

28-55/2017

**Stečajna masa iz GRAČAC- KAMEN d.o.o. u stečaju Zadar**

**23000 Zadar, Put Gazića 14A**

OIB: 48730924505

Posl. br. St-55/2017

**Marica Nekić**, stečajna upraviteljica

Zadar, Put Gazića 14A

Mob. 091 7893583

E-mail: [mneki67@gmail.com](mailto:mneki67@gmail.com)

Zadar, 11. lipnja 2019.

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

Primljeno neposredno-preko pošte (obično-preporučeno)

12. 06. 2019. god. u 1 primjeraka sa

2 priloga i rubrika.

Pismo stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana 20. god.

Plaćena pristojba

Nedostaje pristojba

Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)

Potpis djelatnika:

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

**23000 Zadar, Franje Tuđmana 35**

Posl. br. St-55/2017

**Predmet: 1. Procjembeni elaborat**

**2. Oglas o prodaji**

**- dostavljaju se**

U prilogu se dostavljaju:

1. Procjembeni elaborat nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika,
2. Oglas o prodaji nekretnina, koji je danas, 11. lipnja 2019., objavljen u *Zadarskom listu* te će narednih dana biti objavljen na *web-stečaju* i na *Očevidniku nekretnina*.

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica:

Prilog: kao u tekstu

Stečajna masa iz  
GRAČAC-KAMEN d.o.o.  
u stečaju - ZADAR  
OIB: 48730924505

Marica Nekić

Na temelju čl. 229. Stečajnog zakona („Narodne novine“ 71/15, 104/17), stečajna upraviteljica stečajnog dužnika Stečajna masa iza GRAČAC-KAMEN d.o.o. u stečaju, 23000 Zadar, Put Gazića 14A, OIB: 48730924505, posl. br. St-55/2017, prema odluci Skupštine vjerovnika, oglašava

**PRODAJU NEKRETNINE STEČAJNOG DUŽNIKA  
PRIKUPLJANJEM PISANIH PONUDA  
(1. poziv)**

**I. Predmet prodaje**

1. Predmet prodaje su nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, i to:

**Posjedovni list 124**

- kat. čest. 405 (dio), oranica površine 737 m<sup>2</sup>, kat. čest. 466 (dio), oranica površine 7.999 m<sup>2</sup>

**Posjedovni list 168**

- kat. čest. 229 (dio), oranica površine 3.125 m<sup>2</sup>, kat. čest. 405 (dio), oranica površine 738 m<sup>2</sup>, kat. čest. 406 (dio), oranica površine 7.998 m<sup>2</sup>, livada površine 3.999 m<sup>2</sup>, kat. čest. 412 (dio), livada površine 1.148 m<sup>2</sup>

**Posjedovni list 169**

- $\frac{3}{4}$  dijela kat. čest. 408, voćnjak površine 160 m<sup>2</sup>,  $\frac{3}{4}$  dijela kat. čest. 410, oranica površine 8.250 m<sup>2</sup>

**Posjedovni list 172**

- kat. čest. 243 (dio), šuma površine 4.000 m<sup>2</sup>, kat. čest. 423, oranica površine 1.970 m<sup>2</sup>, kat. čest. 424 (dio), oranica površine 9.074 m<sup>2</sup>, kat. čest. 425, oranica površine 320 m<sup>2</sup>, kat. čest. 426, livada površine 495 m<sup>2</sup>, kat. čest. 427, livada površine 1.920 m<sup>2</sup>, kat. čest. 428, livada površine 475 m<sup>2</sup>, kat. čest. 429, livada površine 150 m<sup>2</sup>, kat. čest. 457 (dio), voćnjak površine 400 m<sup>2</sup>, šuma površine 770 m<sup>2</sup>, kat. čest. 458 (dio), voćnjak površine 258 m<sup>2</sup>, neplodno zemljište 257 m<sup>2</sup> (sve bez zgrade),

sve ukupne površine 52.140,5 m<sup>2</sup>, k.o. Begluci.

2. Za područje k.o. Begluci nije ustanovljena zemljišna knjiga, pa stanje u katastru predstavlja vlasništvo na nekretninama.

3. Nekretnine nisu opterećene nikakvim upisanim niti neupisanim teretima.

4. Procijenjena vrijednost nekretnina po sudskom vještaku je **286.000,00 kuna**.

**II. Način i uvjeti prodaje**

1. Nekretnine iz točke I. prodaju se kao cjelina, prikupljanjem pisanih ponuda, po načelu „tko ponudi više“.
2. Prodaja se obavlja po načelu „viđeno-kupljeno“, što isključuje sve naknadne prigovore kupca.
3. Ponudu za kupnju mogu dostaviti sve fizičke i pravne osobe koje imaju pravo stjecati vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj i uplate jamčevinu.
4. Po ovom oglasu nekretnina se neće prodati za iznos ispod procijenjene vrijednosti, tj. **ispod iznosa od 286.000,00 kuna**.
5. Jamčevina u iznosu od 5% procijenjene vrijednosti tj. iznos od **14.300,00 kuna** uplaćuje se na žiro-račun stečajnog dužnika, IBAN: HR57 2390 0011 1010 8309 3, kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, poziv na broj: 55-2017-OIB ponuditelja.
6. Ponuda za kupnju sa ponuđenom cijenom te osnovnim podacima o ponuditelju (ime i prezime/naziv, OIB, adresa, broj računa za povrat jamčevine, broj tel./mob., mail adresa) i dokazom o uplati jamčevine, dostaviti preporučenom pošiljkom, zaključno sa danom **10. srpnja 2019.**, na adresu stečajne upraviteljice: Marica Nekić (za GRAČAC KAMEN), 23000 Zadar, Put Gazića 14A.
7. Zakašnjele prijave i one kojima nije priložen dokaz o uplati jamčevine neće se razmatrati.

