

**DALMACIJAVINO dd, Split**  
**U STEČAJU**  
**11.St-49/12**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Natalija Mladineo,dipl.oec.**

Reč 11

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT  
Preko pošte  
06-03-2018

Prečeno na poštu obično-prep. dana 06.03.2018.  
POŠTA  
Bav. ulaznica  
Tržišna

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**n/p Stečajne sutkinje**  
**gđe Ane Golub Gruić**

U prilogu se dostavlja preslika Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina izrađen od sudskog vještaka Ivana Bilote, a za neunovčenu imovinu stečajnog dužnika i to: građevinsko zemljište u Jelsi, poslovna građevina-vinarija u Starom Gradu i građevinsko zemljište u Zadru.

Sa štovanjem,

**PRILOG:**  
Kao u tekstu

**Stečajna upraviteljica:**  
**Natalija Mladineo,dipl.oec.**

# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NEKRETNINA:**

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – u Jelsi na otoku Hvaru

**NARUČITELJ:**DALMACIJAVINO d.d. – u stečaju,  
Obala kneza Domagoja 15, SPLIT

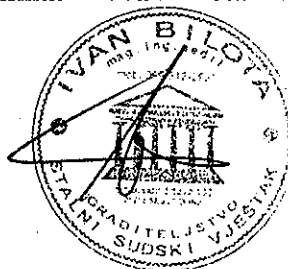
Dan vrednovanja procjene:

19. travnja 2017.

Dan kakvoće nekretnine:

19. travnja 2017.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina: Ivan Bilota mag.ing.aedif.



Trogir, 19. travnja 2017.

## S A D R Ž A J :

1.	SAŽETAK PROCJENE .....	3
2.	IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA .....	4
3.	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
4.	UVOD .....	6
4.1.	Zadatak .....	6
4.2.	Opis nekretnine .....	7
4.3.	Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine .....	7
4.4.	Prava i tereti .....	8
4.5.	Komentar legaliteta .....	8
5.	METODE PROCJENE .....	9
5.1.	Poredbena metoda .....	9
5.2.	Prihodovna metoda .....	9
5.3.	Troškovna metoda .....	10
5.4.	Obrazloženje za odabir metode .....	10
6.	ZATEČENO STANJE .....	11
6.1.	Obilježlja nekretnine .....	11
6.2.	Stanje nekretnine .....	11
7.	MIŠLJENJE .....	12
8.	PRILOZI .....	13
8.1.	Foto dokumentacija .....	13
8.2.	Poredbena izračun zemljište .....	14
8.3.	Troškovna izračun građevina .....	15
8.4.	Izvadak iz zemljišne knjige .....	16
8.5.	Posjedovni list .....	17
8.6.	Katastarski plan .....	19

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Jelsa	21465
	Naziv ulica i k.br.		
	Gradska četvrt	Jelsa	
	zemljopisne koordinate	43.1611599, 16.6860405	
Tip nekretnine		Građevinsko zemljište, M2 - mješovita	
Namjena nekretnine		Poslovna	
Zemljišnik	zk.ul.		2074
	poduložak		-
	zk. čestica, br.		634/2
	katastarska općina	Jelsa	
Katastar	posjedovni list, br.		82
	k. čestica, br.		634/2
	katastarska općina	Jelsa	
Katnost		-	
Kat		-	
Pripadak		nadstrešnica	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]		652,00 m <sup>2</sup>	
Neto korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]		-	
Tržišna vrijednost nekretnine [€]		76.000,00 €	
Tržišna vrijednost nekretnine [kn]		664.005,12 kn	
Troškovi građenja i opremanja [€/m <sup>2</sup> ]		-	
Kategorija zemljišta		II kategorija	75%
Namjena		Građevinsko zemljište, M2 - mješovita	
Odobrenje za građenje		Nije predloženo	
Uporabna dozvola		Nije predložena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		NE	
Usklađenost zemljišnika i katastra		DA	
Godina izgradnje		-	
Godina adaptacije		-	
Dan vrednovanja		19.4.2017	
Dan kakvoće		19.4.2017	
Indeks na dan procjene - DZS		92,68	
srednji tečaj HNB		7,42112	



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

#### Primjenjeni propisi:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN br. 79/14 )
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ( NN br. 52/84 )
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ( NN 88/08 ) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( NN 8/09 i 126/11 )
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( N\_N br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama ( NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji ( NN 153/13 )
- Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13 )
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmenam Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 )

#### Literatura:

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji ( IGH )  
Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I, Krtalić V. ( 2007 )
- Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, Berzjak S., Horvat B, Krtalić N. ( 2002 )
- Scholland u Kleiber W. (2010) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, VI, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, str. 831.
- Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmBh, Graz, str. 821.
- JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA za arhitekte i investitore, Autor: Zlatko Hanžek

#### 4. UVOD

##### 4.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, DALMACIJAVINO d.d. u stečaju Obala kneza Domagoja 15, SPLIT, potrebno je izraditi procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Jelsi – i to GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA č.zem. 634/2, k.o. Jelsa u naravi manipulativnog dvorišta i dijela nadstrešnice gospodarske zgrade.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 19. travnja 2017. koji je isti kao i dan kakvoće ( stanja ) koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 19. travnja 2017 koji je iznosio 1 EUR = 7,42112 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda prethodno izrađene procjene i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 19. travnja 2017.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

