



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

**ELABORAT PROCJENE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Br. 14-22**

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 2478/20 i 2478/34 k.o. Ugljan
Vlasnik: Vogens invest d.o.o. Kožino
Naručitelj: Vogens invest d.o.o. Kožino**



4. 4. 2014.

S A D R Ź A J

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	11
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: 109/13
Zadar, 14. veljače 2013.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima («Narodne novine» broj 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 34/10, 116/10, 27/11, 57/11 i 130/11), te čl. 4. i 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12) odlučujući o zahtjevu tvrtke Validus d.o.o., sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zadru, Vladimir Mikočević

riješio je

1. Utvrđuje se da tvrtka Validus d.o.o. iz Zadra, Stjepana Radića 16a, OIB: 80429233542, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja **graditeljstva**, te joj se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.
2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposlenici tvrtke Validus d.o.o.

Obrazloženje

Tvrtka Validus d.o.o. iz Zadra, podnijela je dana 11. veljače 2013.g. u skladu s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zahtjev za imenovanje ovlaštenom pravnom osobom za obavljanje poslova sudske vještačenja iz područja graditeljstva. Uz zahtjev je priložila: izvadak iz sudske registra Trgovačkog suda u Zadru, rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 30/13 i preslik radne knjižice za Gorana Lovrinova.

Iz priložene dokumentacije je vidljivo da je tvrtka Validus d.o.o. registrirana pri Trgovačkom sudu u Zadru za vještačenje iz područja graditeljstva, te ima zaposlenog stalnog sudske vještaka građevinske struke, Gorana Lovrinova, dipl. ing.građ., imenovanog od strane Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 30/13.

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



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

DOSTAVITI

1. Validus d.o.o., Zadar, Stjepana Radića 16a,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Svim općinskim sudovima
na području Županijskog suda u Zadru,
4. Arhiva

2. PISMO PROCJENE

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

Zadar, 4.4.2014.

Izvršili smo procjenu nekretnine, koja je definirana kao

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

a locirano je na sljedećoj adresi:

k.č. 2478/20 i 2478/34 k.o. Ugljan

te iznosimo naše mišljenje u ovoj procjeni.

Izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o poštenoj tržišnoj vrijednosti spomenute nekretnine na dan 27. ožujka 2014. godine. Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Podrazumijevali smo da će se naša procjena koristiti u svrhu osiguranja tražbine poslovne banke, zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

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 činjenicama 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
- preslik katastarskog plana
- izvod iz Geoportala DGU
- izvanci iz zemljišne knjige – neslužbene kopije
- izvod iz posjedovnog lista – neslužbena kopija
- izvod iz PPU-a Općine Preko

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 27. ožujka 2014. godine, odnosno poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, procjenjivane za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi **6.601.000 EUR**, odnosno **96 EUR/m²**.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan 27. ožujka 2014. godine, primijenjen je tečaj 1 EUR = 7,658288 kn.

U gore izraženoj vrijednosti nije uključen porez na promet nekretnina.

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

S poštovanjem,

VALIDUS d.o.o.
ZADAR

DIREKTOR:

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.

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

3. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: k.č. 2478/20 i 2478/34 k.o. Ugljan

Adresa: Uvala Prtljug, 23275 Ugljan

Opći podaci

Vlasnik: Vigens invest d.o.o. Kožino

Vrsta vlasništva: knjižno vlasništvo

Svrha procjenjivanja: utvrđivanje poštene tržišne vrijednosti nekretnine

Pretpostavka procjenjivanja: prodaja na otvorenom tržištu

Korištenje procjene: osiguranje povrata srdestava

Datum procjenjivanja: 27. ožujka 2014. godine

Procjenjivana nekretnina

Građevinsko zemljište: 68.762 m²

Infrastruktura: nema

Građevina: nema

Najbolja iskoristivost: turističko naselje

Usporedna metoda: 6.601.000 EUR

Troškovna metoda: nije primijenjena

Dohodovna metoda: nije primijenjena

Poštena tržišna vrijednost: 6.601.000 EUR ili 96 EUR/m²

Očekivani rok prodaje: 6-12 mjeseci

Tečaj primijenjen u procjeni: 1 EUR = 7,658288 kn