8. Nekretnina će se prodati ponuditelju koji ponudi najvišu cijenu.
9. Kupac je dužan uplatiti razliku kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od zaključenja kupoprodajnog ugovora, nakon čega će mu se izdati tabularna izjava.
10. Ukoliko kupac u danom roku ne uplati kupoprodajnu cijenu smatrati će se da je odustao od kupnje, te gubi pravo na povrat jamčevine a nekretnina se prodaje sljedećem najpovoljnijem ponuditelju.
11. Ponuditeljima čije ponude ne budu prihvaćene uplaćena jamčevina se vraća, u roku od 8 dana od zaključenja roka za predaju ponuda.
12. Poreze, pristojbe i troškove koji nisu sadržani u utvrđenoj vrijednosti nekretnine dužan je platiti kupac.
13. Prodavatelj zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu, ukoliko ocjeni da je za njega neprihvatljiva.
14. Sve dodatne informacije mogu se dobiti kod stečajne upraviteljice na mob. 091 7893583.
15. Ova prodaja će se objaviti u Zadarskom listu, na Očevidniku nekretnina Financijske agencije, te na [www.sudačka-mreža.hr/web-stečaj](http://www.sudačka-mreža.hr/web-stečaj)

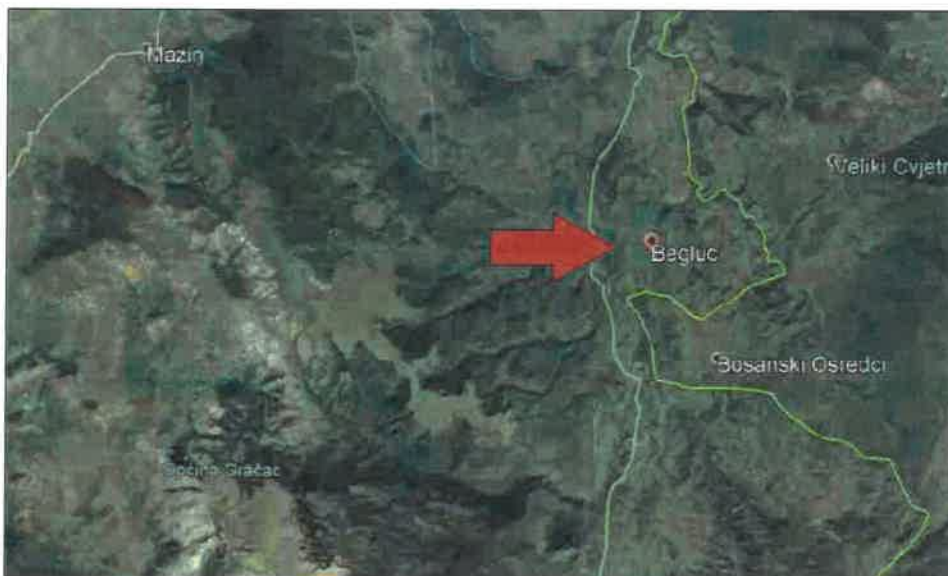
Zadar, 09. lipnja 2019.



Mario Kalmeta, dipl.ing.grad., Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina  
Ulica Denisa Bajla 37, 23 000 Zadar  
Tel/fax: 023/ 31 56 75 Mob: 098 44 93 21  
e-mail: [partnerdoo@inet.hr](mailto:partnerdoo@inet.hr)

## PROCJEMBENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: 18-05-19



Vrsta nekretnine:	<b>ZEMLIŠTE</b>
Broj zemljišta (kat.cestice):	<b>kat.cest. dio 405, dio 406 kat.cest. dio 229, dio 405, dio 406, dio 412 kat.cest. 408, 410 (udio 3/4) kat.cest. dio 243, 423, dio 424, 425, 426, 427, 428, 429, dio 457, dio 458 sve u K.O. BEGLUCI</b>
Posjedovni list broj:	<b>124, 168, 169, 172</b>
Predmet procjene/površina:	<b><math>P = 8736\text{m}^2 + 17008\text{m}^2 + 6307,5\text{m}^2 + 20089\text{m}^2 = 52.140,5 \text{ m}^2</math></b>
Lokacija/adresa:	<b>Zadarska županija, Općina Gracac, katastarska općina Begluci, područje naselja Begluci</b>
Svrha:	<b>Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine</b>
Narucitelj:	<b>GRACAC KAMEN d.o.o. - u stečaju, Zadar (Grad Zadar) Put Gazica 14/A, OIB: 48730924505</b>
Datum vrednovanja:	<b>3. svibnja 2019.</b>
Tržišna vrijednost:	<b>38.583,97 EUR (0,74 EUR/m<sup>2</sup>) ZAOKRUŽENO: 286.000,00 kn</b>
Procjenitelj:	<b>Mario Kalmeta, dipl.ing.grad. Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina</b>

Zadar, 3. svibnja 2019. godine

## **SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:**

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUCNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OCEVIDA
6. KAKVOCA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPCI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENJE
11. STATISTICKA OBRADA I IZRACUN S ISKLJUCIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
12. ZAKLJUCAK - MIŠLJENJE
13. PRILOG

## 2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9  
Predsjednik suda  
Broj: 4. Su-S64/16  
Zadar, 14. prosinca 2016.

### RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

#### riješio je

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., iz Zadra, Denisa Bajla 37, rođen 13. kolovoza 1966. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 14. prosinca 2016. na rok od 4 (četiri) godine.

#### Obrazloženje

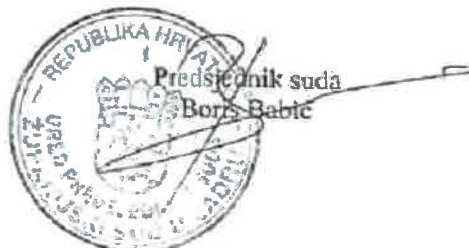
Dana 11. listopada 2016. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., iz Zadra, podnio je zahtjev da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

Imenovani je uz zahtjev dostavio: potvrde o stručnom usavršavanju, popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu Jadranskog osiguranja d.d. broj: OV 0681003958, preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-491/12 od 13. prosinca 2012.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-491/12, utvrđeno je da je Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., iz Zadra ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 13. prosinca 2012. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom Jadranskog osiguranja d.d. broj: OV 0681003958 utvrđeno je da je osiguranik Mario Kalmeta osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2016. do 1. siječnja 2020. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



### **3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUCNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

Ovaj procjembeni elaborat je izraden u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izracuna vrijednosti nekretnina te javno dostupnim podacima na službenim web stranicama:

#### **PROPISI O VLASNIŠTVU:**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/2015)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

#### **GRADITELJSKI PROPISI:**

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17, 39/19)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definicija i proračun ploštine i prostora

#### **PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA:**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 114/15, 122/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15)

