

Nadnevak izrade: 06. veljače 2020.

Oznaka elaborata: OE: 05/2020 – VJ

## PROCJEMBENI ELABORAT

**Naručitelj:** CRUDELIS d.o.o. u stečaju  
OIB: 63780122733  
Mile Gojsalić 57  
21 312 Podstrana

**Namjena:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi prodaje nekretnina u stečajnom postupku.

**Nekretnine:** - čest.zem. 1170/5, upisana u Z.U. 4412 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/5, upisana u P.L. 2196 K.O. Diklo), površine 380 m<sup>2</sup>,  
- čest.zem. 1170/12, upisana u Z.U. 4574 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/12, upisana u P.L. 2647 K.O. Diklo), površine 111 m<sup>2</sup>.

**Vlasnik:** Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 4412 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g. i Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 4574 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g.

**Posjednik:** Sukladno Prijepisu posjedovnog lista, PL 2196 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g. i Prijepisu posjedovnog lista, PL 2647 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g.

**Nadnevak očevida:** 22. siječnja 2020. god.

**Vrijedi do nadnevka:** 30. lipnja 2021. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

**Tereti:** Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 4412 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g. i Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 4574 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g.

**Sadašnja uporaba:** -

OBSTINATIO d.o.o.  
Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

  
**OBSTINATIO d.o.o.**  
Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:  
MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI  
Mladen Škomrlj  
dipl.ing.građ.  
SPLIT

## **SADRŽAJ:**

<b>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU</b>	<b>str. 3</b>
<b>2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA</b>	<b>str. 6</b>
<b>3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA</b>	<b>str. 8</b>
<b>4. PROCJENA</b>	<b>str. 9</b>
<b>5. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 16</b>
<b>6. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 17</b>
<b>7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 18</b>
<b>8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 19</b>
<b>9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 4412 K.O. Diklo)</b>	<b>str. 20</b>
<b>10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 4574 K.O. Diklo)</b>	<b>str. 22</b>
<b>11. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 2196 K.O. Diklo)</b>	<b>str. 24</b>
<b>12. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 2647 K.O. Diklo)</b>	<b>str. 25</b>

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

### RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16  
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

#### R J E Š E N J E

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

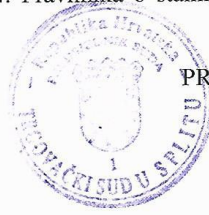
#### Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra, Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

*Franka Buzov*  
Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su, ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-350/2015  
Split, 23. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Marijan Miletić, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

I. Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani je položio prisegu dana 23. svibnja 2016. godine.

**Obrazloženje**

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je dostavio odgovarajuće dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. Pravilnika.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA:

1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web.stranice suda-ovdje
5. u spis-ovdje

Za točnost otpavka – ovlašteni službenik  
Katija Giljanović



## **2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA**

Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti navedenih nekretnina radi prodaje nekretnina u stečajnom postupku, s nadnevkom od 22. siječnja 2020. godine.

Dan kakvoće: 22. siječnja 2020. godine.

Dan vrednovanja: 22. siječnja 2020. godine.

### **2.1. Opis predmetnih nekretnina:**

Čest.zem. 1170/5, ZU 4412 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/5, PL 2196 K.O. Diklo), što u naravi predstavlja asfaltiranu ravnu površinu djelomično omeđenu armiranobetonskim zidom i metalnom ogradom, površine 380 m<sup>2</sup>. Predmetna je čestica u Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 4412 K.O. Diklo, od 23.01.2020. g. i u Posjedovnom listu, PL 2196 K.O. Diklo, od 23.01.2020. g. označena kao pašnjak površine 380 m<sup>2</sup>. Međe su uglavnom jasno vidljive: sjeveroistočno armiranobetonski zid, sjeverozapadno metalna ograda, jugozapadno postojeći objekt, a jugoistočno granica uglavnom nije jasno vidljiva. Pristup parceli omogućen je asfaltiranim putem sa sjeverozapadne strane.

