



VALIDUS d.o.o.

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

**ELABORAT PROCJENE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Br. 11-66**

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 490/2 k.o. Diklo
Kožino bb, 23231 Petružane
Vlasnik: Ante Medić
Naručitelj: Vigens invest d.o.o. Kožino Primorje**



19. 4. 2011.

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	
2. PISMO PROCJENE	3
3. SAŽETAK PROCJENE	5
4. Uvodne informacije	7
4.1. Opis lokacije	
4.2. Identifikacija nekretnine	
5. OPIS NEKRETNINE	8
5.1. Tehnički opis	
6. POREZI I DAVANJA	10
6.1. Komunalni doprinos	
6.2. Vodni doprinos	
6.3. Porezi	
7. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI	13
8. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	
8.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje	
8.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti	
9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
9.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	
9.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje	
9.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti	
10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK	18
11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA	19



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

Broj: 4. Su: 1/09

Zadar, 05. veljače 2009.

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog Rješenja nije dopuštena žalba.

DOSTAVITI

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



2. PISMO PROCJENE

Vigens invest d.o.o.
n/r gosp. Vencija Medića
Kožino Primorje bb
23231 Petrčane

Zadar, 19.4.2011.

Izvršili smo procjenu nekretnine, koja je definirana kao

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

a locirana je na sljedećoj adresi:

Kožino bb, 23231 Petrčane

te iznosimo naše mišljenje u ovoj procjeni.

Izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o poštenoj tržišnoj vrijednosti spomenute nekretnine na dan 14. travnja 2011. godine. Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Podrazumijevali smo da će se naša procjena koristiti u svrhu povećanja temeljnog kapitala poduzeća.

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

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

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

Ova procjena sadrži:

- ovaj dokument koji definira procjenjivanu nekretninu, opisuje način i obujam provedenog istraživanja, te prezentira zaključak o vrijednosti
- sažetak o važnim činjenicama i zaključcima
- fotodokumentaciju nekretnine
- položajni nacrt – neslužbenu kopiju
- izvadak iz zemljišnih knjiga – neslužbenu kopiju
- posjedovni list – neslužbenu kopiju

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

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

Bazirano na svemu gore navedenom, naše mišljenje o vrijednosti nekretnine na dan 14. travnja 2011. godine, odnosno poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, procjenjivane za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi **222.000 EUR**, odnosno **196 EUR/m²**.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan 14. travnja 2011. godine, primijenjen je tečaj 1 EUR = 7,363055 kn.

U gore izraženoj vrijednosti nije uključen porez na promet nekretnina.

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

S poštovanjem,

VALIDUS d.o.o.
ZADAR

DIREKTOR:

Goran Lovrinov, dipl.ing.grad.

Goran Lovrinov, dipl.ing.grad.
STALNI SUDSKI VIJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
ZADAR, Stjepana Radića 16 a

3. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: građevinsko zemljište
Adresa: Kožino bb, 23231 Petručane

Opći podaci

Vlasnik: Ante Medić
Vrsta vlasništva: knjižno vlasništvo
Svrha procjenjivanja: utvrđivanje poštene tržišne vrijednosti nekretnine
Pretpostavka procjenjivanja: prodaja na otvorenom tržištu
Korištenje procjene: povećanje temeljnog kapitala poduzeća
Datum procjenjivanja: 14. travnja 2011. godine

Procjenjivana nekretnina

Građevinsko zemljište: 1133 m²
Infrastruktura: nema
Građevina: nema
Najbolja iskoristivost: građevinsko zemljište

Usporedna metoda: 222.000 EUR
Troškovna metoda: nije primijenjena
Dohodovna metoda: nije primijenjena

Poštena tržišna vrijednost: 222.000 EUR ili 196 EUR/m²

Očekivani rok prodaje: 3-6 mjeseci
Tečaj primijenjen u procjeni: 1 EUR = 7,363055 kn