#### **JAVNO DOSTUPNI PODACI:**

- Državna geodetska uprava DGU na internetskoj stranici <https://geoportal.dgu.hr/>
- Prostorni plan uređenje Općine Gracac (Službeni glasnik Zadarske županije br. 13/07)
- Odluka o komunalnom doprinosu Općine Gracac (Službeni glasnik Općine Gracac, br. 1/2019)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir Ž., Majcica B. (Zagreb 2016, DGIZ)

#### **Napomena:**

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predocena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, ISPU e-nekretnine, graficki izvod iz PPU-a Općine Gracac,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnine izradena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procjenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvacena samo nakon sveobuhvatnog citanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

#### **4. ZADATAK**

Na temelju zahtjeva narucitelja, GRACAC KAMEN d.o.o. - u stečaju, Zadar (Grad Zadar) Put Gazica 14/A, OIB: 48730924505, dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

**ZEMLIŠTE: kat.cest. dio 405, dio 406,  
kat.cest. dio 229, dio 405, dio 406, dio 412,  
kat.cest. 408, 410 (udio 3/4),  
kat.cest. dio 243, 423, dio 424, 425, 426, 427, 428, 429, dio 457, dio 458  
sve u K.O. BEGLUCI  
Ukupna površina:  $P = 8736\text{m}^2 + 17008\text{m}^2 + 6307,5\text{m}^2 + 20089\text{m}^2 = 52.140,5\text{ m}^2$**

Svrha procjene je utvrđenje vrijednosti zemljišta u stečajnom postupku.

Dan vrednovanja: 03.05.2019.

Dan kakvoce: 03.05.2019.

##### Opis procjenjivane nekretnine:

Procjenjivana nekretnina je zemljište oznake kat.cestice dio 405, dio 406 upisane u Posjedovni list broj 124 k.o. Begluci, kat.cestice dio 229, dio 405, dio 406, dio 412 upisane u Posjedovni list broj 168 k.o. Begluci, kat.cestice 408, 410 upisane u Posjedovni list broj 169 k.o. Begluci, kat.cestice dio 243, 423, dio 424, 425, 426, 427, 428, 429, dio 457, dio 458 upisane u Posjedovni list broj 172 k.o. Begluci. Ukupna površina predmetnog zemljišta iznosi:  $P = 8736\text{ m}^2 + 17008\text{ m}^2 + 6307,5\text{ m}^2 + 20089\text{ m}^2 = 52.140,5\text{ m}^2$ . Radi se o zemljištu koje je važećim Prostornim planom dijelom unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja. Predmet procjene su katastarske cestice prema opisu u posjedovnom listu, poljoprivredno zemljište (oranice, livade, šume, vocnjaci, neplodno zemljište). Lokacija nekretnine je na području naselja Begluci, u sastavu mjesnog odbora Srb, u sastavu Općine Gracac u Zadarskoj županiji. Nalazi se oko 50 kilometara sjeveroistočno od Gracaca, pogranično područje uz Bosnu i Hercegovinu.

##### Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upuceno, razborito i bez prisile.

##### **PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI:**

###### **ZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE:**

Za područje katastarske općine Begluci nisu ustanovljene zemljišne knjige, slijedom čega bi znacilo da stanje u katastru predstavlja i vlasništvo.

###### **KATASTARSKO STANJE:**

Predmet procjene predstavljaju kat.cestice dio 405, dio 406 upisane u Posjedovni list broj 124 k.o. Begluci, kat.cestice dio 229, dio 405, dio 406, dio 412 upisane u Posjedovni list broj 168 k.o. Begluci, kat.cestice 408, 410 upisane u Posjedovni list broj 169 k.o. Begluci, kat.cestice dio 243, 423, dio 424, 425, 426, 427, 428, 429, dio 457, dio 458 upisane u Posjedovni list broj 172 k.o. Begluci. Prijepisi posjedovnih listova u prilogu elaborata.

###### **LEGALITET NEKRETNINE:**

U trenutku izrade ovog elaborata procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalnost nekretnine.



#### 4.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

**ZEMLIŠTE:** kat.cest. dio 405, dio 406,  
kat.cest. dio 229, dio 405, dio 406, dio 412,  
kat.cest. 408, 410 (udio 3/4),  
kat.cest. dio 243, 423, dio 424, 425, 426, 427, 428, 429, dio 457, dio 458  
sve u K.O. BEGLUCI.  
**Ukupna površina:**  $P = 8736\text{m}^2 + 17008\text{m}^2 + 6307,5\text{m}^2 + 20089\text{m}^2 = 52.140,5 \text{ m}^2$

**Lokacija nekretnine:** Zadarska županija, Općina Gracac, katastarska općina Begluci,  
područje naselja Begluci, pogranično područje uz Bosnu i Hercegovinu.

**Kartografski prikaz:** Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju uvida u prostorne podatke-katastarski plan (Geoportal Državne geodetske uprave), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine i sve ostale odlučne činjenice.



**POLOŽAJ:**

Lokacija promatranog zemljišta je u katastarskoj općini Begluci, koja administrativno pripada Općini Gracac, a nalazi se u pograničnom području uz Bosnu i Hercegovinu.

Općina Gracac je jedinica lokalne samouprave na području utvrđenom Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Općina Gracac nalazi se u Zadarskoj županiji, na području južne Like, i najveća je općina u Hrvatskoj. Od Dalmacije je odijeljen visokim masivom Velebita. Širi prostor Općine Gracac je u središtu koridora povezanosti sjever - jug čime posjeduje uvijete za kvalitetan razvitak. Preko ovoga prostora ostvaruje se veza juga Hrvatske sa prostorom Like i dalje prema unutrašnjosti. Stoga, sam Gracac u prometnom smislu predstavlja važno cvorište narocito u željezničkom povezivanju.

Općina Gracac obuhvaća sljedeća područja naselja:

Begluci, Brotnja, Bruvno, Cerovac, Dabašnica, Deringaj, Drenovac Osredacki, Duboki Dol, Dugopolje, Glogovo, Grab, Gracac, Gubavcevo Polje, Kaldurma, Kijani, Kom, Kunovac Kupirovacki, Kupirovo, Mazin, Nadvrelo, Neteka, Omsica, Osredci, Otric, Palanka, Pribuduc, Prljevo, Rasticevo, Rudopolje Bruvanjsko, Srb, Suvaja, Tiškovac Licki, Tomingaj, Velika Popina, Vucipolje, Zaklopac, Zrmanja Vrelo, Zrmanja.