#### 4.2. Opis nekretnine

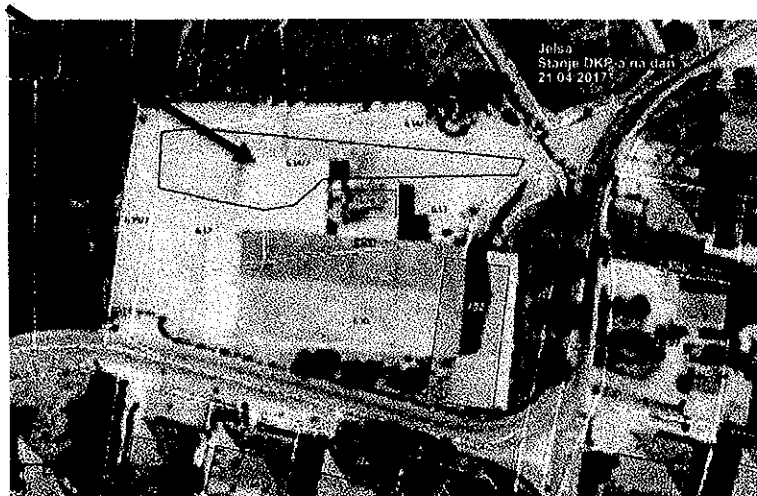
Nekretnina predmet ove procjene je GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE č.zem. 634/2, k.o. Jelsa u naravi manipulativno dvorište i dio nadstrešnice gospodarske zgrade.

Zemljište je ograđeno po svojoj sjevernoj i zapadnoj međi dok je južna i istočna međa otvorena prema ostatku kompleksa skladišne hale.

Zemljište se nalazi unutar građevinskog područja naselja, mješovita namjena M2. Pošto isto nema neposredan pristup na JPP smatra se II kategorijom zemljišta.

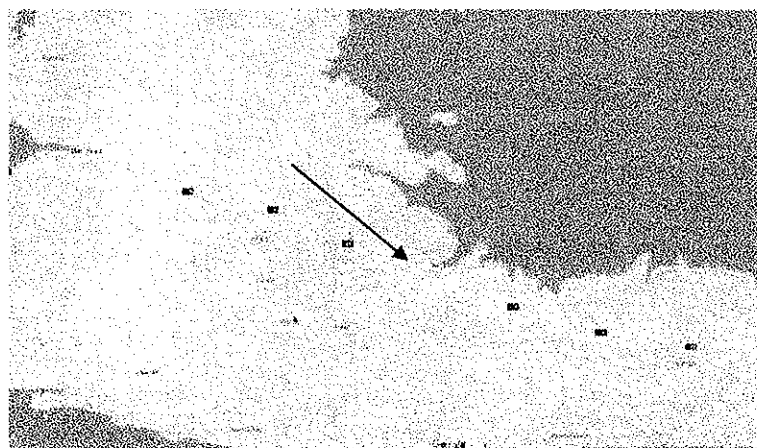
#### 4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastrskih i zemljišnoknjižnih podataka. Nekretnina se nalazi u Jelsi na otoku Hvaru u neposrednoj blizini centra mjesta i u naravi je č.zem. 634/2 k.o. Jelsa.



DOF-5

Predmetna nekretnina je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.



Lokacija



#### 4.4. Prava i tereti

Kao vlasnik nad predmetnom nekretninom navodi se DALMACIJAVINO d.d. dok se kao posjednik navodi DRINKOVIĆ NIKO iz Jelse  
U teretnom listu ZKU.br. 2074 k.o. Jelsa nema upisanih tereta.

#### 4.5. Komentar legaliteta

Predmet procjene u naravi predstavlja građevinsko zemljište sa dijelom nadstrešnice koje se nalazi u sklopu gospodarskog objekta i služi kao manipulativna površina te je isto privedeno namjeni.

Pošto isto nema neposredan pristup na JPP smatra se II kategorijom zemljišta.

## 5. METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

### 5.1. Poredbena metoda

primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### 5.2. Prihodovna metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim

odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### **5.3. Troškovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### **5.4. Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je Prihodovna metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Kao metoda procjene korištena je poredbena metoda.

## 6. ZATEČENO STANJE

### 6.1. Obilježlja nekretnine

- Lokacija ; dobra
- Okoliš – zelenilo; prosječan standard
- Utjecaj buke; prosječan
- Utjecaj zagađenja; prosječan
- Emisija objekata iz okoliša; prosječan

### 6.2. Stanje nekretnine

- Oblik zemljišta; nepravilan
- Nagib zemljišta; blagi
- Klizišta; nema
- Infrastruktura; u blizini
- Odvodnja površinskih voda; terenom
- Posebni uvjeti; nadstrešnica

Napomena: Pošto se na zemljištu nalazi dio nadstrešnice gospodarske zgrade a za istu nema dokaza legalnosti kao mjerodavan tržišna vrijednost iste iskazan je trošak izgradnje umanjen za starost i stanje iste.