Čest.zem. 1170/12, ZU 4574 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/12, PL 2647 K.O. Diklo), što u naravi predstavlja asfaltiranu ravnu površinu djelomično omeđenu armiranobetonskim zidom, površine 111 m<sup>2</sup>. Predmetna je čestica u Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 4574 K.O. Diklo, od 23.01.2020. g. i u Posjedovnom listu, PL 2647 K.O. Diklo, od 23.01.2020. g. označena kao put površine 111 m<sup>2</sup>. Međe su dijelom jasno vidljive: sjeveroistočno i jugoistočno armiranobetonski zid, dok sjeverozapadno i jugozapadno granica uglavnom nije jasno vidljiva. Neposredni pristup parceli nije omogućen nego je moguće preko čest.zem. 1170/5 K.O. Diklo.

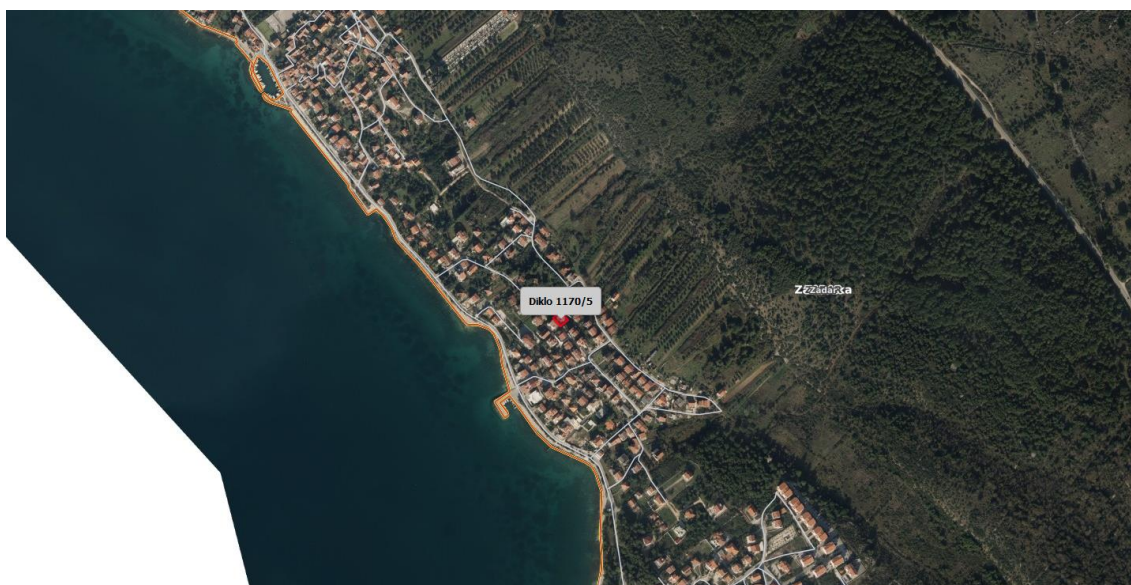
### **2.2. Prostorna identifikacija prema položaju**

Zemljište se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Zadra („Službeni glasnik Grada Zadra“, broj broj 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004).

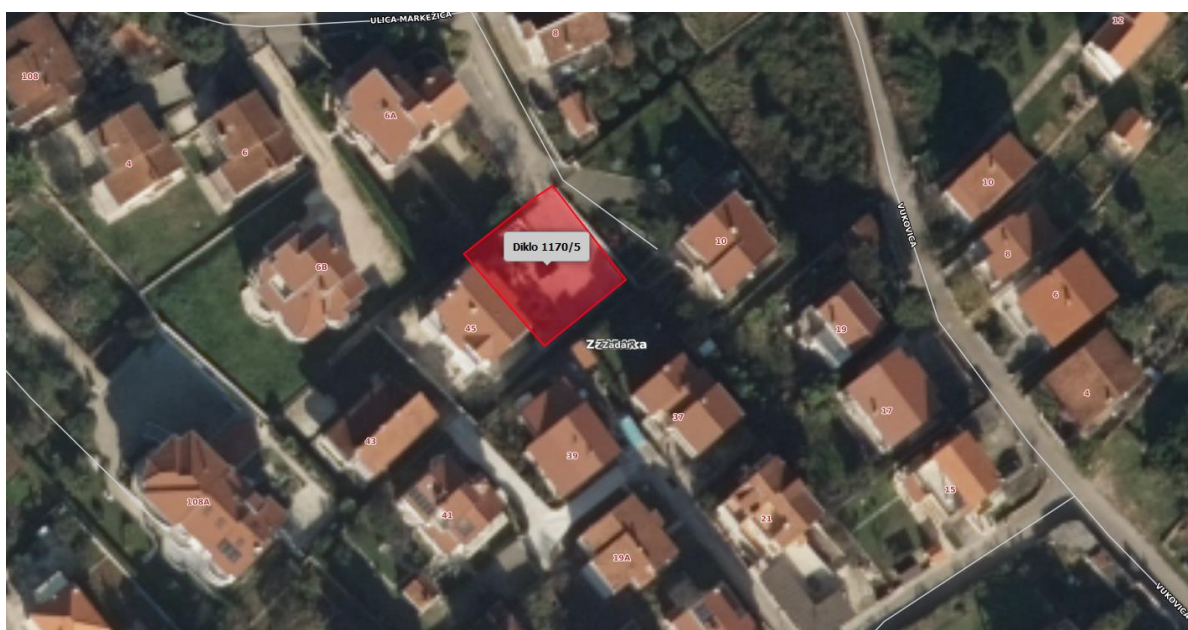
#### ***Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru:***