**LOKACIJA**

Mikrolokacija promatranog zemljišta je na području naselja Begluci, u sastavu mjesnog odbora Srb, u sastavu Općine Gracac u Zadarskoj županiji. Nalazi se oko 50 kilometara sjeveroistocno od Gracaca.

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine naselje je imalo 61 stanovnika.

Okolica je pretežno planinski dio Hrvatske, pogranično područje uz Bosnu i Hercegovinu.

**4.2. KOMUNALNI DOPRINOS**

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih cestica sudjeluju u financiranju građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području cijele Općine Gracac sukladno Odluci o komunalnom doprinosu.

Zone u Općini Gracac za plaćanje komunalnog doprinosa određuju se s obzirom na uredenost i opremljenost zone komunalnom infrastrukturom i položaj područja zone u Općini Gracac.

Položaj područja zone određuje se s obzirom na udaljenost od središta u naselju, mrežu javnog prijevoza, dostupnost građevina javne i društvene namjene, dostupnost građevina opskrbe i usluga te prostorne i prirodne uvjete (prostorna aktivnost, zona visoke, srednje ili niske gustoće stanovanja, zaštićene kulturno-povijesne cjeline, opći mikroklimatski uvjeti, negativni utjecaj na okoliš - zrak, voda, tlo, buka).

Na području Općine Gracac određuju se 4 zone za obračun iznosa komunalnog doprinosa kako slijedi:

I. zona: naselje Gracac

II. zona: naselje Srb

III. zona: naselja Deringaj, Kijani, Tomingaj, Rudopolje, Donja Suvaja, Neteka, Grab

IV. zona: ostala područja Općine Gracac koja nisu

Jedinčna vrijednost komunalnog doprinosa određuje se za pojedine zone u Općini Gracac iznosi:

<b>ZONA</b>	<b>I.</b>	<b>II.</b>	<b>III.</b>	<b>IV.</b>
<b>kn/m<sup>3</sup></b>	3,00	2,00	1,00	0,50

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu cijele Općine Gracac promatrano zemljište u k.o. Begluci je smješteno u IV zoni obračuna komunalnog doprinosa.

#### 4.3. PROSTORNO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Općine Gracac:

Kat.cestice dio 405, dio 406 upisane u Posjedovni list broj 124 k.o. Begluci, kat.cestice dio 229, dio 405, dio 406, dio 412 upisane u Posjedovni list broj 168 k.o. Begluci, kat.cestice 408, 410 upisane u Posjedovni list broj 169 k.o. Begluci, kat.cestice dio 243, 423, dio 424, 425, 426, 427, 428, 429, dio 457, dio 458 upisane u Posjedovni list broj 172 k.o. Begluci, ukupne površine  $P = 52.140,5 \text{ m}^2$ , se na dan vrednovanja nalaze u obuhvatu Prostornog plana uređenja Općine Gracac (Službeni glasnik Zadarske županije br. 13/07).

Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Gracac – Granice građevinskog područja:



Sukladno važećem prostornom planu promatrano zemljište u k.o. Begluci se nalazi na području dijelom unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja.

Predmet procjene su katastarske cestice prema opisu u posjedovnom listu, poljoprivredno zemljište (oranice, livade, šume, vocnjaci, neplodno zemljište).