## 7. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u Jelsi na otoku Hvaru – i to GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa dijelom nadstrešnice evidentiranog kao č.zem. 634/2, k.o. Jelsa u iznosu od:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTE</b>	<b>66.306,42 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE</b>	<b>9.375,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - UKUPNO</b>	<b>75.681,42 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>76.000,00 €</b>
<b>KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA</b>	<b>652,00 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA</b>	<b>116,56 €/m<sup>2</sup></b>
srednji tečaj HNB	7,42112 kn/€
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>564.005,12 kn</b>

Navedena 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.

izradio:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

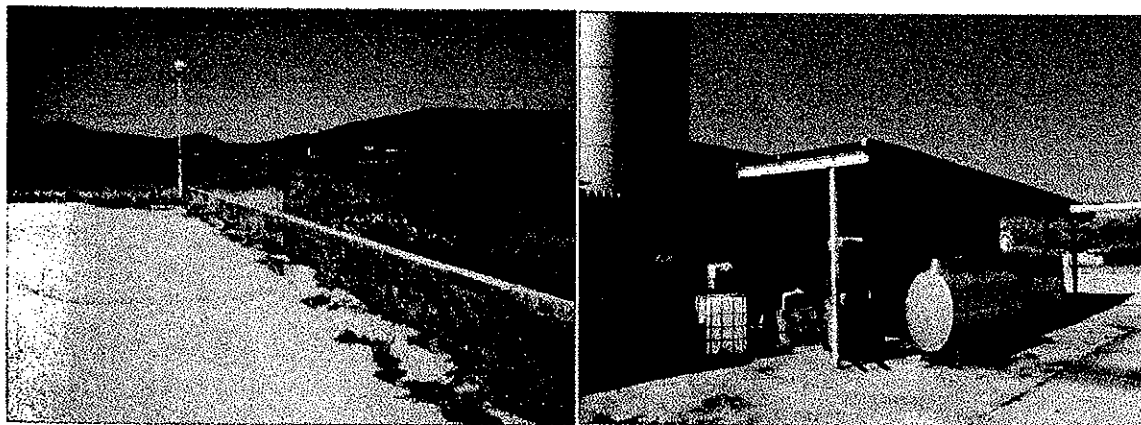
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ovl.br: 4 Su-1007/2015



## 8. PRILOZI

### 8.1. Foto dokumentacija



## 8.2. Poredbena izračun zemljište

JEDINI BOJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ADRESA	JELSA, otok Hvar	JELSA, otok Hvar	JELSA, otok Hvar	JELSA, otok Hvar	JELSA, otok Hvar	JELSA, otok Hvar
K.O.	1231/63	945/1	2461/12	1748/1	1748/4	584/1
K.O.	Jelsa	Jelsa	Jelsa	Jelsa	Jelsa	Jelsa
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište
NAMJENA	M 2 - mješovita	M 2 - mješovita	M 2 - mješovita	M 2 - mješovita	M 2 - mješovita	M 2 - mješovita
POVRŠINA	48,00 m <sup>2</sup>	324,00 m <sup>2</sup>	395,00 m <sup>2</sup>	110,20 m <sup>2</sup>	44,08 m <sup>2</sup>	123,00 m <sup>2</sup>
KUPOPRODAJNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	75,00	55,00	200,00	120,00	90,00	100,00
DATUM UGOVORA	25.1.2016	3.10.2014	8.4.2014	6.11.2015	7.12.2015	11.12.2015
IZVOR	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE		PREMALA CIJENA				
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>						
Indeks na dan transakcije	93,03		95,71	91,88	91,88	91,88
Korektivni faktor (PNI/UN)	1,00		0,97	1,01	1,01	1,01
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>						
<b>MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA</b>						
Koeficijent za preračunavanje (UN)	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNI/UN)	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA</b>						
Kategorija zemljišta (UN)	II Kategorija zemljišta		I Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Odobrani odnos (UN)	75,00%		100,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Korektivni faktor (PNI/UN)	1,00		0,75	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	74,72 €/m <sup>2</sup>		145,25 €/m <sup>2</sup>	121,04 €/m <sup>2</sup>	90,78 €/m <sup>2</sup>	100,87 €/m <sup>2</sup>
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	106,53 €/m <sup>2</sup>					
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-31,82 €/m <sup>2</sup>		38,72 €/m <sup>2</sup>	14,51 €/m <sup>2</sup>	-15,75 €/m <sup>2</sup>	-5,66 €/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-29,86%		36,34%	13,62%	-14,78%	-5,32%
ULAZI U PRORAČUN	DA		NE	DA	DA	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	74,72 €/m <sup>2</sup>			121,04 €/m <sup>2</sup>	90,78 €/m <sup>2</sup>	100,87 €/m <sup>2</sup>
APSOLUTNO ODSTUPANJE	-22,14 €/m <sup>2</sup>			24,19 €/m <sup>2</sup>	-6,07 €/m <sup>2</sup>	4,02 €/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSTUPANJE	-22,86%			24,98%	-6,27%	4,15%
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	490,02			585,18	36,85	16,13
SUMAKVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1.128,19	19,39	20,02%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		38,78
PROSJEČNA CIJENA		96,85 €/m <sup>2</sup>				
<b>PROJEKCIJA</b>						
Prosječna cijena						96,85 €/m <sup>2</sup>
Površina predmetne nekretnine						652,00 m <sup>2</sup>
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE						63.148,97 €
<b>ODBICI</b>						
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %				0,00%
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %				0,00%
UKUPNO ODBICI						0,00
<b>DODACI</b>						
Dobra lokacija: 0 do + 5 %						5,00%
Ostalo						0,00%
UKUPNO DODACI						3.157,45 €
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>						
Nema						0,00%
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA						0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						66.306,42 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA						101,70 €/m <sup>2</sup>