- Prema Prostornom planu uređenja Grada Zadra predmetno zemljište nalazi se u zoni stambene namjene (S), zona manje gustoće (S<sub>m</sub>).

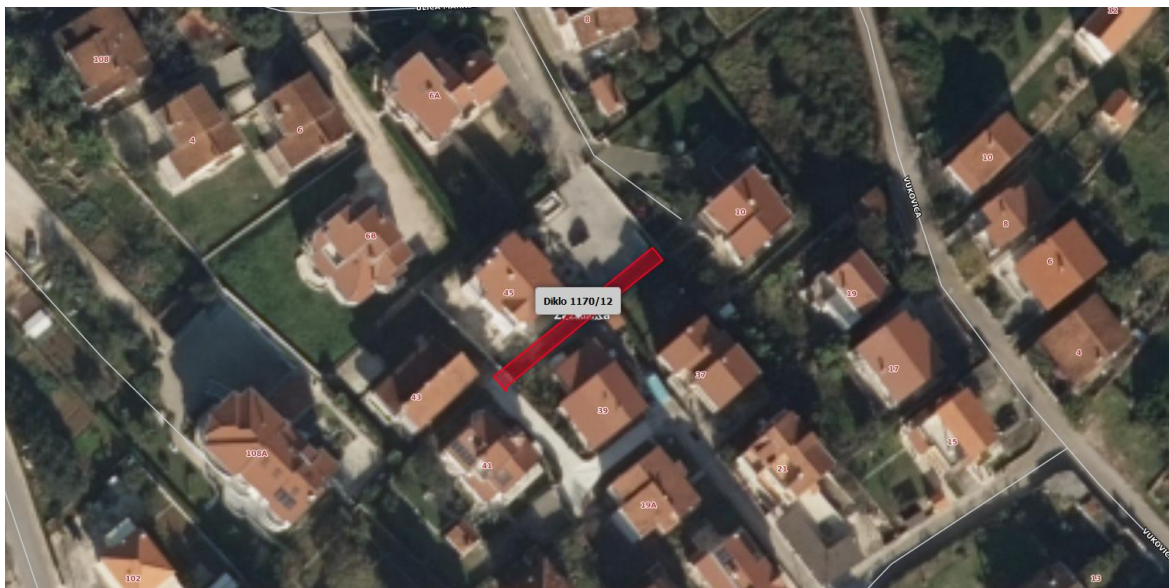




Slika 1: ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))



Slika 2: UŽE PODRUČJE, k.č.z. 1170/5 K.O. Diklo (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))



Slika 3: UŽE PODRUČJE, k.č.z. 1170/12 K.O. Diklo (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))

### **3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA**

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturuom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija



#### **4. PROCJENA**

**POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).**

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i usporedne lokacije.

**Obrazloženje za odabir poredbene metode:** Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda za procjenu nekretnina uz uvjet da se dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih cijena ili tri kupoprodajna ugovora koja svojim značajkama i položajem mogu biti poredbena.

*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.*

Do usporednih podataka došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

#### 4.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

##### 4.1.1. Značajke zemljišta na dan kakvoće

Zemljište se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Zadra („Službeni glasnik Grada Zadra“, broj broj 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004).

