



Mario Kalmeta, dipl.ing.građ., 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: PE/27-10-22-DOPUNA



Vrsta nekretnine:	<b>POSLOVNA ZGRADA (SKLADIŠTE) I DVOR</b>
Broj zemljišta (kat.čestice):	<b>k.č.br. 8499/7, 8499/9, 8499/26, 8499/27 sve u k.o. Zadar</b>
Broj ZK uložak:	<b>Broj ZK uložka: 8911, 11305, 11306, Katastarska općina: ZADAR</b>
Predmet procjene/površina:	<b>k.č.br. 8499/7 dvor površine 94 m2, k.č.br. 8499/9 7 portirnica površine 7 m2, k.č.br. 8499/26 skladište površine 1402 m2, k.č.br. 8499/27 dvor površine 751 m2, sveukupne površine 2254 m2</b>
Lokacija/adresa:	<b>Zadarska županija, Grad Zadar, Zadar, u Gaženici, Gaženička cesta 26</b>
Svrha:	<b>Procjena tržišne vrijednosti nekretnine</b>
Naručitelj:	<b>Stečajna masa iza DIMO d.o.o. "u stečaju", OIB: 55292598871 23222 Zemunik, Galovac, Galovac ulica I 201 B</b>
Datum vrednovanja:	<b>06.10.2022.</b>
Tržišna vrijednost:	<b>390.222,40 EUR (2.940.000,00 kn)</b>
Procjenitelj:	<b>Mario Kalmeta, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina</b>

**SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA:****Procijenjena vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak broj 8911 K.O. ZADAR**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8499/7	DVOR			94	
2.	8499/9	PORTIRNICA			7	
		UKUPNO:			101	

Procijenjena vrijednost = **= 8.736,50 EUR**  
 (= 65.800,00 kn)

**Procijenjena vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak broj 11305 K.O. ZADAR**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8499/26	SKLADIŠTE			1402	
		UKUPNO:			1402	

Procijenjena vrijednost = **= 316.524,40 EUR**  
 (= 2.385.000,00 kn)

**Procijenjena vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak broj 11306 K.O. ZADAR**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8499/27	DVOR			751	
		UKUPNO:			751	

Procijenjena vrijednost = **= 64.961,50 EUR**  
 (= 489.000,00 kn)

Ukupno: **= 390.222,40 EUR**  
 (= 2.940.000, 00 kn)

## **SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:**

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OČEVIDA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE
12. PRILOG

## 2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Ured predsjednika suda  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-373/20-5  
Zadar, 15. prosinca 2020.

### RJEŠENJE

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

#### r i j e š i o j e

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra, Denisa Bajla 37, OIB: 60872089857, 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 15. prosinca 2020. na rok od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. podnio je 2. studenoga 2020. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su: 564/16 od 14. prosinca 2016., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrda o radnom odnosu, potvrdnice o stručnom usavršavanju, polica Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 564/16 utvrđeno je da Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 14. prosinca 2016. na rok od četiri godine.

Potvrdom o zaposlenju koju je izdao Partner d.o.o. Zadar, potvrđuje se da je Mario Kalmeta zaposlen u istom na radnom mjestu direktora od 2008. na neodređeno vrijeme.

Dostavljenom policom Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, utvrđeno je da je osiguranik Mario Kalmeta osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 18. siječnja 2020. do 18. siječnja 2021. na iznos od 200.000,00 kn.

Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

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

Predsjednik suda  
Željko Đerd



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., Zadar, Denisa Bajla 37,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

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

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna 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)
- 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. 68/20)
- 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 Grada Zadra - Izmjene i dopune
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Zadra
- Uredba o visini vodnog doprinosa ("NN" br. 83/2015)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (Institut građevinarstva Hrvatske)
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir Ž., Majčica 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 predložena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz PPU-a,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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

#### **4. ZADATAK**

Na temelju zahtjeva naručitelja, Stečajna masa iza DIMO d.o.o. "u stečaju", OIB: 55292598871, dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

##### **POSLOVNA ZGRADA (SKLADIŠNA HALA) I DVOR:**

**k.č.br. 8499/7 dvor površine 94 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/9 portirnica površine 7 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/26 skladište površine 1402 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/27 dvor površine 751 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 2254 m<sup>2</sup>, u Zadru na adresi Gaženička cesta 26**

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na način da se posebno prikaže procijenjena vrijednost nekretnine za svaki ZK uložak posebno.

Dan vrednovanja: 06.10.2022.

Dan kakvoće: 06.10.2022.

##### **Opis procjenjivane nekretnine:**

Procjenjivana nekretnina je k.č.br. k.č.br. 8499/7 dvor površine 94 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/9 portirnica površine 7 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/26 skladište površine 1402 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/27 dvor površine 751 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 2254 m<sup>2</sup>.

U naravi predmetne katastarske čestice su ranije predstavljale jednu funkcionalnu cjelinu (poslovnu građevinu u sastavu proizvodno-skladišnog kompleksa bivšeg poduzeća „Otočanka“ Zadar u Gaženici, koji su se gradili u periodu od 1961 do 1963. godine.), koji su se gradili na čest.zem. 8499 k.o. Zadar.

Lokacija nekretnine je u Zadarskoj županiji, Grad Zadar, u predjelu Gaženice na adresi Gaženička cesta 26.

##### **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 upućeno, razborito i bez prisile.

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

##### **ZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE:**

Broj ZK uložka: 8911, 11305, 11306, Katastarska općina: ZADAR.  
Preslik Izvadka iz ZK u prilogu ovog elaborata.

