HRK
Tovljenici	44.887.700
Remont krmača	1.031.250
<b>ukupno:</b>	<b>45.918.950</b>
RASHODI	
Svinje	4.400.000
Hrana	28.828.460
Energija	1.000.000
vet. usluge i dezinfekcija	500.000
radna snaga	2.832.000
održavanje opreme	250.000
<b>ukupno:</b>	<b>37.810.460</b>
<b>DOBIT</b>	<b>8.108.490</b>

#### PRIKAZ OOVK

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) prikazuje se izračun OOVK, te revizija vrijednosti prihodovnom metodom.

IZRAČUN OOVK	izvor:	
Godina procjene GP		2017
Godina izgradnje GI 1983-1995	dostavljeni podatak- prosjek	1989
Starost građevine SG (g)		28
Održivi vijek korištenja OVK (g)	prilog 9.PMPVN NN 105/2015	50
Preostali vijek korištenja PVK (g)		22
Odabrani faktor korištenja FK	prilog 10.PMPVN NN 105/2015	3
Relativna starost RS= SG/OVK		0,56
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK= (VT)*OVK (g)		22
VT-vrijednost iz tablice s predvidivim OOVK	prilog 10.PMPVN NN 105/2015	44

## REVIZIJA REVIZIJE PROCJENE PRIHODOVNOM METODOM

OPĆA PRIHODOVNA METODA			HRK
procjenjeni prihod temeljem gore prikazanih analiza i literature: <b>PRIHODI</b> (DOBIT) <b>8.108.489,90</b>			GODIŠNJE
<b>TROŠKOVI GOSPODARENJA</b> troškovi upravljanja nekretninom troškovi održavanja pogonski troškovi <b>ukupno troškovi gospodarenja:</b> 0,247 <b>2.002.797,01</b> temeljem literature Te Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken Soest, 25. Februar 2016 <b>ČISTI PRIHODI</b> <b>6.105.692,89</b>			
<b>PRINOS NA ZEMLJIŠTE</b> jedinična procjenjena vrijednost kn/m <sup>2</sup> 31,18 stopa kapitalizacije 8,50% površina 133.371,00 m <sup>2</sup>			
<b>353.473,16</b>			
Procjena stope kapitalizacije: orijentacijska stopa kapitalizacije: <b>7,50%</b> (6,5%-8%) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) proizvodne građevine			<b>5.752.219,73</b>
<b>prilagođavanje:</b> opis: 1 položaj 0,00% dobar do jako dobar prosječni rizici 2 kvaliteta 0,00% prosječna 3 rizik naplate 0,00% prosječan rizik 4 gospodarska situacija 1,00% naročito loša 5 razvojni potencijal 0,00% ne postoji			
prilagodba 1,00% Prilagođena stopa kapitalizacije: <b>8,50%</b>			
<b>NETO NOMINALNI PRIHOD OD GRAĐEVINE</b>			
<b>MULTIPLIKATOR</b>			<b>9,81</b>
<b>PRIHODOVNA VRIJEDNOST ZGRADE</b>			<b>56.429.275,55</b>
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b> jedinična procjenjena vrijednost kn/m <sup>2</sup> 31,18 površina 133.371,00 m <sup>2</sup>			<b>4.158.507,78</b>
<b>PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			<b>60.587.783,33</b>
Ukupno Kn (zaokruženo)			<b>60.590.000,00</b>

## 6. ZAKLJUČAK

Temeljem zadatka od strane Naručitelja, revizija revizije procjene vrijednosti:

Proizvodne građevine – svinjogojska farma, Pavla Štoosa 109, Dubravica na kč.br. 997/3, upisana u zk.ul.br. 2737 k.o. Dubravica iznosi:

PREDMETNA NEKRETNOST	Nekretnina	POVRŠINA	PROCIJENJENA PRIHODOVNA VRIJEDNOST	UKUPNA PROCIJENJENENA VRIJEDNOST	UKUPNA REVIZIJA REVIZIJE PROCJENE ZAOKRUŽENO
		(m <sup>2</sup> )	(Kn)	(Kn)	(Kn)
k.č. 997/3 k.o. Dubravica	24 GOSPODARSKE ZGRADE, 5 SILOSA, 1 ZGRADA MJEŠAONA STOČNE HRANE, 1 KOLNA VAGA, 2 UPRAVNE ZGRADE, 1 ZGRADA KLAONICA, 2 ZGRADE TRAFOSTANICE, 2 ZGRADE AGREGATI, 1 ZGRADA SKLADIŠTE, 2 ZGRADE GARAŽE, 1 ZGRADA PREČIŠĆAČ OTPADNIH VODA, 1 ZGRADA PORTIRNICA DVORIŠTE ORANICA	133.371,00	60.587.783,33	60.587.783,33	60.590.000,00

## 7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Izjavljujem da sam reviziju procjene izradio nepristrano i neovisno.



Zagreb, 31.05.2017.

\_\_\_\_\_

## **8. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE**

### **Opći uvjeti**

U postupku izrade elaborata sudjelovali smo kao neovisna stranka.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Građevinski radovi d.o.o. Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja

### **Ograničavajući uvjeti:**

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja, da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja i ne može se koristiti u druge svrhe.

Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje HNB, aktualnost ovog Elaborata je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

### **Napomene:**

Ne preuzimamo odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedinih čestica zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja.

Pretpostavili smo da sva dokumentacija koja nam je dana ili se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne kopije originala, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja nam je predana nije naknadno mijenjana ili poništena.

Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prezentiranih vrijednosti i u tom slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uvjetima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija, i različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uvjeti na tržištu su uvjeti neizvjesnosti i promjena stoga rezultati procjena moraju biti interpretirani u svjetlu te neizvjesnosti.

Ukoliko su nam dostavljeni pravni dokumenti, uzet ćemo ih u obzir, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih. Preporuka je da zainteresirane strane angažiraju pravne stručnjake za provjeru pravnih dokumenata.

Nećemo pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija bez dodatnog zahtjeva. Podrazumijeva se da procjenitelj ne odgovara za točnost budućih promjena tržišnih cijena i okolnosti. Navedene analize, mišljenja i zaključci temelje se na pretpostavkama i ograničavajućim uvjetima te su naše vlastite, nezavisne i nepristrane analize, mišljenja i zaključci.

Konačna vrijednost nekretnine rezultat je profesionalne procjene i iskustva. Procijenjena vrijednost nekretnine podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu. Procijenjena vrijednost nekretnine u direktnoj je ovisnosti sa odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, marketingom te ostalim subjektivnim čimbenicima. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja radi procjenu istih činjenica.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu.

Ne postoji odgovornost procjenitelja prema trećim licima. Informacije iz elaborata su strogo povjerljive i u službi su isključivo Naručitelja i njegovih profesionalnih savjetnika, te nije dozvoljena javna objava ili distribucija bez pisane suglasnosti procjenitelja.

Predlažemo Naručitelju i svakoj potencijalno zainteresiranoj strani ukoliko je zainteresirana za stjecanje predmetne nekretnine, da provede vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika, obavi detaljne izmjere i preglede nekretnina, provjere pravnog položaja i okoliša nekretnine te da se, osim na ovu analizu, osloni i na dodatne analize. Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla, podzemlja ili konstrukcije koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Nisu izvršene detaljne izmjere. Informacije o površinama smo dobili analizom dostupnih podataka ili dostavljene dokumentacije. Pridržavamo svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti. Ova procjena je izvršena sa navedenom svrhom i samo za upotrebu od gore navedenog naručitelja. Posjedovanje originala ili preslike elaborata ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka, bez prethodnog pisanog pristanka procjenitelja. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjene preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

## **9. PRILOZI**

Ne nalaze se.

## **10. PEČATIRANA I POTPISANA NARUDŽBENICA**