Prema odredbama navedenog Prostornog plana predmetna se čestica nalazi u zoni stambene namjene (S), zona manje gustoće ( $S_m$ ).

Zemljište nije u potpunosti privedeno korištenju.

Zemljište nije javne namjene.

Zemljište nije u području zaštićenom temeljem propisa kojim se uređuje zaštita prirode.

Zemljište nije unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa.

Čest.zem. 1170/5 K.O. Diklo, sukladno Članku 10. Stavku 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Čest.zem. 1170/12 K.O. Diklo, sukladno Članku 10. Stavku 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, spada u drugu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

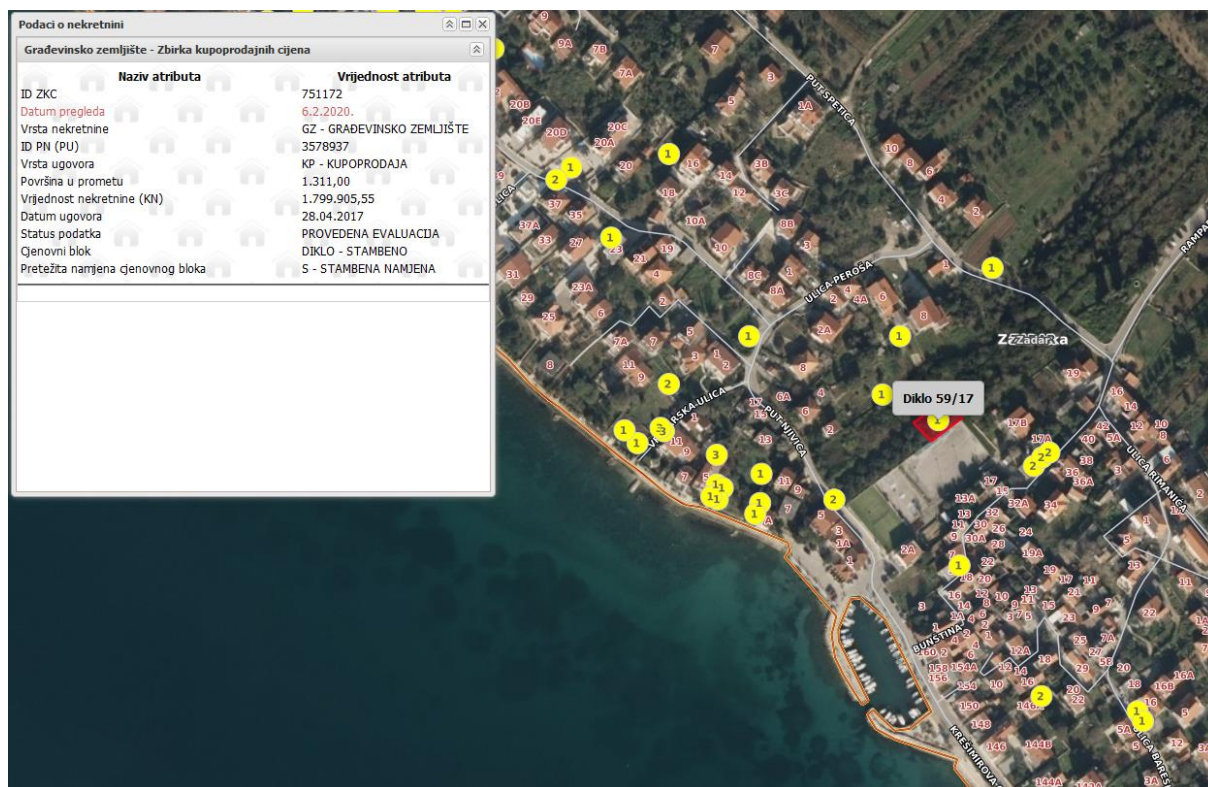
Parcele imaju pravilan oblik.

Na predmetnom zemljištu moguće je upotrijebiti strojeve za obradu tla.

Mikro okolicu čine slična zemljišta. Katastar i zemljišnik su usklađeni.