### 8.3. Troškovna izračun građevina

R. br.	OPIS RADA	KOLIČINA	JED.CIJENA	CIJENA	UMANJENJE	UKUPNO
1.	Nadstrešnica od Če profila sa pokrovom od valovitog lima. Cijenom obuhvaćeni zemljani radovi, priprema podloge i izrada nadstrešnice sa svim potrebnim materijalom i radom do pune gotvosti	100,00 m2	125,00 €/m2	12.500,00 €	25,00%	9.375,00 €
UKUPNO:						9.375,00 €



## 8.4. Izvadak iz zemljišne knjige



**NESLUŽBENA KOPIJA**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Splitu  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD**  
 Stanje na dan: 07.05.2017. 23:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311707, JELSA

Broj ZK uložka: 2074

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
 Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	634/2	VINOGRAD U LUČAC			652	
		UKUPNO:			652	

**B**

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DALMACIJAVINO D.D., OIB: 67837847925, SPLIT, OBALA KNEZA DOMAGOJA 15	

**C**

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.05.2017.

## 8.5. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 07.05.2017. 23:03

### PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JELSA (Mbr. 311707)

Posjedovni list: 82

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRINKOVIĆ NIKO, JELSA, JELSA	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		109	OKO CRKVE	22	3		
			KUĆA, OKO CRKVE	22			
*		299/1	BANSKI DOLAC	76	3		
			KUĆA, BANSKI DOLAC	76			
*		300/4	BANSKI DOLAC	47	3		
			DVORIŠTE	47			
		634/2	VRISNA	652	3		
			VINOGRAD	652			
		634/4	VRISNA	245	3		
			VINOGRAD	245			
		983	POLJE	1331	3		
			VINOGRAD	1331			
D		1074	HOBONJA	694	3		
			PAŠNJAK	694			
		1601	KOD KUĆE	478	3		
			ORANICA	478			
		1864	DOLE	1532	8		
			PAŠNJAK	532			
			VINOGRAD	1000			
		1866	DOLE	1198	8		
			PAŠNJAK	398			
			VINOGRAD	800			
		1867	DOLE	201	8		
			PAŠNJAK	201			
		1882/7	PAZUHA	5323	8		
			ŠUMA	5323			

Notes: Index prepared by DILCFA/FAZELAK/RAND and Sagel Corp.  
Name projections: RIAN/BLAN/Amag expanded.  
Address projection: revision of 1991 Sagel Corp.  
Keywords: index & documentation. 04/0012-0131

Ukupna površina katastarskih čestica	47296
--------------------------------------	-------

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

## 8.6. Katastarski plan



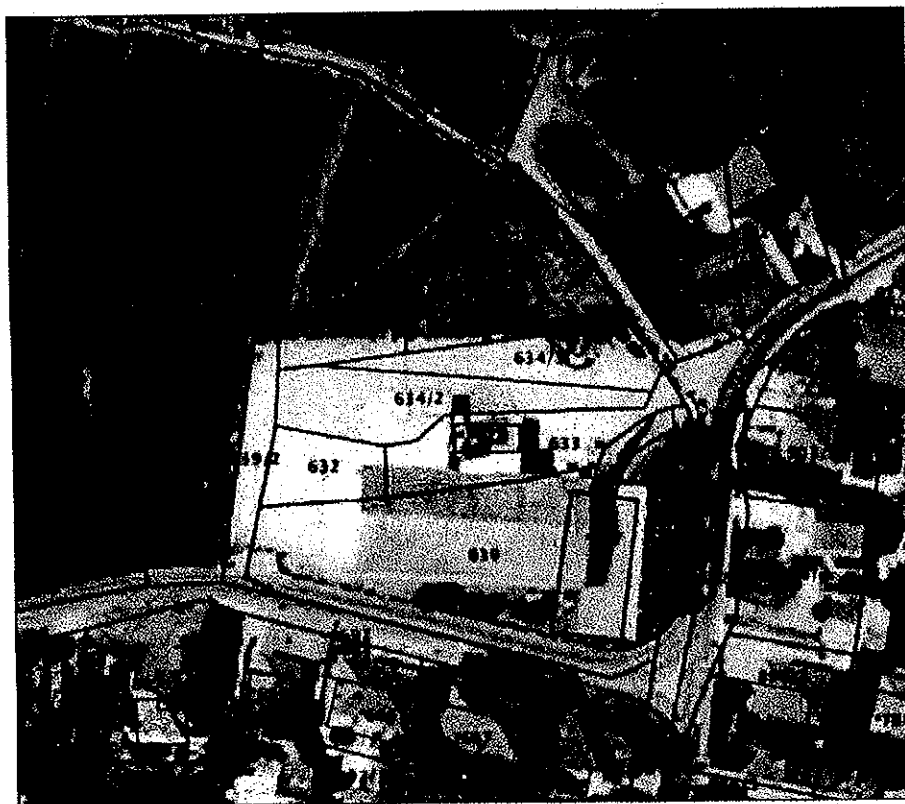
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JEI,SA, 311703  
k.d. br.: 634/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priloženo mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880