**PROSTORNO PLANSKI UVJETI:**

**PPU OPCINE GRACAC**

**NAMJENA ZEMLJIŠTA:**

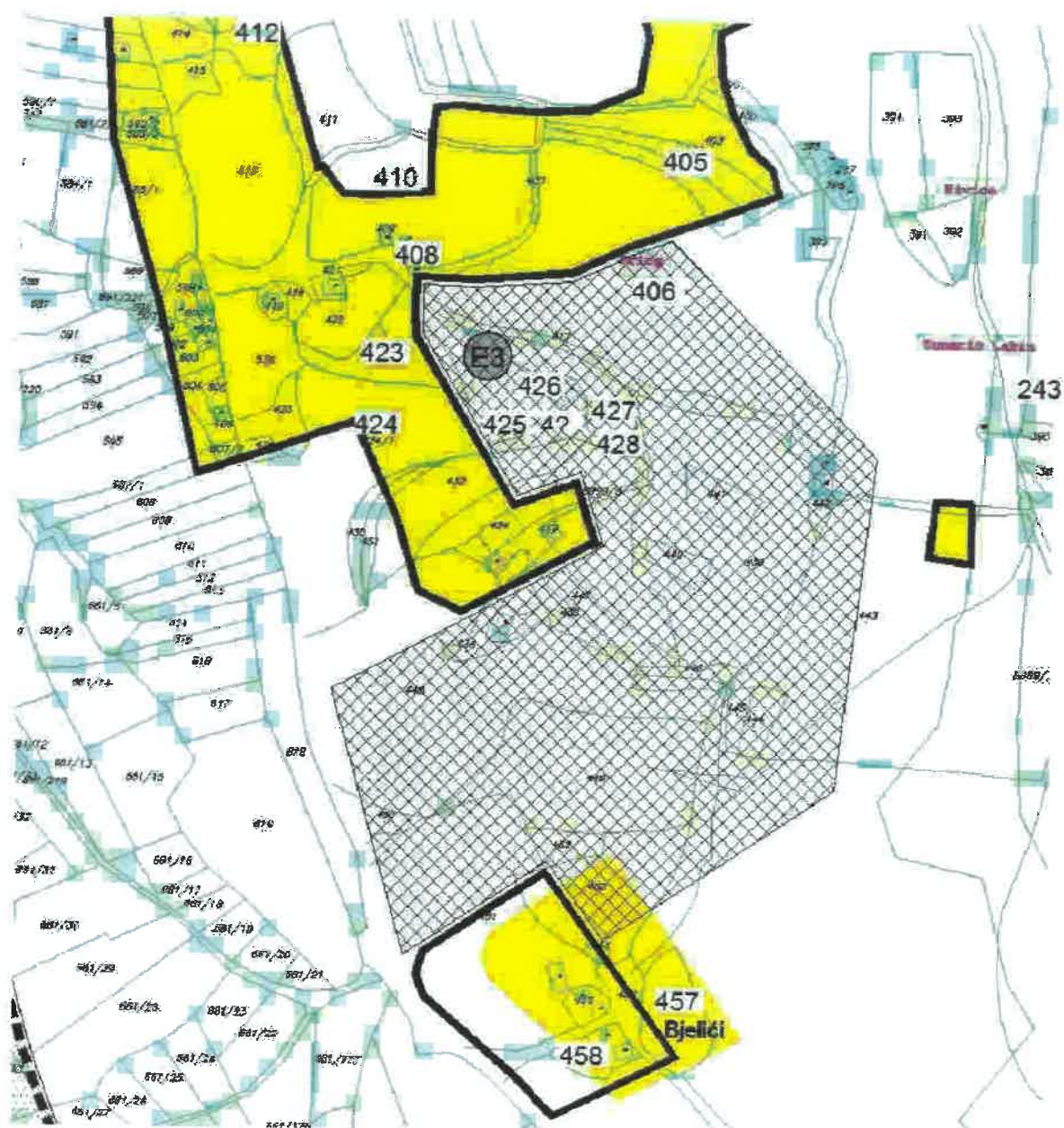
### Poljoprivredno zemljište

**KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:**

### Zemljište IV kategorije



Procjenjivane nekretnine oznacene na Prostornom planu uređenja Općine Gracac:



## 5. PODACI S OCEVIDA

### 5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju katastarskog plana obavljena je približna identifikacija predmetnih nekretnina te je utvrđena lokacija, konfiguracija zemljišta, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice.

Procjenjivana nekretnina je zemljište oznake kat.cestice dio 405, dio 406, kat.cestice dio 229, dio 405, dio 406, dio 412, kat.cestice 408, 410, kat.cestice dio 243, 423, dio 424, 425, 426, 427, 428, 429, dio 457, dio 458 sve u k.o. Begluci. Ukupna površina predmetnog zemljišta iznosi:  $P = 8736 \text{ m}^2 + 17008 \text{ m}^2 + 6307,5 \text{ m}^2 + 20089 \text{ m}^2 = 52.140,5 \text{ m}^2$ .

Predmet procjene su katastarske cestice prema opisu u posjedovnom listu, poljoprivredno zemljište (oranice, livade, šume, vocnjaci, neplodno zemljište). Lokacija nekretnine je na području naselja Begluci, u sastavu mjesnog odbora Srb, u sastavu Općine Gracac u Zadarskoj županiji. Nalazi se oko 50 kilometara sjeveroistocno od Gracaca, pogranično područje uz Bosnu i Hercegovinu. Okolica je pretežno planinski dio Hrvatske, pogranično područje uz Bosnu i Hercegovinu.

Procjenjivane nekretnine označene na digitalnom katastarskom planu:





## 5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE



## 6. KAKVOCA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Pregledom predmetne nekretnine utvrđena su sljedeća obilježja nekretnine:

Vrsta nekretnina:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kat.cest. dio 405, dio 406</li> <li>- kat.cest. dio 229, dio 405, dio 406, dio 412</li> <li>- kat.cest. 408, 410 (udio 3/4)</li> <li>- kat.cest. dio 243, 423, dio 424, 425, 426, 427, 428, 429, dio 457, dio 458 sve u K.O. BEGLUCI</li> <li>- predmet procjene je zemljište</li> </ul>
Površina:	- $P = 8736 \text{ m}^2 + 17008 \text{ m}^2 + 6307,5 \text{ m}^2 + 20089 \text{ m}^2 = 52.140,5 \text{ m}^2$
Lokacija/adresa:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zadarska županija, Općina Gracac, katastarska općina Begluci</li> <li>- područje naselja Begluci, pogranično područje uz Bosnu i Hercegovinu</li> </ul>
Vrsta korištenja:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- radi se o neutvrđenim dijelovima kat.cestica koje se dijeom nalaze unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja</li> <li>- oranice, livade, šume, vocnjaci, neplodno zemljište</li> </ul>
Okoliš:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- području naselja Begluci, u sastavu mjesnog odbora Srb</li> <li>- okolica je pretežno planinski dio Hrvatske, pogranično područje uz Bosnu i Hercegovinu</li> <li>- na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi</li> </ul>
Konfiguracija:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nagib zemljišta: -</li> <li>- oblik zemljišta: -</li> <li>- odnos dužine i širine: -</li> <li>- odvodnja površinskih voda: -</li> <li>- klizište: -</li> </ul>
Infrastruktura:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pristup na javnoprometnu površinu: -</li> <li>- vodovodna: -</li> <li>- kanalizacijska: -</li> <li>- električna: -</li> <li>- telefonska: -</li> </ul>
Cjenovni blok:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BEGLUCI-GRAĐEVINSKO</li> <li>- VELIKA POPINA-OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO</li> </ul>
Mjera građevinskog korištenja:	- Poljoprivredno zemljište (PZ))
Kategorija zemljišta:	<p><b>Zemljište IV. kategorije.</b></p> <p><b>Prva kategorija zemljišta</b> koja obuhvata katastarske cestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.</p> <p><b>Druga kategorija zemljišta</b> koja obuhvata katastarske cestice 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.</p> <p><b>Treća kategorija zemljišta</b> obuhvata katastarske cestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.</p> <p><b>Cetvrta kategorija zemljišta</b> obuhvata ostalo zemljište izvan građevinskog područja.</p>

## 7. OPCI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### PRIKAZ I ANALIZA OPCIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opci vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Izvor podataka: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 10. TRAVNJA 2019., BROJ: 13.1.2/4.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA CETVRTO TROMJESECJE 2018.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 1,1%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,7%, dok su u godišnjem prosjeku više za 6,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 0,7%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 2,8%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 1,2%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 5,0%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 0,7%, za Jadran za 1,2% i za Ostalo za 1,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,5% i za Jadran za 4,4%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,3%.

### METODOLOŠKA OBJAŠNENJA

#### Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kucanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.