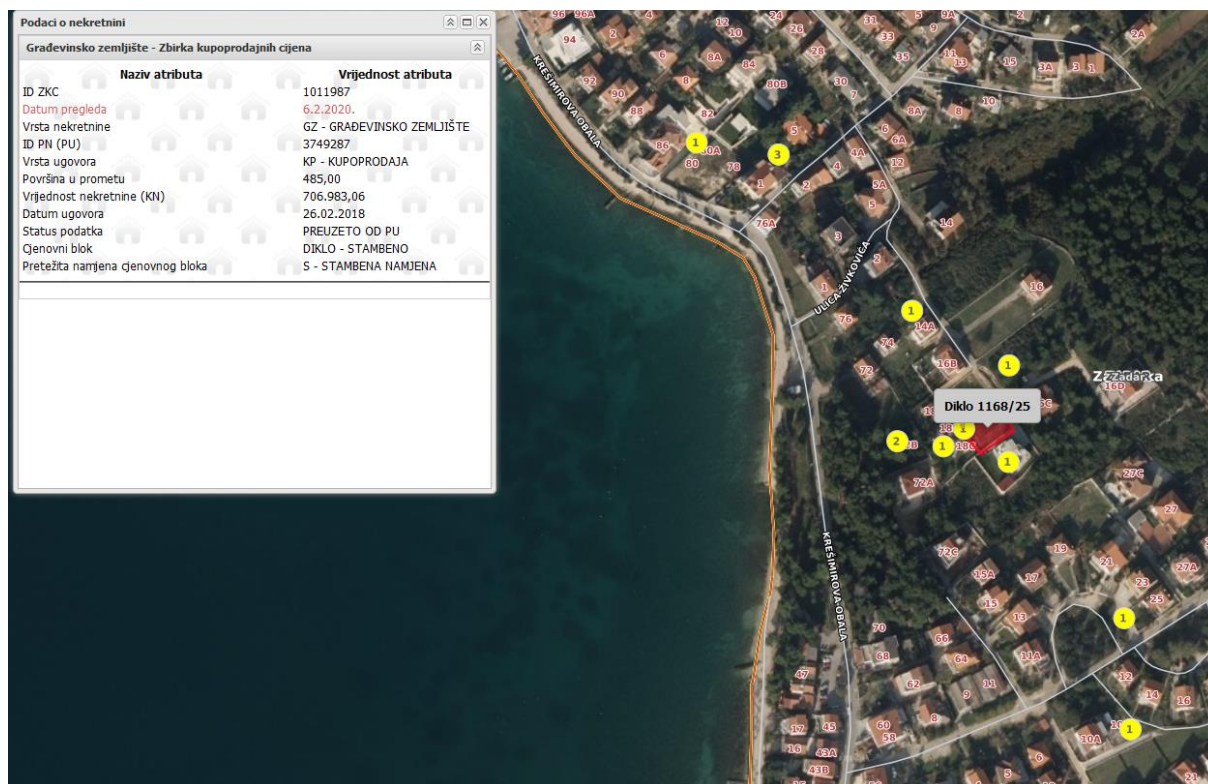
#### 4.1.2. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)

1.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 28.04.2017. godine, za k.č.z. 57/17 K.O. Diklo. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Grada Zadra, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja stambene namjene (S), ukupne površine u prometu 1.311,00 m<sup>2</sup>. Predmetno zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta. Ukupna ugovorena cijena je 1.799.905,55 kn, prosječna vrijednost iznosi 1.372,93 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 750 m sjeverozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2017. godine iznosi 106,58, prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1.520,68 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1.520,68 kn/m<sup>2</sup>**.