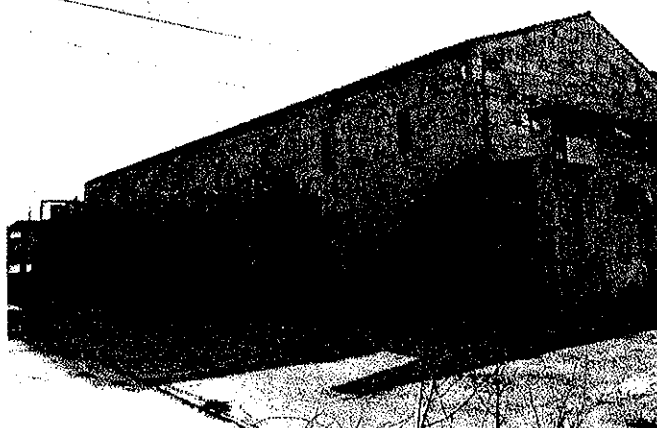


Datum ispisa: 08.05.2017

# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:	POSLOVNA GRAĐEVINA - vinarija sa dvorištem u Starom Gradu, o. Hvar, Stari Grad, Put križa 1
-------------	---



NARUČITELJ:	DALMACIJAVINO d.d. – u stečaju, Obala kneza Domagoja 15, SPLIT
-------------	---

Dan vrednovanja procjene:

19. travnja 2017.

Dan kakvoće nekretnine:

19. travnja 2017.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina: Ivan Bilota mag.ing.aedif.

Trogir, 19. travnja 2017.

## S A D R Ž A J :

1. SAŽETAK PROCJENE .....	3
2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA .....	4
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
4. UVOD .....	6
4.1. Zadatak .....	6
4.2. Opis nekretnine .....	7
4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine .....	7
4.4. Prava i tereti .....	8
4.5. Komentar legaliteta .....	8
5. METODE PROCJENE .....	9
5.1. Poredbena metoda .....	9
5.2. Prihodovna metoda .....	9
5.3. Troškovna metoda .....	10
5.4. Obrazloženje za odabir metode .....	10
6. ZATEČENO STANJE .....	11
6.1. Tehnički opis .....	11
6.2. Iskaz površina .....	12
7. MIŠLJENJE .....	13
8. PRILOZI .....	14
8.1. Foto dokumentacija .....	14
8.2.1. Poredbena izračun zemljište .....	15
8.2.2. Prihodovna metoda izračun .....	16
8.3. Izvadak iz zemljišne knjige .....	17
8.4. Posjedovni list .....	18
8.5. Katastarski plan .....	19

# 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Stari grad, otok Hvar	21460
	Naziv ulica i k.br.	Put križa	1
	Gradska četvrt	-	-
	zemljopisne koordinate	43.706249, 15.992727	-
Tip nekretnine	Industrijske nekretnine (proizvodnja)		
Namjena nekretnine	Poslovna		
Zemljišnik	zk.ul.		2076
	poduložak		-
	zk. čestica, br.	4451, zgr1335 i 4453/5	-
	katastarska općina	Stari grad	-
Katastar	posjedovni list, br.		3732
	k. čestica, br.	4451, zgr1335 i 4453/5	-
	katastarska općina	Stari grad	-
			-
Katnost	Priz + 1. kata		
Kat	Priz + 1. kata		
Pripadak	manipulativno dvorište		
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]		3.873,00 m2	-
Neto korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]		2.339,96 m2	-
<b>Tržišna vrijednost nekretnine [ € ]</b>		<b>1.220.000,00 €</b>	-
<b>Tržišna vrijednost nekretnine [ kn ]</b>		<b>9.053.766,40 kn</b>	-
Troškovi građenja i opremanja [ €/m <sup>2</sup> ]		600,00 €/m2	-
Nova građevinska vrijednost		1.403.975 €	-
Legalitet	DA		
Odobrenje za građenje	Nije predloženo		
Uporabna dozvola	Nije predložena		
Neposredan pristup na javnu prometnicu	NE		
Usklađenost zemljišnika i katastra	DA		
Godina izgradnje	vinarija 1950, skladište i vinoteka 1980		
Godina adaptacije			
Dan vrednovanja		19.4.2017	-
Dan kakvoće		19.4.2017	-
Indeks na dan procjene - DZS		92,68	-
srednji tečaj HNB		7,42112	-

## 2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-1007/2015  
Split, 24. studenog 2015. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote, dipl.ing.grad., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.grad., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-746/2013 dana 06. kolovoza 2013. godine.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-746/2013 od dana 06. kolovoza 2013. godine Ivan Bilota, dipl.ing.grad., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Dana 13. studenog 2015. godine Ivan Bilota je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo stalnih sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 24. studenog 2015. godine

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, v.r.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda  
5. u spis-ovdju

Za točnost otpavka - ovlašten službenik

Katija Giljanović



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

#### **Primjenjeni propisi:**

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN br. 79/14 )
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ( NN br. 52/84 )
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ( NN 88/08 ) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( NN 8/09 i 126/11 )
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( N\_N br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama ( NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji ( NN 153/13 )
- Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13 )
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmenam Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 )