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

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



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

Predmet procjene:

**POSLOVNA ZGRADA (SKLADIŠNA HALA) I DVOR**  
**k.č.br. 8499/7 dvor površine 94 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/9**  
**portirnica površine 7 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/26 skladište**  
**površine 1402 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/27 dvor površine 751 m<sup>2</sup>,**  
**sveukupne površine 2254 m<sup>2</sup>**

Lokacija/adresa nekretnine:

**Zadarska županija, Grad Zadar, k.o. Zadar**  
**Zadar, u Gaženici, Gaženička cesta 26**

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, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša i sve ostale odlučne činjenice.

Lokacija predmetne nekretnine na katastarskom planu:





## POLOŽAJ I LOKACIJA:

Lokacija promatranog zemljišta je u Gradu Zadru. Grad Zadar predstavlja urbano, kulturno, gospodarsko i razvojno središte Zadarske županije. Peti je grad po veličini u RH i treći na Jadranu sa 75.000 stanovnika, što ga čini jednim od važnih urbanih središta Jadranske regije.

Zadar je smješten na srednjem Jadranu, u sjevernoj Dalmaciji, podjednako udaljen od najsjevnije i najjužnije točke Jadrana što mu daje važan geostrateški položaj i komparativnu prednost u odnosu na druge gradove Jadranske regije. Dobra prometna povezanost svim oblicima prometovanja danas je razvijena do zadovoljavajuće razine što je važan preduvjet za daljnji nesmetani razvoj Zadarskog gospodarstva. Zemljopisno povoljan položaj i dobra prometna povezanost, stvara klimu za razvoj poduzetništva jer je Zadar dobro povezan s nacionalnim i međunarodnim transportnim pravcima. Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.

Lokacija predmetne nekretnine na području grada Zadra:



## LOKACIJA

Mikrolokacija promatranog zemljišta je u Gradu Zadru, jugoistočni dio grada Zadra, u gradskom predjelu industrijske zone Gaženica, odnosno zapadni dio gradske Industrijske zone od postojeće Jadranske turističke ceste do mora. Pristup predmetnoj lokaciji moguć je direktno preko javne prometne površine Gaženička cesta. Udaljenost od centra grada - Poluotoka je cca 3,5 km zračne linije.

U okolini dominiraju građevine gospodarskih djelatnosti, trajektne luke sa pripadajućom infrastrukturom, spojne ceste luke Gaženica sa autocestom A1.

Prilaz sa javno prometne površine:

Do predmetne nekretnine se pristupa sa javne prometne površine, a sam pristup u objektskladišne hale je moguć preko susjednih objekata koji su nekada predstavljali jednu funkcionalnu cjelinu.

#### 4.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Zadra sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Zadra promatrano zemljište je smješteno u II zoni obračuna komunalnog doprinosa.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za predmetnu poslovnu građevinu, prema navedenoj Odluci o komunalnom doprinosu iznosi:

Jedinična cijena komunalnog doprinosa:  $0,95 \times 135,00 = 128,25 \text{ kn/m}^3 \text{ BO}$  (17,03 EUR/m<sup>3</sup>).

#### 4.3. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa. Predmetna nekretnina nalazi se u Zoni A, odabrano poslovne građevine.

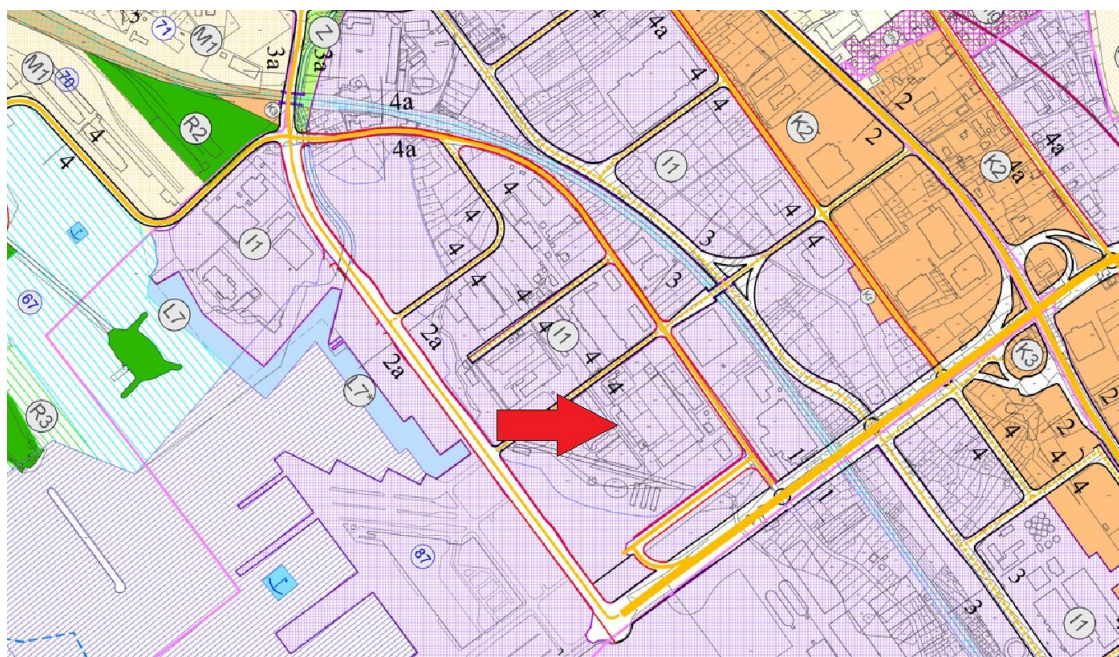
Jedinična vrijednosti vodnog doprinosa za Zonu A, poslovne građevine do 6 metara svijetle visine etaže, iznosi:

Jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi:  $16,73 \text{ kn/m}^3 \text{ BO}$  (2,22 EUR/m<sup>3</sup>).