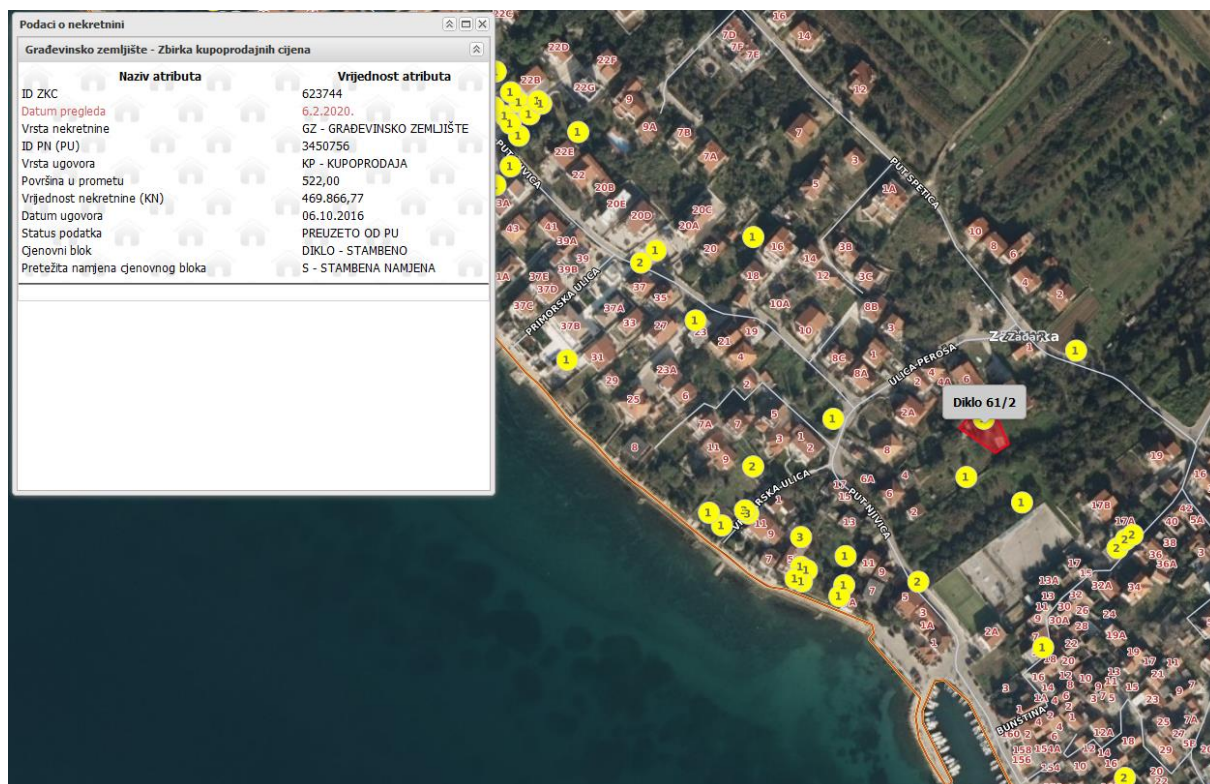
2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 26.02.2018. godine, za k.č.z. 1168/25 K.O. Diklo. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Grada Zadra, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja stambene namjene (S), ukupne površine u prometu 485,00 m<sup>2</sup>. Predmetno zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta. Ukupna ugovorena cijena je 706.983,06 kn, prosječna vrijednost iznosi 1.457,70 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 400 m jugoistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2018. godine iznosi 110,54, prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1.556,73 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1.556,73 kn/m<sup>2</sup>**.



3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 06.10.2016. godine, za k.č.z. 61/2 K.O. Diklo. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Grada Zadra, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja stambene namjene (S), ukupne površine u prometu 522,00 m<sup>2</sup>. Predmetno zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta. Ukupna ugovorena cijena je 469.866,77 kn, prosječna vrijednost iznosi 900,13 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 800 m sjeverozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2016. godine iznosi 101,39, prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1.048,04 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1.048,04 kn/m<sup>2</sup>**.

#### 4.2. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)									
R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z. 59/17	Diklo	1.311,00	1.372,93	28.04.2017.	106,58	118,05	1,108	<b>1.520,68</b>
2.	k.č.z. 1168/25	Diklo	485,00	1.457,70	26.02.2018.	110,54	118,05	1,068	<b>1.556,73</b>
3.	k.č.z. 61/2	Diklo	522,00	900,13	06.10.2016.	101,39	118,05	1,164	<b>1.048,04</b>

\*korišteni su podaci za 3. tromjesečje 2019.