### Metoda izracuna indeksa

Izracunavanje pocinje izracunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonistickih regresijskih modela, cije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izracunani na temelju standardne time-dummy hedonisticke regresije, a od prvog tromjesecja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izracun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonisticka regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Tablica Indeksi cijena stambenih objekata za razdoblje od prvog tromjesecja 2002. do cetvrtog tromjesecja 2018. godine preuzeta sa internetske stranice:

[https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2018/13-01-02\\_04\\_2018.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2018/13-01-02_04_2018.htm)

**TABLICA 13.1.3**

Godina Year	Tromjesecje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102.94	105.29	101.96	102.04	103.28	103.24
	Q2	103.82	106.19	102.83	102.23	104.77	103.47
	Q3	103.03	107.34	100.87	102.29	102.66	105.04
	Q4	102.14	108.86	100.07	102.17	102.80	99.43
2015.	Q1	101.05	100.37	101.12	101.62	101.00	100.20
	Q2	99.43	98.67	98.33	99.84	98.42	100.50
	Q3	99.85	100.96	99.37	99.92	100.01	99.14
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.82	100.51	100.18
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.72	100.21
	Q2	100.26	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.50	100.93
	Q3	105.13	97.78	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.62	102.26
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	Q3	112.32	100.76	114.68	118.96	112.20	100.51
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izracunana je produljena tromjesecna serija indeksa od prvog tromjesecja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska podrucja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo

2) Indeksi (od prvog tromjesecja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izracunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izracunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

## POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upuceno, razborito i bez prisile (cl.4. st. t.41. ZPVN). Definicija pojma tržišne vrijednosti nekretnine preuzeta je iz Uredbe (EU) br. 575/2013.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun metoda

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasničke dokumentacije te je pretpostavka da kopije dokumentacije odgovaraju originalnoj dokumentaciji.

### METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema cl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

#### **Ad.1) Poredbena metoda**

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

#### **Ad.2) Prihodovna metoda**

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih cestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### **Ad.3) Troškovna metoda**

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih cestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojecih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijentata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

## 8. PRIBAVLJENI PODACI

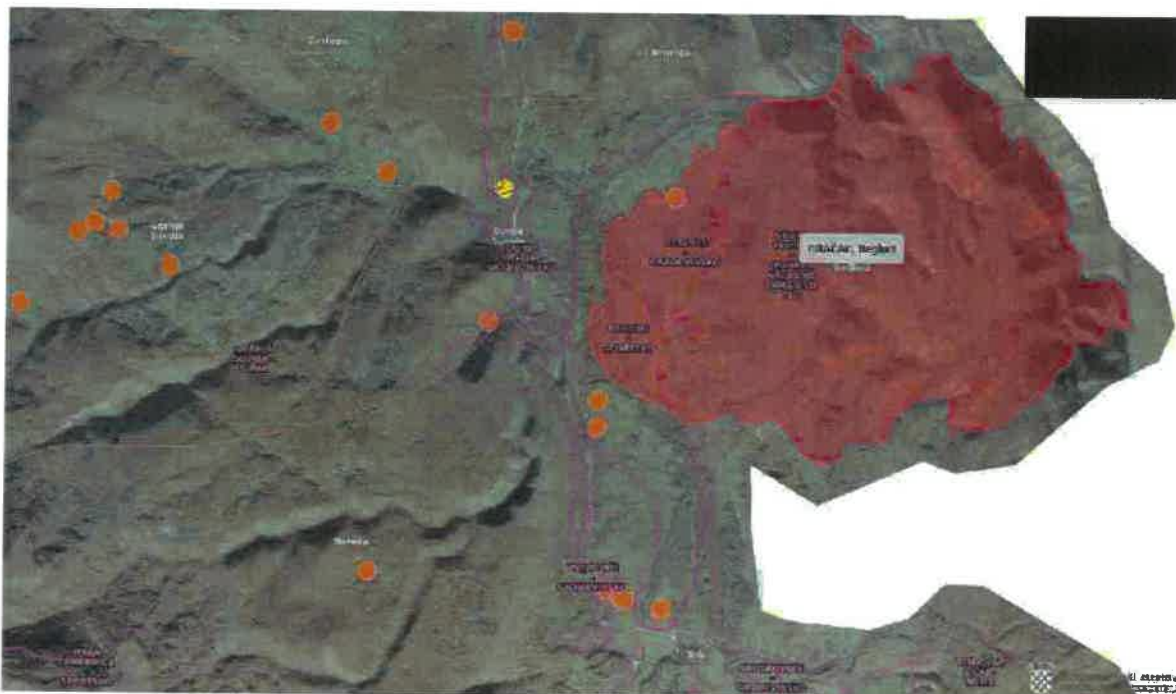
Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

kod izrade ovog procjembenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE (trenutno preuzeti podaci iz Porezne uprave RH za 2015., 2016., 2017., 2018. i 2019. godinu).

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine pribavljeni su podaci s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - ISPU koji sadrži modul eNEKRETNINE (<https://ispu.mgipu.hr/>).

*Izvor podataka eNekretnine:*



Nakon što smo pribavili podatke o cijenama poredbenih nekretnina na ovoj lokaciji – Općina Gracac, neposredna blizina k.o. Begluci, napravljeno je "grubo čišćenje" na način da je napravljena analiza kakvoće prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), članak 19., koji propisuje da "korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih cestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske cestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske cestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti".

U sklopu sustava e-Nekretnina već su u pregledniku isključene cestice koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmet ove procjene (nerealne cijene, transakcije starije od 4 godine i sl.).

## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je neizgrađeno građevinsko zemljište.

S obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odabrana je **poredbena metoda** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

### ***Poredbena metoda***

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojecih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da u sklopu sustava e-Nekretnine postoji relativno dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Provedena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačavanja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