#### 4.4. PROSTORNO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Grada Zadra:

Zemljište se na dan vrednovanja nalazi u obuhvatu Prostornog plana uređenja Grada Zadra - Izmjene i dopune, u sklopu izgrađenog dijela građevinskog područja, unutar zone I1 namjene. Na snazi je UPU Trajektnog terminala Zadar, zona A11 postojeća industrija.



CJENOVNI BLOK: GAŽENICA - INDUSTRIJSKO

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: Zemljište I kategorije



## 5. PODACI S OČEVIDA

### 5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice. Očevitom na licu mjesta obavljen je vizualni pregled predmetne nekretnine i moguća izmjera prostora. Za sve dijelove zgrade koji nisu vizualno dostupni se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove.

Prema podacima iz ZK: k.č.br. 8499/7 dvor površine 94 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/9 portirnica površine 7 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/26 skladište površine 1402 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/27 dvor površine 751 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 2254 m<sup>2</sup>.

U naravi predmetne katastarske čestice su ranije predstavljale jednu funkcionalnu cjelinu (poslovnu građevinu u sastavu proizvodno-skladišnog kompleksa bivšeg poduzeća „Otočanka“ Zadar u Gaženici, koji su se gradili u periodu od 1961 do 1963. godine.), koji su se gradili na čest.zem. 8499 k.o. Zadar.

Lokacija nekretnine je u Zadarskoj županiji, Grad Zadar, u predjelu Gaženice na adresi Gaženička cesta 26.

### 5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE

Tijekom očevida načinjena je fotodokumentacija s priloženim karakterističnim fotografijama.



Sl.br. 1



Sl.br. 2



Sl.br. 3



Sl.br. 4





Sl.br. 5



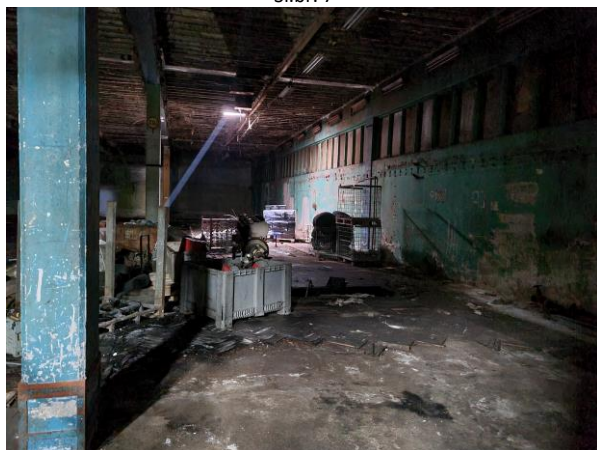
Sl.br. 6



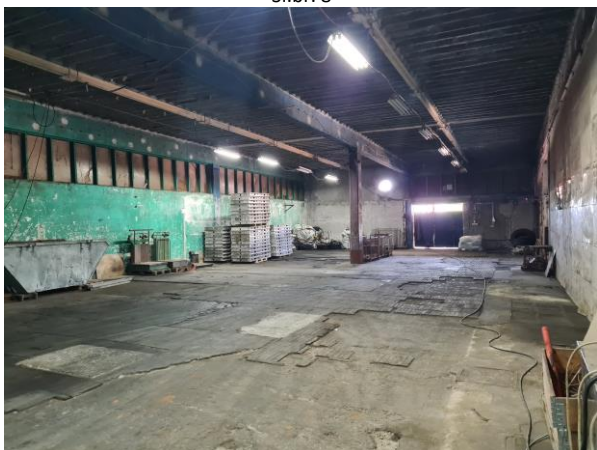
Sl.br. 7



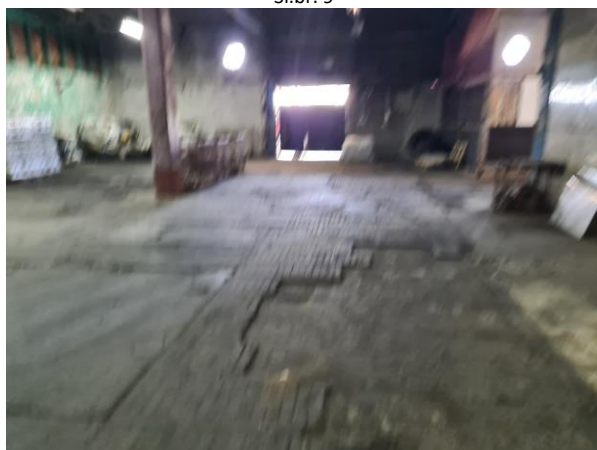
Sl.br. 8



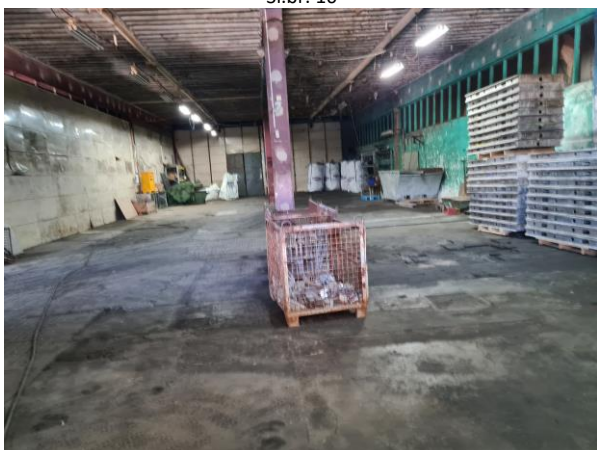
Sl.br. 9



Sl.br. 10



Sl.br. 12



Sl.br. 13

## 6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

### TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena, izjava stranaka te mogućih izmjera postojećeg stanja građevine na očevidu na licu mjesta. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o procjeni vrijednosti nekretnine te je opisan u nastavku ovog nalaza:

Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

Izračun ukupne površine nekretnina:

Red. br.	Broj kat. čestice	Broj ZK uloška	Oznaka zemljišta	Površina zemljišta ( m <sup>2</sup> )
1.	<b>8499/7 k.o. Zadar</b>	8911	<b>DVOR</b>	94 m <sup>2</sup>
2.	<b>8499/9 k.o. Zadar</b>	8911	<b>PORTIRNICA</b>	7 m <sup>2</sup>
3.	<b>8499/26 k.o. Zadar</b>	11305	<b>SKLADIŠTE</b>	1402 m <sup>2</sup>
4.	<b>8499/27 k.o. Zadar</b>	11306	<b>DVOR</b>	751 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA</b>				<b>2.254 m<sup>2</sup></b>

### ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine.

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa.

$$\text{Površina zemljišta (94 m<sup>2</sup> + 7 m<sup>2</sup> + 1402 m<sup>2</sup> + 751 m<sup>2</sup>)} = \mathbf{2.254 m^2}$$

$$\text{Podna površina poslovne zgrade (GBP) = (1402 m<sup>2</sup>)} = \mathbf{1.402 m^2}$$

$$\text{Bruto obujam (BO) = (cca 1402 m<sup>2</sup> × 4,5 m)} = \mathbf{6.309 m^3}$$

### Korisna vrijednost površina poslovne zgrade

$$\text{Skladišna namjena, visina ≥ 206 m < 5,0 m (koef. 0,50 × 1402 m<sup>2</sup>)} = \mathbf{701 m^2}$$

Predmetna nekretnina nalazi se u Zadru, u predjelu Gaženica, na adresi Gaženička cesta 26. Predmet procjene je industrijska zgrada-skladišna hala s pripadajućim dijelom dvorišta (k.č.br. 8499/7 dvor površine 94 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/9 portirnica površine 7 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/26 skladište površine 1402 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/27 dvor površine 751 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 2254 m<sup>2</sup>).

- 1.) Dvorište položeno na čest.zem. 8499/7 k.o. Zadar, površine 94 m<sup>2</sup>.**
- 2.) Portirnica položena na čest.zem. 8499/9 k.o. Zadar.** U trenutku očevida na k.č.br. 8499/9 k.o. Zadar ne postoji objekt portirnice, odnosno isti je uklonjen, te je predmet procjene samo zemljište površine 7 m<sup>2</sup>.
- 3.) Skladišna hala položena na čest.zem. 8499/26 k.o. Zadar, skladište površine 1402 m<sup>2</sup>.** U naravi je jedinstveni prostor unutarnjih dimenzija cca 19 m × 72 m (P = 1368 m<sup>2</sup>), visine 4,5 m. Uz sjeverozapadno, sjeveroistočno i jugoistočno pročelje zgrade su susjedne zgrade-skladišta. Predmetna skladišna hala je u naravi povezana sa susjednom skladišnom halom na sjeverozapadnom pročelju.

Temelji: armiranobetonski

Nosiva konstrukcija: armiranobetonski zidovi i stupovi

Krovna konstrukcija: armiranobetonski „I“ profili, koso krovnište, pokrov ploče

Način gradnje: ugrađena zgrada

Pročelje: ožbukano i obojeno, trošna fasada

Podne obloge: betonska glazura

Vanjska stolarija: bravarska

Instalacije: električna energija

Opći dojam: Zgrada se u trenutku očevida koristi kao skladišni prostor, uočljiva je tehnološka i gospodarska zastarjelost, loše održavanje.

- 4.) Dvorište položeno na čest.zem. 8499/27 k.o. Zadar, površine 751 m<sup>2</sup>.**



## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

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.

*Izvor podataka: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 11. srpnja 2022.*

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA ČETVRTO TROMJESEČJE 2021.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 5,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 9,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 20,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 12,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 3,3%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,0%, za Jadran za 10,9% i za Ostalo za 14,4%.

### METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

#### Indeks cijena stambenih objekata

##### Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata te provedbenom uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata 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 objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

##### Obuhvat

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

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

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

### Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne vremenske indikatorske (*time-dummy*) hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska (*rolling window time-dummy*) hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

**Tablica Indeksi cijena stambenih objekata preuzeta sa internetske stranice: <https://www.dzs.hr>.**

**TABLICA 13.1.3**

13.1.4.							
		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>					
		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

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

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 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 izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih 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 upućeno, razborito i bez prisile.

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 čl. 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 samostojećih, 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 čestica 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 čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, 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 koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