#### 4.3. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnih građevinskih zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedena tri građevinska zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)*	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z. 59/17	Diklo	1.311,00	<b>1.520,68</b>	0,90	0,90	1,00	<b>1.520,68</b>
2.	k.č.z. 1168/25	Diklo	485,00	<b>1.556,73</b>	0,90	0,90	1,00	<b>1.556,73</b>
3.	k.č.z. 61/2	Diklo	522,00	<b>1.048,04</b>	0,90	0,90	1,00	<b>1.048,04</b>

\* - Članak 90. Prostornog plana uređenja Grada Zadra ("Službeni glasnik Grada Zadra", broj 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004)

#### 4.4. Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Kupop. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 59/17	Diklo	1.311,00	1.372,93	1.520,68	1.520,68	10,58	145,53	21.178,98
2.	k.č.z. 1168/25	Diklo	485,00	1.457,70	1.556,73	1.556,73	13,20	181,58	32.971,30
3.	k.č.z. 61/2	Diklo	522,00	900,13	1.048,04	1.048,04	-23,79	-327,11	107.000,95
					Prosjek:	1.375,15			
					Standardno odstupanje (±):	231,77			
					Pravilo dva-sigma (±):	463,54			
<b>Tržišna vrijednost zemljišta Tv<sub>zem.</sub> (kn/m<sup>2</sup>):</b>									<b>1.375,15</b>

1.) Prema ovom izračunu, vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 1170/5, ZU 4412 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/5, PL 2196 K.O. Diklo), koje spada u prvu kategoriju zemljišta sukladno Članku 10. Stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, iznosi 1.375,15 kn/m<sup>2</sup>. Dakle, ukupna vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 1170/5, ZU 4412 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/5, PL 2196 K.O. Diklo), površine 380 m<sup>2</sup>, iznosi: **1.375,15 kn/m<sup>2</sup> x 380,00 m<sup>2</sup> = 522.557,00 kn, zaokruženo** (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **523.000,00 kn**.

2.) Prema ovom izračunu, sukladno Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, zaključujem da vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 1170/12, ZU 4574 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/12, PL 2647 K.O. Diklo), koje spada u drugu kategoriju zemljišta sukladno Članku 10. Stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, iznosi 0,7 x 1.375,15 kn/m<sup>2</sup> = 962,61 kn/m<sup>2</sup>. Dakle, ukupna vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 1170/12, ZU 4574 K.O. Diklo (k.č.z.

1170/12, PL 2647 K.O. Diklo), površine 111 m<sup>2</sup>, iznosi: **962,61 kn/m<sup>2</sup> x 111,00 m<sup>2</sup> = 106.849,71 kn, zaokruženo** (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **107.000,00 kn.**

3.) Prema ovom izračunu, ukupna vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 1170/5, ZU 4412 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/5, PL 2196 K.O. Diklo) i na čest.zem. 1170/12, ZU 4574 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/12, PL 2647 K.O. Diklo), ukupne površine 491 m<sup>2</sup> iznosi: **523.000,00 kn + 107.000,00 kn = 630.000,00 kn.**

## 5. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 1170/5, ZU 4412 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/5, PL 2196 K.O. Diklo) i na čest.zem. 1170/12, ZU 4574 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/12, PL 2647 K.O. Diklo), ukupne površine 491,00 m<sup>2</sup>, na dan 22. siječnja 2020. godine, razumno predstavljena iznosom od:

**630.000,00 kn.**

1.) Prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 4412 K.O. Diklo od 23.01.2020.: Crudelis d.o.o. Podstrana (OIB: 63780122733) vlasnik je 1/7 dijela čest.zem. 1170/5 K.O. Diklo, što predstavlja iznos od:

**1/7\*523.000,00 kn = 74.714,29 kn, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika)**  
**74.700,00 kn.**

2.) Prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 4574 K.O. Diklo od 23.01.2020.: Crudelis d.o.o. Podstrana (OIB: 63780122733) vlasnik je 1/7 dijela čest.zem. 1170/12 K.O. Diklo, što predstavlja iznos od:

**1/7\*107.000,00 kn = 15.285,71 kn, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika)**  
**15.300,00 kn.**

### Napomena:

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

U Splitu, 06. veljače 2020. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:  
MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.



## **6. IZJAVA PROCJENITELJA**

**Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:**

- su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

**Nadalje izjavljujem:**

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

**Stručna sprema procjenitelja:**

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u prilogu elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

## **7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA**

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
- HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju.
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju (NN, br. 150/14).
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju.
- Zakon o gradnji.
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku.
- Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „eNekretnine“ (APIS, MGIPU).



