

**ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U SISKU**

Ferde Haferlea 57  
44000 Sisak

Zagreb, 9.12.2020.

**Predmet: Revizija procjene nekretnine naš broj R-457/2018**

Poštovani,

Temeljem Vašeg upita na Elaborat revizije procjene vrijednosti nekretnine, naš broj R-457/2018 dajemo naše obrazloženje.

U rujnu 2018. godine izradili smo elaborat revizije procjene vrijednosti nekretnina, naš broj R-457/2018 u svrhu ažurnog monitoringa rizika za potrebe periodičnog vrednovanja nekretnina za naručitelja ZAGREBAČKA BANKA d.d. a za koji je lipnju 2015. godine prethodno izrađen elaborat procjene vrijednosti nekretnina naš broj P-540/2015 (prema članku 69. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Predmet naše procjene bila je k.č.br. 1817/108 k.o. Novi Sisak koja odgovara istoimenoj zk.č. koja je upisana u zk uložak 5270 k.o. Novi Sisak, u naravi poslovna zgrada namjene uredski i proizvodni prostor za proizvodnju i distribuciju hrane. Očevid na terenu izvršen je 2.6.2015. što odgovara danu kakvoće.

Svrha naše procjene bila je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine koja predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Prema važećim zakonskim smjernicama tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Procjena nekretnine je izvršena prihodovnom metodom (glavna metoda). Budući predmetna nekretnina ne ostvaruje prihod od zakupa, vrijednost zakupa je utvrđena poredbenom metodom (potporna metoda) iz realiziranih poredbenih zakupa koji nisu stariji od 4 godine i koji s predmetnom nekretninom imaju dovoljno podudarnih obilježja s ciljem utvrđivanja ostvarivog i dugoročno održivog zakupa.

Procjena je izrađena za pretpostavljeni ekonomski vijek nekretnine od 30 godina.

Procjena vrijednosti zemljišta s kojom se kalkulira u prihodovnoj metodi (glavna metoda) utvrđena je poredbenom metodom (potporna metoda) iz realiziranih kupoprodaja zemljišta ne starijih od 4 godine i koji s predmetnim zemljištem imaju dovoljno podudarnih obilježja, a preuzeta su s portala <https://enekretnine.mgipu.hr>.

Za potrebe utvrđivanja osnovice za osiguranje građevine od štete, procijenjena je vrijednost troškova građenja troškovnom metodom.

Vrijednosti iskazane u našem elaboratu izračunate su prema stvarnim obilježjima nekretnine utvrđenim uvidom u zatečeno stanje nekretnine.

Vjerujemo da smo ovim obrazloženjem uspjeli pojasniti nejasnoće, te način rada i svrhu procjene.

Zahvaljujemo Vam na razumijevanju i s poštovanjem,

Viša specijalistica za procjene  
Jasmina Tomašić



Voditeljica odjela poslovnih nekretnina i konzaltinga  
Dunja Primer



**ZANE** d.o.o.  
ZAGREB  
NOVA VES 17

Zagreb nekretnine d.o.o.  
Članica Grupe Zagrebačke banke

Nova Ves 17  
10 000 Zagreb  
Hrvatska  
tel.: ++385 1 4860 111  
fax.: ++385 1 4860 222  
[www.zane.hr](http://www.zane.hr)

Poslovnice:  
RIJEKA, A. Starčevića 10, tel: ++385 51 212 020, fax: 212 120  
SPLIT, I. Gundulića 26/II, tel: ++385 21 380 250, fax: 380 257  
OSIJEK, Trg slobode 8, tel: ++385 31 200 619, fax: 200 620  
VARAŽDIN, Kapucinski trg 5, tel: ++385 42 212 515, fax: 212 235  
ZANE BH d.o.o., SARAJEVO, Branilaca Sarajeva 20, ++387 33 211 667,  
fax: ++387 33 207 252  
PODRUŽNICA - MOSTAR, Nadbiskupa Čule b b (Zgrada spajalica),  
tel/fax: ++387 36 333 851

Upisano u sudski registar trgovačkog suda  
u Zagrebu rješenjem br. tt - 95 / 3873 - 2  
od 24. 01. 1995. OIB: 15364543303, MBS:  
0 8 0 0 3 6 0 3 6, porezni broj: 3709124,  
temeljni kapital u iznosu 5.000.000,00 kn  
uplaćen u cijelosti.  
Direktor: Maja Bilić  
IBAN: HR 1923600001101206205 kod  
Zagrebačke banke d. d., Trg bana Josipa  
Jelačića 10, 10000 Zagreb.