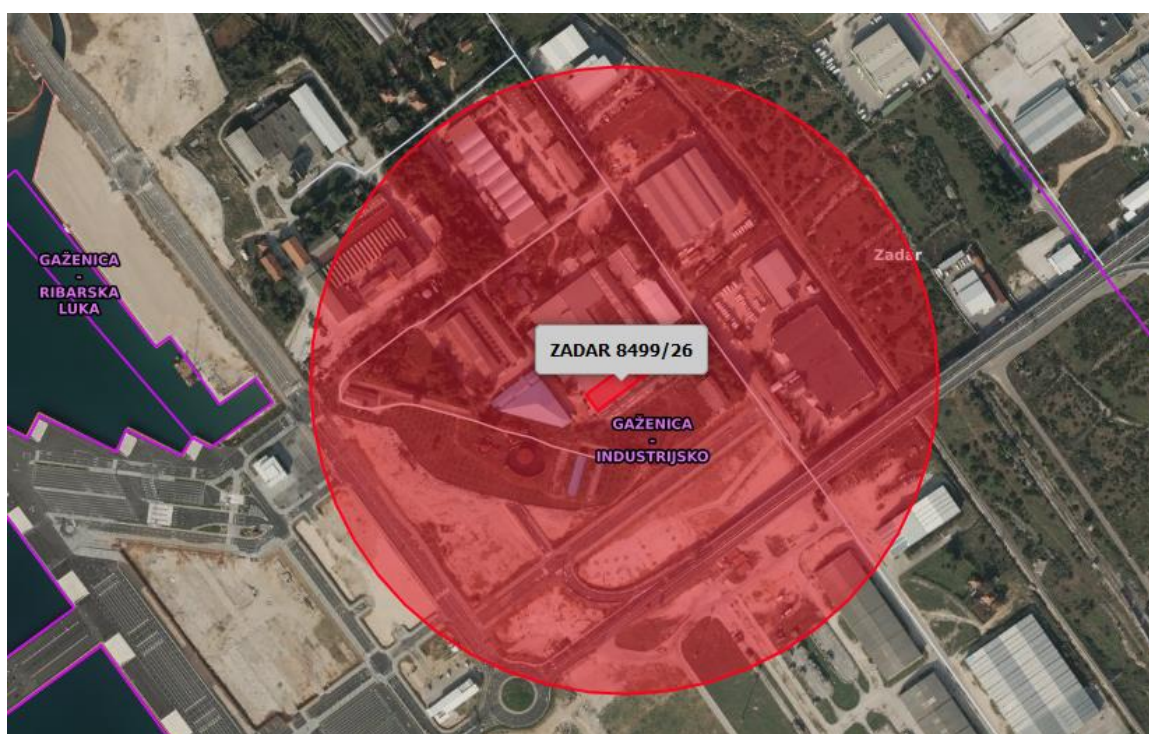
## 8. PRIBAVLJENI PODACI

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 nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

kod izrade ovog procjemenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU). eNekretnine je modul koji se vodi u elektroničkom obliku i dostupan je na mrežnoj stranici Ministarstva (<https://ispu.mgipu.hr/>).

Za procjenu vrijednosti zemljišta pribavljeni su podaci s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - ISPU koji sadrži modul eNEKRETNINE (lokacija poredbenih nekretnina):



## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi poslovna zgrada i dvor.

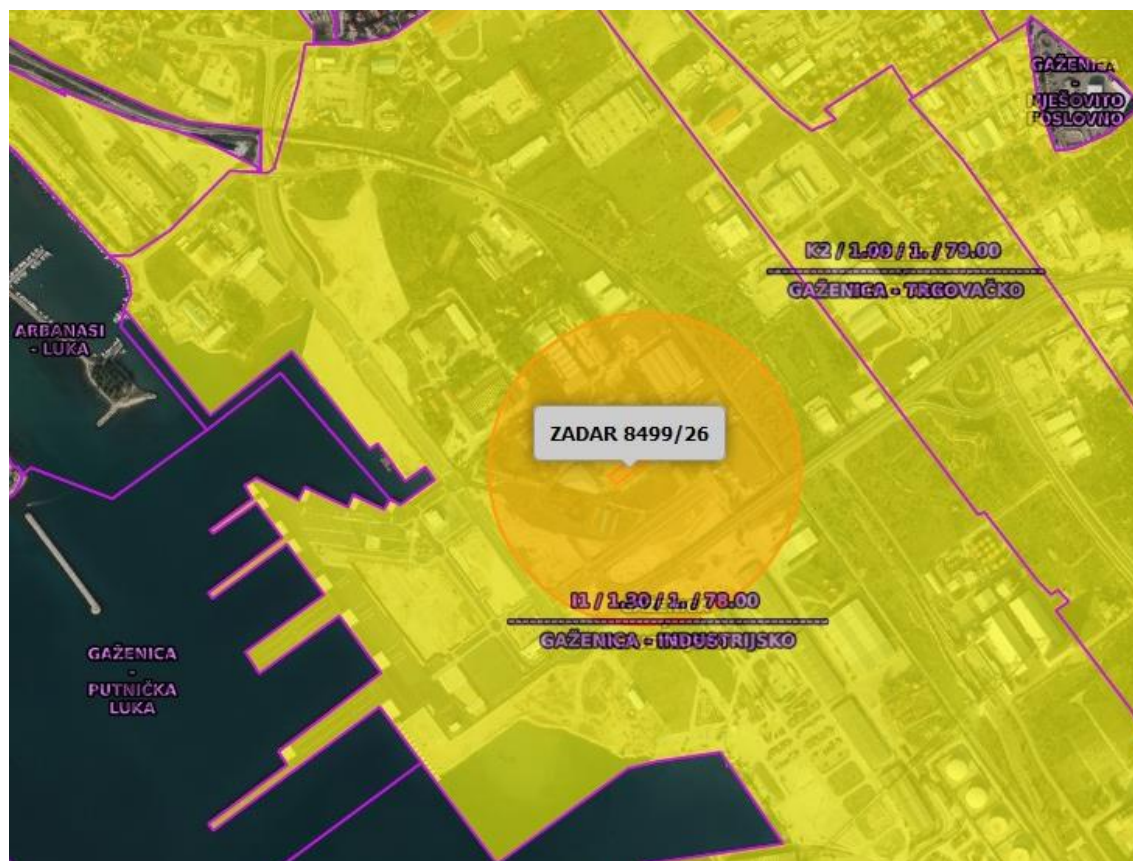
S obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina izabire se **prihodovna metoda**.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

## Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

### PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Izvadak sa cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>):



Iz gornjeg izvatka „Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.“ sa cjenovnim blokovima utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi u cjenovnom bloku GAŽENICA-INDUSTRIJSKO sa oznakom I1 GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA – pretežito industrijska, oznakom zemljišta I kategorije i jediničnom cijenom građevinskog zemljišta, u tom cjenovnom bloku, od 78,00 EUR/m<sup>2</sup>.