## **8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA**



## 9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 4412 K.O. Diklo)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 23.01.2020. 00:00

Katastarska općina: 334634, DIKLO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1288/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4412

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1170/5	PAŠNJAK			380	
		UKUPNO:			380	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/7 OLIĆ MILE		
5. Suvlasnički dio: 1/7 COLQUHOUN ANITA, OIB: 18728507393, TORONTO, FORESTPATH CRT. 40, KANADA		
6. Suvlasnički dio: 2/7 TOMIĆ NEDJELJKA, OIB: 51111700691, ULICA JOSIPA PUPAČIĆA 45, 23000 ZADAR		
8. Suvlasnički dio: 1/7 GALIĆ IVAN ZDRAVKO, SWEDEN		
9. Suvlasnički dio: 1/7 CRUDELIS D.O.O PODSTRANA, OIB: 63780122733, PODSTRANA, MILE GOJSALIĆ 57		
9.5	Zaprimljeno 11.07.2019.g. pod brojem Z-16246/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ 7 ST-783/2018-15 05.07.2019, na teret nekretnina uknjiženog prava vlasništva CRUDELIS d.o.o., OIB: 63780122733, Podstrana, Mile Gojsalić 57.	na 9 (9.4)
9.6	Zaprimljeno 22.07.2019.g. pod brojem Z-17012/2019  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagateljice Ratke Ive Celić ua upis zabilježbe spora na čest. br. 1170/12 i 1170/5 k.o. Diklo.	na 9 (9.4)
10. Suvlasnički dio: 1/7 ERŽIĆ ZLATKO SIN IVANA, OIB: 82866321527, OSIJEK, GORNJODRAVSKA OBALA 83		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.01.2020.

**10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 4574 K.O. Diklo)****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 23.01.2020. 00:00

Katastarska općina: 334634, DIKLO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1288/2020  
Aktivne plombe:**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4574

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1170/12	PUT			111	
		UKUPNO:			111	

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/7 OLIĆ MILE		
5. Suvlasnički dio: 1/7 COLQUHOUN ANITA, OIB: 18728507393, TORONTO, FORESTPATH CRT. 40, KANADA		
6. Suvlasnički dio: 2/7 TOMIĆ NEDJELJKA, OIB: 51111700691, ULICA JOSIPA PUPAČIĆA 45, 23000 ZADAR		
8. Suvlasnički dio: 1/7 GALIĆ IVAN ZDRAVKO, SWEDEN		
9. Suvlasnički dio: 1/7 CRUDELIS D.O.O PODSTRANA, OIB: 63780122733, PODSTRANA, MILE GOJSALIĆ 57		
9.5	Zaprimljeno 11.07.2019.g. pod brojem Z-16246/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ 7 ST-783/2018-15 05.07.2019, na teret nekretnina uknjiženog prava vlasništva CRUDELIS d.o.o., OIB: 63780122733, Podstrana, Mile Gojsalić 57.	na 9 (9.4)
9.6	Zaprimljeno 22.07.2019.g. pod brojem Z-17012/2019  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagateljice Ratke Ive Celić ua upis zabilježbe spora na čest. br. 1170/12 i 1170/5 k.o. Diklo.	na 9 (9.4)
10. Suvlasnički dio: 1/7 ERŽIĆ ZLATKO SIN IVANA, OIB: 82866321527, OSIJEK, GORNJODRAVSKA OBALA 83		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.01.2020.



# 11. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 2196 K.O. Diklo)



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.01.2020. 00:00

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DIKLO (Mbr. 334634)

Posjedovni list: 2196

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZDRILIĆ PERICA, NIKOLA, POLIČNIK 5, POLIČNIK	49074422753

### 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
		1170/5	DRAGA	380	24		
			PAŠNIAK	380			
		1171/4	DRAGA	682	24		
			KUĆA, DRAGA	254			
			DVORIŠTE	428			
		1171/12	DRAGA	417	24		
			ORANICA	417			
Ukupna površina katastarskih čestica				1479			

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

## 12. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 2647 K.O. Diklo)



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.01.2020. 00:00

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DIKLO (Mbr. 334634)

Posjedovni list: 2647

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
6/7	URBANA D.O.O., (MB:1687808), ULICA DON BOŽE MILANOVIĆA 6, ZADAR	79632495811
1/7	CRUDELIS D.O.O. PODSTRANA, PODSTRANA, MILE GOJSALIĆ 57 (VLASNIK)	63780122733

### 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/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1170/12	DRAGA	111	24		
			PUT	111			
Ukupna površina katastarskih čestica				111			

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