#### **Literatura:**

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji ( IGH )  
Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I , Krtalić V. ( 2007 )
- Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, Berzjak S., Horvat B, Krtalić N. ( 2002 )
- Scholland u Kleiber W. (2010) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, VI, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, str. 831.
- Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 821.
- JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA za arhitekte i investitore, Autor: Zlatko Hanžek

#### 4. UVOD

##### 4.1 Zadatak

Na zahtjev naručitelja, DALMACIJAVINO d.d. u stečaju Obala kneza Domagoja 15, SPLIT, potrebno je izraditi procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Starom Gradu – i to POSLOVNA GRAĐEVINA smještena na č.zgr. 1335, č.zem. 4453/5 i 4451, k.o. Stari Grad.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 19. travnja 2017. koji je isti kao i dan kakvoće ( stanja ) koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 19. travnja 2017 koji je iznosio 1 EUR = 7,42112 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda prethodno izrađene procjene i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 19. travnja 2017.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za određivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

### Opis nekretnosti

Nekretnina predmet ove procjene je POSLOVNA GRAĐEVINA smještena na č.zgr. 1335, č.zem. 4453/5 i 4451, k.o. Stari Grad koja u naravi predstavlja građevinu poslovne namjene (vinariju) sa manipulativnim dvorištem.

Kompleks se sastoji od vinarije, uredskog dijela, vinoteke, skladišta

Predmet procjene je dio kompleks na kojem se pored vinarije nalaze : objekt kušaonice vina i prodavaonice, tankova, manipulativnih površina...

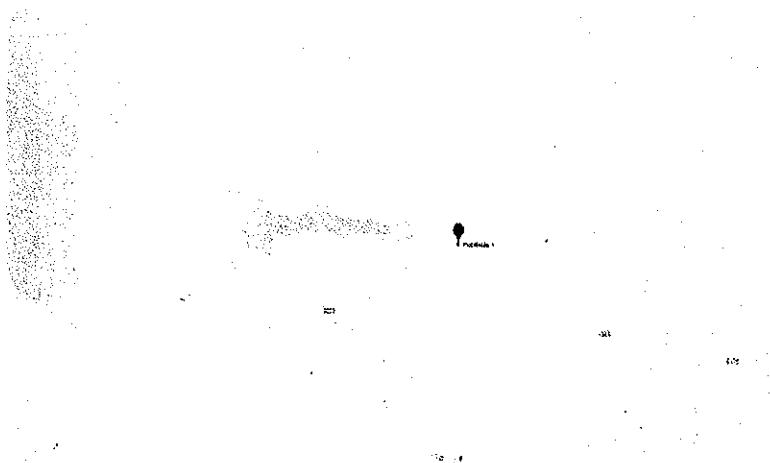
### Identifikacija nekretnosti i lokacija nekretnosti

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Nekretnina se nalazi u Starom Gradu na otoku Hvaru na č.zgr. 1335, č.zem. 4453/5 i 4451, k.o. Stari Grad..



DOF-5

Predmetna nekretnina je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.



Lokacija

#### Nova i tereti

Kao vlasnik i posjednik nad predmetnom nekretninom navodi se DALMACIJAVINO d.d. u stečaju.

U teretnom listu ZKU.br. 6872 k.o. Stari Grad nema upisanih tereta.

#### Komentar legaliteta

Procjena je izrađena uz pretpostavku da je nekretnina u cijelosti legalna.

Pošto se dio građevine nalazi na č.zem. 4454/1 i 4454/2 koje nisu predmet procjene a nije moguće sa sigurnošću utvrditi o kojoj se površini točno radi, prilikom izračuna površine, površina navedena u prethodno izrađenoj procjeni umanjena je za površinu metalnih nadstrešnica i površinu dijela vinoteke i skladišta koji se nalaze na č.zem. 4454/1 i 4454/2 koja se procjenjuje na 200 m<sup>2</sup>.

## METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

### Poredbena metoda

primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### Prihodovna metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim

odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

#### **6.2. Troškovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

#### **6.3. Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je Prihodovna metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Pošto u bazama podataka e-nekretnine kao ni u bazi podataka Splitsko-dalmatinske županije ne podataka o zakupima sličnih nekretnina kao mjerodavan podatak visine zakupa korištena je iskutvena vrijenost zakupa sličnih nekretnina.

## 5. ZATEČENO STANJE

### 5.1. Tehnički opis

#### Općenito

Godina gradnje: vinarija 1950, skladište i vinoteka 1980  
Godina adaptacije: -  
Katnost građevine: Priz + 1 kat  
Namjena: Poslovna - proizvodna

#### Konstrukcija zgrade

Temelji: AB  
Nosiva konstrukcija: AB i zidani kamen  
Međukatna konstrukcija: -  
Krovište: AB konstrukcija, čelik, dijelom drveno  
Pokrov: Kupa kanalice  
Pregradni zidovi: AB i cigla  
Vanjski otvori: drveni  
Pročelja: Zidani kamen, dijelom žbukano

#### Unutarnja obrada

Podovi: Keramika, drvo  
Zidovi: Žbukani i bojani  
Stropovi: Žbukani i bojani  
Unutarnja stolarija: Drvena