### 10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Prema izvatku iz sustava eNekretnine, gdje su analizirani cjenovni blokovi, utvrđeno je da cjenovni blok datira iz I. kvartala 2021. godine dok je zadnji promatrani kvartal, prema tabličnom prikazu DZS-a, I. kvartal 2022. godine.

Prema tome imamo  $QI\ 2022/QI\ 2021 = 147,28/132,80 = 1,1090$ .

Na temelju navedenog imamo jediničnu cijenu:

$Jc = 1,1090 \times 78,00\ \text{EUR}/\text{m}^2 = \mathbf{86,50\ \text{EUR}/\text{m}^2}$ .

## PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

ODABRANE TRANSAKCIJE:								
R.br.	CIJNOVNI BLOK	Datum ugovora	Ukupna cijena zakupa (kn)	Površina (m2)	Namjena	Jedinična cijena (kn/m2)	Jedinična cijena (€/m2)	
1.	Jazine-stambeno	22.08.2019.	2.000,00 kn	128	poslovna	15,63	2,08	
2.	Poluotok-mješano stambeno	27.11.2019.	4.459,29 kn	166,22	poslovna	26,83	3,56	
3.	Brodarica-stambeno	18.11.2019.	11.673,29 kn	327	poslovna	35,70	4,74	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNOH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:								
R.br.	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (kn/m2)	DZS Indeksi cijena stambenih nekretnina kupopr. sada k		Jed. cijena C1 (kn/m2)	+/- avg (%)	
1.	Jazine-stambeno	22.08.2019.	15,63	118,05	147,28	1,247607	19,49	-64,2%
2.	Poluotok-mješano stambeno	27.11.2019.	26,83	120,35	147,28	1,223764	32,83	2,5%
3.	Brodarica-stambeno	18.11.2019.	35,70	120,35	147,28	1,223764	43,69	26,7%
Prosječna vrijednost:							32,00	
* izvor: www.dzs.hr								
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,53 kn							4,25 EUR	

POSL.PROSTOR (PP) -ZAKUP (Z)	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Gaženica-industrijsko	Jazine-stambeno	Poluotok-mješano stambeno	Brodarica-stambeno
Lokacija/grad/adresa	Zadar, Gaženica	Zadar, Jazine	Zadar, Poluotok	Zadar, Brodarica
Vrsta nekretnine	PP	PP	PP	PP
Izvor podataka		Izvadak iz ZKC	Izvadak iz ZKC	Izvadak iz ZKC
Vrsta podatka		Z	Z	Z
Prilagođena cijena po m <sup>2</sup> nakon međuvremenskog izjednačenja	--	19,49	32,83	43,69
STANJE ODNOSNO KAKVOĆA NEKRETNINE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Mikrolokacija		bolje	lošije	lošije
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,20 23,39	0,95 31,19	0,80 34,95
Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)		isto	isto	isto
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,00 23,39	1,00 31,19	1,00 34,95
Vrsta zgrade		isto	isto	isto
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,00 23,39	1,00 31,19	1,00 34,95
Tlocrtni oblik i površina		isto	isto	isto
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,00 23,39	1,00 31,19	1,00 34,95
Ostalo		isto	isto	isto
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,00 23,39	1,00 31,19	1,00 34,95
Usklađena jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	29,84	23,39	31,19	34,95
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik čl. 19)		16,67%	-5,26%	-25,00%
Procijenjena jedinična cijena zakupa (eur/m <sup>2</sup> )	3,96			

Procijenjena jedinična cijena zakupa:  $J_c = 3,96$  EUR/m<sup>2</sup>.



**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA  
POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM**

PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m <sup>2</sup>	eur/m <sup>2</sup>	eur
ukupno NKP	1.402,00		5.551,92
Mjesečni brutto prihod od najma		3,96	5.551,92
<b>Godišnji brutto prihod</b>			<b>66.623,04</b>
Rizik gubitka najamnine	7%		4.663,61
Troškovi investicijskog održavanja	9%		5.996,07
Troškovi upravljanja	2%		1.332,46
Modernizacija	0,50%		333,12
Ukupni troškovi gospodarenja	18%		11.992,15
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,50%		6.264,33
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>48.366,56</b>
G - starost građevine (god)	57		
OVK - održivi vjek korištenja (god)	60		
G/OVK (% - zaokruženo)	95		
FK - faktor korištenja	3,0		
Kamatna stopa na nekretnine (%)	9,00		
OOVK - ostatak održ.vj.kor. (god)	40		
Multiplikator	1,090		
Multiplikator	10,76		
Vrijednost zgrade bez pdv-a			520.296,54
Vrijednost zemljišta (2254-1402= 852 m <sup>2</sup> × 86,50 EUR/m <sup>2</sup> )			73.698,00
Potencijali ili odbici	eur/m2	-130074,13	130.074,13
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po dohodovnoj metodi (eur) :</b>			<b>390.222,40</b>

<b>POSLOVNI PROSTOR (SKLADIŠNA HALA)</b>	€	€/m <sup>2</sup>
<b>P = 1.402,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>PROCJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:</b>		
<b>Primjena prihodovne metode (bez PDV-a)</b>	390.222,40	278,33

Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja

1 EUR=

7,53450 kn

## 11. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine-industrijska zgrada-skladišna hala s pripadajućim dvorištem (k.č.br. 8499/7 dvor površine 94 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/9 portirnica površine 7 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/26 skladište površine 1402 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/27 dvor površine 751 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 2254 m<sup>2</sup>), na dan vrednovanja iznosi:

- 1.) **Dvorište položeno na čest.zem. 8499/7 k.o. Zadar, površine 94 m<sup>2</sup>.**

Procijenjena vrijednost = 94 m<sup>2</sup> x 86,50 EUR/m<sup>2</sup> = **8.131,00 EUR** (61.200,00 kn)

- 2.) **Portirnica položena na čest.zem. 8499/9 k.o. Zadar.** U trenutku očevida na k.č.br. 8499/9 k.o. Zadar ne postoji objekt portirnice, odnosno isti je uklonjen, te je predmet procjene samo zemljište površine 7 m<sup>2</sup>.