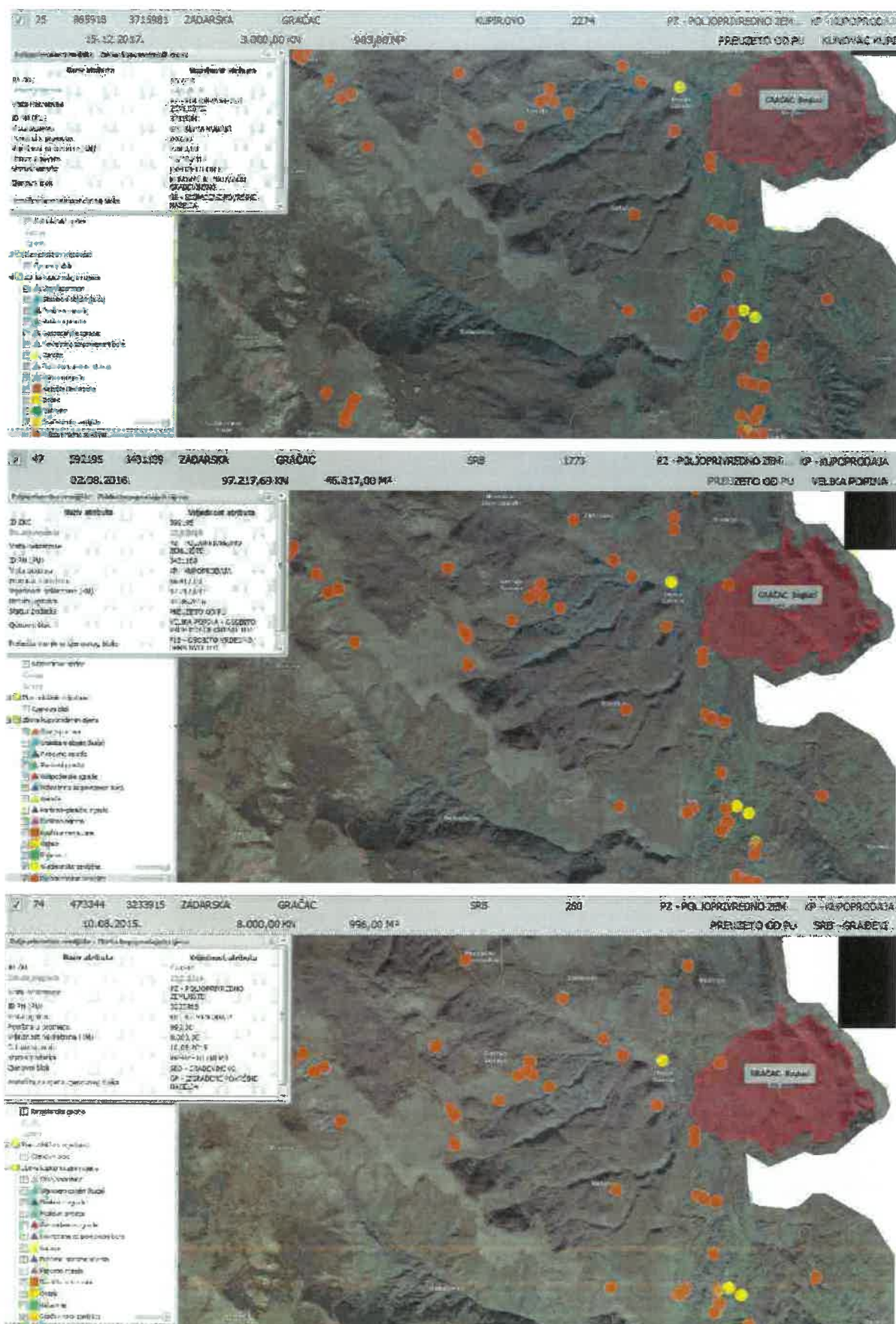
Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu površine 1 m<sup>2</sup>.

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih cesta s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine odabrana je poredbena metoda.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivane nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranom nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.



**Odobrane poredbene nekretnine (usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama):**

## 10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENJE

### ODABRANE TRANSAKCIJE:

R.br.	Katastarska općina	k.c.br.	Datum kupoprodaje	Ukupna cijena (kn)	Površina nekretnine (m <sup>2</sup> )	Namjena	Jedinčna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	Kupirovo	2274	15.12.2017.	3.000,00	903,00	PZ	<b>3,32</b>	<b>0,45</b>
2.	Srb	1773	02.08.2016.	97.217,00	46.817,00	PZ	<b>2,08</b>	<b>0,28</b>
3.	Srb	260	10.08.2015.	8.000,00	996,00	PZ	<b>8,03</b>	<b>1,08</b>

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNACENJE:

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (P-cl.7.st.1).

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNACENJE OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

R.br.	Katastarska općina	k.c.br.	Datum kupoprodaje	Jedinčna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	DZS			Jed. cijena C1 (kn/m <sup>2</sup> )	± avg (%)
					Indeksi cijena stambenih nekretnina kupop.	sada	k		
1.	Kupirovo	2274	15.12.2017.	<b>3,32</b>	102,26	102,00	0,997457	<b>3,31</b>	<b>-38,3%</b>
2.	Srb	1773	02.08.2016.	<b>2,08</b>	97,74	102,00	1,043585	<b>2,17</b>	<b>-111,4%</b>
3.	Srb	260	10.08.2015.	<b>8,03</b>	99,14	102,00	1,028848	<b>8,26</b>	<b>44,6%</b>
Prosječna vrijednost:								<b>4,58</b>	

\* izvor: www.dzs.hr

Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,413812 kn

**0,62 EUR**

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih cestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih cestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku cesticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoci) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procijenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili oduzetcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - ali samo za zemljišta namjene M1 i S.

Tablica: Interkvalitativnog izjednačenja odstupanja u kakvoci

Nekretnina	Procjenivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	c.z. 405 i dr. k.o. Begluci	c.z. 2274 Kupirovo	c.z. 1773 Srb	c.z. 260 Srb
Lokacija/grad/općina	Begluci, Gracac	Gracac	Gracac	Gracac
Vrsta nekretnine	poljopr.zemljište	poljopr.zemljište	poljopr.zemljište	poljopr.zemljište
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Meduvremenski izjednačena cijena				
Jedinica cijena u kn/m	--	3,31	2,17	8,26
STANJE ODNOSNO KAKVOĆA NEKRETNINE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Vrsta i mjera građevinskog korištenja				
* namjena: poljopriv. Zemljište	PZ	PZ	PZ	PZ
(Pravilnik cl. 20, Prilog 11.)	kis = 1,2	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	3,31	2,17	8,26
Kategorija zemljišta	IV kategorija	IV kategorija	IV kategorija	IV kategorija
(Pravilnik cl. 10., Prilog 4.)	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	3,31	2,17	8,26
Utjecaj buke i zagađenja zraka	nema	nema	nema	nema
(Pravilnik cl. 15., Prilog 6. i Prilog 7.)	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	3,31	2,17	8,26
Arondacijske površine	ne	ne	ne	ne
(Pravilnik cl. 22., Prilog 12.)	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	3,31	2,17	8,26
Druga ograničenja ili obveze				
(Zakon: služnost prolaza, vodova i dr.)	1,00	1,20	1,20	1,20
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	3,97	2,60	9,91
Uskladena jedinica cijena kn/m2	5,50	3,97	2,60	9,91

Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik cl. 19)

16,67%  
u redu

16,67%  
u redu

16,67%  
u redu

#### 10.1. DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPCIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOCI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoci nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.