#### Instalacije

	DA	NE
NN mreža:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vodoopskrba:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Odvodnja:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plin:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toplovod:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Video nadzor:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Klimatizacija:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grijanje:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Napomena:		Tip grijanja: lokalno

## 6.2. Iskaz površina

	NP m <sup>2</sup>	k - visina i namjena	NKP m <sup>2</sup>
<b>ZGRADA VINARIJE</b>	<b>1.686,61</b>		<b>1.628,29</b>
<b>PRIZEMLJE</b>	<b>1.571,95</b>		<b>1.513,63</b>
kancelarija	16,43	1,00	16,43
kancelarija	8,58	1,00	8,58
kancelarija	14,82	1,00	14,82
kancelarija	8,58	1,00	8,58
hodnik	10,92	1,00	10,92
sanitarni čvor	8,51	1,00	8,51
stubište	8,82	1,00	8,82
prostor cisterni	1.385,40	1,00	1.385,40
trijem s arkadama	21,42	0,75	16,07
trijem s arkadama	26,77	0,75	20,08
betonska nadstrešnica	61,70	0,25	15,43
<b>1. KAT</b>	<b>114,66</b>		<b>114,66</b>
kancelarije i prolaz	114,66	1,00	114,66
<b>ZGRADA SKLADIŠTA, VINOTEKE...</b>	<b>711,67</b>		<b>711,67</b>
<b>PRIZEMLJE</b>	<b>605,10</b>		<b>605,10</b>
skladište, vinoteka, radionica...	605,10	1,00	605,10
<b>POTKROVLJE</b>	<b>106,57</b>		<b>106,57</b>
potkrovlje	106,57	1,00	106,57
<b>SAŽETAK</b>			<b>NKP m<sup>2</sup></b>
ZGRADA VINARIJE			1.628,29
ZGRADA SKLADIŠTA, VINOTEKE...			711,67
<b>UKUPNO:</b>			<b>2.339,96</b>

### NAPOMENA!

Prema prethodno izrađenoj procjeni izvršena je koorekcija površina s obzirom da se dio nekretnine nalazi na č.zem. 4454/1 i 4454/2 koje nisu predmet ove procjene te je netto površina ZGRADE SKLADIŠTA, VINOTEKE ... umanjena za 200 m<sup>2</sup>. Nije izvršena korekciji upisane površine sa odgovarajućim koeficijentom sukladno normi HRN ISO 9836:2011 (Prilog 1. Pravilnika o metodama jer se površina zakupa ugovara prema korisnoj površini a ne prema korisnoj vrijedost površine.



## 7. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u Starom Gradu – i to POSLOVNA GRAĐEVINA smještena na č.zgr. 1335, č.zem. 4453/5 i 4451, k.o. Stari Grad u iznosu od:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST - UKUPNO</b>	<b>1.219.150,98 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>1.220.000,00 €</b>
<b>KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA</b>	<b>2.339,96 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA</b>	<b>521,38 €/m<sup>2</sup></b>
srednji tečaj HNB	7,42112 kn/€
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>9.053.766,40 kn</b>

Navedena 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.

izradio:

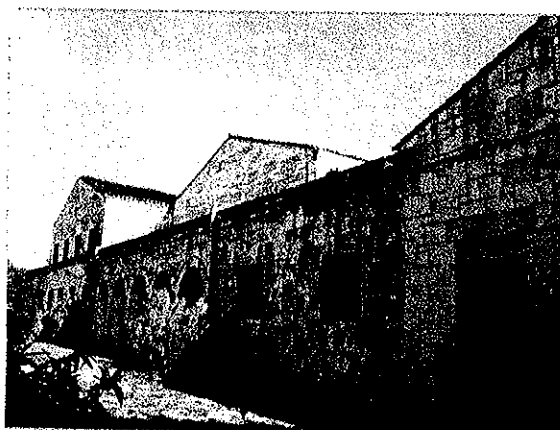
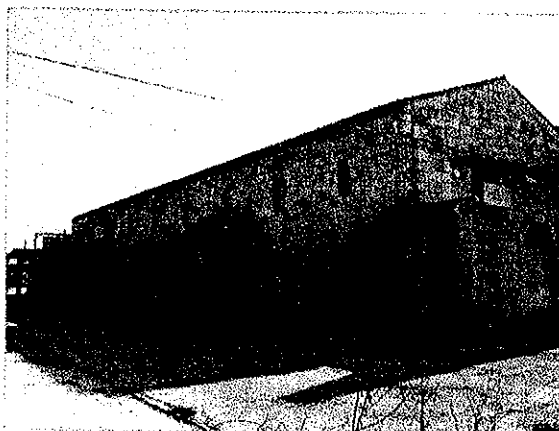
Ivan Bilota mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ovl.br: 4 Su-1007/2015

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faint stamp. The signature is stylized and appears to be 'I. Bilota'.