Procijenjena vrijednost = 7 m<sup>2</sup> x 86,50 EUR/m<sup>2</sup> = **605,50 EUR** (4.600,00 kn)

- 3.) **Skladišna hala položena na čest.zem. 8499/26 k.o. Zadar, skladište površine 1402 m<sup>2</sup>.**

Procijenjena vrijednost = 1402 m<sup>2</sup> x 225,77 EUR/m<sup>2</sup> = **316.524,40 EUR** (2.385.000,00 kn)

- 4.) **Dvorište položeno na čest.zem. 8499/27 k.o. Zadar, površine 751 m<sup>2</sup>.**

Procijenjena vrijednost = 751 m<sup>2</sup> x 86,50 EUR/m<sup>2</sup> = **64.961,50 EUR** (489.000,00 kn)

Na temelju gore navedenog izračuna u nastavku ovog elaborata se daje procijena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na način da je posebno procijenjena vrijednost svakog ZK uložka posebno:

Red. br.	Broj kat. čestice	Broj ZK uložka	Oznaka zemljišta	Površina zemljišta ( m <sup>2</sup> )
1.	8499/7 k.o. Zadar	8911	DVOR	94 m <sup>2</sup>
2.	8499/9 k.o. Zadar	8911	PORTIRNICA	7 m <sup>2</sup>
3.	8499/26 k.o. Zadar	11305	SKLADIŠTE	1402 m <sup>2</sup>
4.	8499/27 k.o. Zadar	11306	DVOR	751 m <sup>2</sup>

**Procijenjena vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak broj 8911 K.O. ZADAR**(k.č.br. 8499/7 dvor površine 94 m<sup>2</sup>, k.č.br. 8499/9 portirnica površine 7 m<sup>2</sup>):

Procijenjena vrijednost = 8.131,00 EUR + 605,50 EUR = **8.736,50 EUR**  
(61.200,00 kn + 4.600,00 kn ≈ **66.000,00 kn**)

**Procijenjena vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak broj 11305 K.O. ZADAR**(k.č.br. 8499/26 skladište površine 1402 m<sup>2</sup>):

Procijenjena vrijednost = **= 316.524,40 EUR**  
(≈ **2.385.000,00 kn**)

**Procijenjena vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak broj 11306 K.O. ZADAR**(k.č.br. 8499/27 dvor površine 751 m<sup>2</sup>):

Procijenjena vrijednost = **= 64.961,50 EUR**  
(≈ **489.000,00 kn**)

---

Ukupno: **= 390.222,40 EUR**  
(≈ **2.940.000, 00 kn**)

**IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zahtjeva naručitelja, po identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u važeći prostorni plan i neslužbene kopije izvadaka iz zemljišne knjige.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mario Kalmeta dipl.ing.građ., sukladno 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 vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja je izrađen u dva (2) primjerka i u elektroničkom obliku. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, listopad 2022. godine

Izradio:  
Mario Kalmeta dipl.ing.građ.