## 11. STATISTICKA OBRADA I IZRACUN S ISKLJUCIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci koji nisu pod utjecajem neuobicajenih ili osobnih okolnosti. Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobicajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobicajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci znajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

JEDINICNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATI		DNACENJA		
		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
Uskladena jedinica cijena kn/m2		3,97	2,60	9,91
PROSJEČNA CIJENA kn/m2 (zaokruženo)		5,50		
ODSTUPANJE U ODNOSU NA PROSJEČNU CIJENU		27,82%	52,73%	-80,18%
Nema neuobičajenih okolnosti				
Usvojena jedinica cijena zemljišta kn/m2		Jc =	5,50 kn/m2	
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,413812 kn				
Usvojena jedinica cijena zemljišta EUR/m2		Jc =	0,74 EUR/m2	

Prema gornjim tabelarnim izracunima vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od **±30%** od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.



## 12. ZAKLJUCAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izracun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti nekretnine: zemljište - kat.cestice dio 405, dio 406 upisane u Posjedovni list broj 124 k.o. Begluci; kat.cestice dio 229, dio 405, dio 406, dio 412 upisane u Posjedovni list broj 168 k.o. Begluci; kat.cestice 408, 410 (udio 3/4) upisane u Posjedovni list broj 169 k.o. Begluci; kat.cestice dio 243, 423, dio 424, 425, 426, 427, 428, 429, dio 457, dio 458 upisane u Posjedovni list broj 172 k.o. Begluci; u površini  $P = 8736\text{m}^2 + 17008\text{m}^2 + 6307,5\text{m}^2 + 20089\text{m}^2 = 52.140,5\text{m}^2$ , na dan vrednovanja iznosi:

PREDMETNA NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINICNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (€)	UKUPNA CIJENA (kn)
PL broj 124 k.o. Begluci	8.736	0,74	6.464,64 €	47.927,63 kn
PL broj 168 k.o. Begluci	17.008	0,74	12.585,92 €	93.309,64 kn
PL broj 169 k.o. Begluci	6.307,5	0,74	4.667,55 €	34.604,34 kn
PL broj 172 k.o. Begluci	20.089	0,74	14.865,86 €	110.212,69 kn
UKUPNO:	52.140,5	0,74	38.583,97 €	286.054,30 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAOKRUŽENO):				286.000,00 kn
Srednji tecaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,413812 kn				

### NAPOMENA:

Procjenjena tržišna vrijednost je iskazana bez važećih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izraden na temelju zahtjeva narucitelja GRACAC KAMEN d.o.o. - u stečaju, Zadar (Grad Zadar) Put Gazica 14/A, OIB: 48730924505. Procjembeni elaborat izraden je po identifikaciji nekretnine te uvidom u važeći prostorni plan i neslužbene kopije izvadaka iz posjedovnog lista. Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mario Kalmeta dipl.ing.grad., sukladno clanku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještackim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH. Potvrđujem da procjenitelj osobno, kao i pravna osoba u kojoj je isti zaposlen, nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnine. Procjembeni elaborat za potrebe narucitelja je izraden u dva (2) primjerka i u elektroničkom obliku. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 3. svibnja 2019. godine



Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.grad.  
Stalni sudski vještak građevinske struke  
i procjenitelj nekretnina

## **13. PRILOG**

### **PRIJEPISI POSJEDOVNOG LISTA**



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR  
 ISPOSTAVA GRAČAC

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 19.03.2019. 13:28

**PREJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: BEGLUCI (Mbr.: 304972)

Posjedovni list: 124

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAČAC KAMEN D.O.O., UPISAN U REGISTRU TRG. SUDA U ZADRU POD MB5: 060214467	07246455856

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.E.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	405	BREŽINA	737			
			ORANICA	737			
	D	406	DRAŽICA	7999			
			ORANICA	7999			
Ukupna površina katastarskih čestica				8736			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR  
ISPOSTAVA GRACAC

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.03.2019. 23:28

### PRJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BEGLUČI (Mbr. 304973)

Posjedovni list: 158

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRACAC KAMEN D.O.O. UPISAN U REGISTRU TRG. SUDA U ZADRU POD MBS: 060214467	07348435836

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr.	Imo	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D	229	DOL		3125			
		ORANICA		3125			
D	405	BREŽINA		738			
		ORANICA		738			
D	406	DRAŽICA		11097			
		LIVADA		3999			
		ORANICA		7998			
D	412	DOL		1148			
		LIVADA		1148			
Ukupna površina katastarskih čestica				17008			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR  
ISPOSTAVA GRAČAC

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.03.2019. 23:28

## PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BEGLUCI (Mbr. 304972)

Posjedovni list: 169

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište opisane osobe	OIB
54	GRAČAC KAMEN D.O.Đ., UPISAN U REGISTRU TRG. SUDA U. ŽADRU POD MBS: 060214467	07248455856
18	TRBULIN MIRKO, NOVI BEOGRAD, BULEVAR M. PUPINA 10/E (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	62841130741
18	TRBULIN MARINKO, BEGLUCI 15, BEGLUCI 23445 SRB, HRVATSKA (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	48128764330

## Podaci o katastarskim česticama

Ugr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		408	DOL	169			
			VOĆNIAK	169			
		410	DOL	8250			
			ORANICA	8250			
Ukupna površina katastarskih čestica				8410			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR  
ISPOSTAVA GRAČAC

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.03.2019. 23:28

## PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BEGLUČI (Mbr. 394972)

Posjedovni list: 172

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAČAC KAMEN D.O.O., UPISAN U REGISTRU TRG. SUDA U ZADRU POD MBS: 060214467.	07348453856

### 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.J.	Posebni pravni režim	Primjedba
	D	423	DOLINA	4000			
			SUMA	4000			
		423	PLEČA	1970			
			ORANICA	1970			
	D	424	DOL	9074			
			ORANICA	9074			
		425	DOL	320			
			ORANICA	320			
		426	DOL	495			
			LIVADA	495			
		427	PLEČA	1920			
			LIVADA	1920			
		428	PLEČA	475			
			LIVADA	475			
		429	PLEČA	150			
			LIVADA	150			
	D	457	BASČA	1170			
			SUMA	770			
			VOĆNJAK	400			
	D	458	BEGLUČI	515			
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	257			
			VOĆNJAK	258			
Ukupna površina katastarskih čestica				20089			