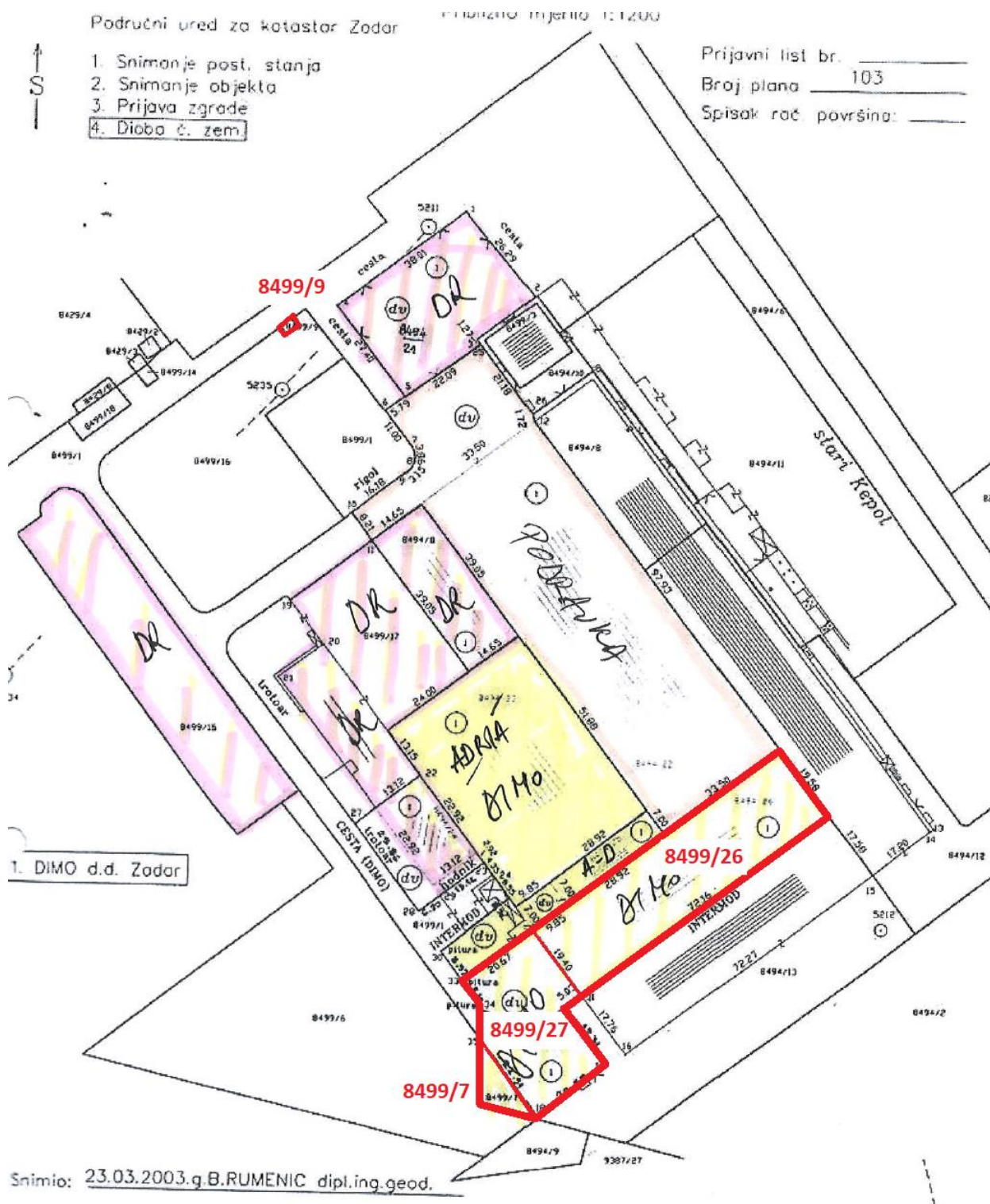


## **12. PRILOG**

SKICA MJERENJA

IZVADAK IZ ZK  
(NESLUŽBENA KOPIJA)

## SKICA MJERENJA





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 06.10.2022. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 8911

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24921/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8499/7	DVOR			94	
2.	8499/9	PORTIRNICA			7	
		UKUPNO:			101	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
DIMO D.D. ZADAR		
2.1	Zaprimljeno 03.03.2006. broj Z-2246/06 Zabilježuje se ovršivosti tražbine pod C/1, a koja ima učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.	
1.2	Zaprimljeno 08.12.2010.g. pod brojem Z-12704/2010  ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zadru od 7.prosinca 2010.god., posl.br. Ovr-3973/10 zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod C 2.1	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 23.07.2013.g. pod brojem Z-9589/2013  ZABILJEŽBA, SPOR, radi utvrđenja prava vlasništva i upisa u zemljišnu knjigu na nekretnini čest. br. 8499/7, koji postupak se vodi pred Općinskim sudom u Zadru br. P. 1799/06.	
1.4	Zaprimljeno 23.06.2021.g. pod brojem Z-16909/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSLOVNI BROJ: ST-380/2021-177 21.06.2021	na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 31.08.2022.g. pod brojem Z-24921/2022  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSL. BROJ ST-380/2021-207 31.08.2022, o prodaji nekretnina stečajnog dužnika Stečajna masa iza DIMO d.o.o. u stečaju, Galovac, Ulica I 201B, OIB: 55292598871	na 1 (1.1)





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 06.10.2022. 11:27

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24921/2022  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 11305

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8499/26	SKLADIŠTE			1402	
		UKUPNO:			1402	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 DIMO D.D. ZADAR		
2.1	Zabilježuje se ovršivost tražbine uknjižene pod posl. brojem Z-8255/05, odnosno pod C-1.	
1.2	Zaprimljeno 08.12.2010.g. pod brojem Z-12704/2010  ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zadru od 7.prosinca 2010.god., posl.br. Ovr-3973/10 zabilježuje se ovršivost tražbine pod C 2.1	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 23.06.2021.g. pod brojem Z-16909/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSLOVNI BROJ: ST-380/2021-177 21.06.2021	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 31.08.2022.g. pod brojem Z-24921/2022  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSL. BROJ ST-380/2021-207 31.08.2022, o prodaji nekretnina stečajnog dužnika Stečajna masa iza DIMO d.o.o. u stečaju, Galovac, Ulica I 201B, OIB: 55292598871.	na 1 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Z-8255/05 Na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije br. 011-57/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sklopljenog u Zagrebu dana 30. rujna 2005. solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek u Zagrebu dana 31. kolovoza 2005. pod br. OU-2068/05 i prijedloga, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine na teret nekretnina u A listu, radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000.- EUR-a (četir milijuna eura) uvećano za ugovorene kamate, sve prema odredbama iz Ugovora u korist:	4.000.000,00 EUR	



## NESLUŽBENA KOPIJA

## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 06.10.2022. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 11306

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24921/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8499/27	DVOR			751	
		UKUPNO:			751	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DIMO D.D. ZADAR	
2.1	Zabilježuje se ovršivost tražbine uknjižene pod posl. br. Z-8255/05, odnosno pod C/7.	
1.2	Zaprimljeno 08.12.2010.g. pod brojem Z-12704/2010  ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zadru od 7.prosinca 2010.god., posl.br. Ovr-3973/10, zabilježuje se ovršivost tražbine pod C 2.1	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 23.06.2021.g. pod brojem Z-16909/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSLOVNI BROJ: ST-380/2021-177 21.06.2021	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 31.08.2022.g. pod brojem Z-24921/2022  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSL. BROJ ST-380/2021-207 31.08.2022, o prodaji nekretnina stečajnog dužnika Stečajna masa iza DIMO d.o.o. u stečaju, Galovac, Ulica I 201B, OIB: 55292598871.	na 1 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Z-8255/05 Na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije br. 011-57/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sklopljenog u Zagrebu dana 30. rujna 2005. solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek u Zagrebu dana 31. kolovoza 2005. pod br. OU-2068/05 i prijedloga, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine na teret nekretnina u A listu, radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000.- EUR-a (četirij milijuna eura) uvećano za ugovorene kamate, sve prema odredbama iz Ugovora u korist:	4.000.000,00 EUR	