8 PRILOZI  
3.1. Foto dokumentacija



### 5.2.1. Poredbena izračun zemljište

REDNI BOJ NEKRETNINE	1.	2	3	4	5	6
ADRESA	STARI GRAD, otok Hvar	STARI GRAD, otok Hvar	STARI GRAD, otok Hvar	STARI GRAD, otok Hvar		
K Č	2862/1	7166/1	10118	2446/3		
K O	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad		
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište		
NAMJENA	T1	M	T2	M		
POVRŠINA	5510,00 m2	1572,00 m2	1491,37 m2	1450,00 m2		
KUPOPRODAJNA CIJENA (€/m2)	180,00	185,00	170,00	400,00		
DATUM UGOVORA	9.8.2016	29.1.2015	22.3.2016	14.11.2016		
IZVOR	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine		
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE		
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				PREVELIKA CIJENA		
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije	93,06	92,33	93,03			
Korektivni faktor (PNUJN)	1,00	1,00	1,00			
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Koeficijent za preračunavanje (UN)	1,00	1,00	1,00			
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNUJN)	1,00	1,00	1,00			
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta			
Odobrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%			
Korektivni faktor ( PNUJN )	1,00	1,00	1,00			
MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	179,26 €/m2	185,70 €/m2	169,36 €/m2			
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	178,11 €/m2					
APSLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	1,16 €/m2	7,59 €/m2	-8,75 €/m2			
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	0,65%	4,26%	-4,91%			
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE		
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	179,26 €/m2	185,70 €/m2	169,36 €/m2			
APSLUTNO ODSUPANJE	1,16 €/m2	7,59 €/m2	-8,75 €/m2			
RELATIVNO ODSUPANJE	0,65%	4,26%	-4,91%			
KVADRAT APSLUTNIH ODSUPANJA	1,34	57,64	76,54			
SUMA KVADRATNIH APSLUTNIH ODSUPANJA	135,52	8,23	4,62%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		16,46
PROSJEČNA CIJENA	178,11 €/m2					

Prosječna cijena		178,11 €/m2
Površina predmetne nekretnine		3873,00 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		689.815,77 €
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Ostalo		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
Nema		0,00%
UKUPNO DODATANA OBILJEŽJA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		689.815,77 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		178,11 €/m2

## 8.2.2 Prihodovna metoda izračun

OSTATAK ODRŽVOG VJEKA KORIŠTENJA		NAPOMENE						
GODINA PROCJENE	2017							
GODINA IZGRADNJE (1950 vinarija, 1980 skladište i vinoteka)	1965							
Starost objekta-prosječna (G):	52 god							
Održivi vijek korištenja OVK:	100 god							
Preostali vijek korištenja (4-3):	48 god							
FK MATRICA	<table border="1"> <tr> <td>A - Lokacija/tržište</td><td>B - Zgrada općenito</td><td>C - Stanje zgrade</td></tr> <tr> <td>2</td><td>2</td><td>3</td></tr> </table>	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	2	2	3	(Prilog 10. Pravilnika)
A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade						
2	2	3						
Odabrani faktor korištenja:	3							
Relativna starost GIOVK (%) (GIOVK):	52,00%							
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	44%	(Prilog 10. Pravilnika)						
OOVK (OVK*PoOVK):	44 god							
PRIHODOVNA OBILJEŽJA		NAPOMENE						
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	3,00 €/m2							
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €							
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Proizvodne građevine 6.5-8.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)						
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	7,00%							
PRILAGODBA KAMATNE STOPE								
- Prema položaju: Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0,00%							
- Kvaliteta građevine: Naročito dobra: do -0.5 %	-0,50%							
- Gospodarska situacija: Prosječna: 0.0 %	0,00%							
- Razvojni potencijal: Visok: do -2.0 %	-0,50%							
PRILAGODBENA KAMATNA STOPA	6,00%							
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	10,00%							
ODRŽIV VJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	100 god	(Prilog 9. Pravilnika)						
OSTATAK ODRŽVOG VJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	44 god							
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	15,38	(Prilog 14. Pravilnika)						
DISKONTNA FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q' = 1/(1+(p/100))^n$	0,077	(Prilog 8. Pravilnika)						
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE						
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	84.238,47 €							
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	8.423,85 €							
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	75.814,62 €							
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	1.166.028,90 €							
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	689.815,77 €							
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ( $VZ/q'$ )	53.122,08 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir						
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €							
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - PV	1.219.150,98 €	(PV = PGxM+VZ/q')						
JEDINIČNA CIJENA	521,01 €/m2							

## 8.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD  
Stanje na dan: 04.04.2017. 23:30

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16638/2016  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6872

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1335 ZGR	VINARA			1747	
2.	4451	VINOGRAD			165	
3.	4453/5	DVORIŠTE			1961	
		UKUPNO:			3873	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dlo: 1/1 DALMACIJAVINO D.D. "I STEČAJU", OIB: 07837847925, DOMAGOJEVA OBALA 15, 21000 SPLIT, HRVATSKA	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2017.

# 8.4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.04.2017. 23:30

## PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 311723)

Posjedovni list: 3732

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DALMACIJAVINO D.D. "U STEČAJU", DOMAGOJEVA OBALA 15, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	07837847925

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		1335	VORBA	1747	21		
			VINARIJA	1747			
		4451	VORBA	165	21		
			ORANIJA	165			
		4453/5	VORBA	1961	21		
			DVORIŠTE	1961			
Ukupna površina katastarskih čestica				3873			

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

## 8.6. Katastarski plan



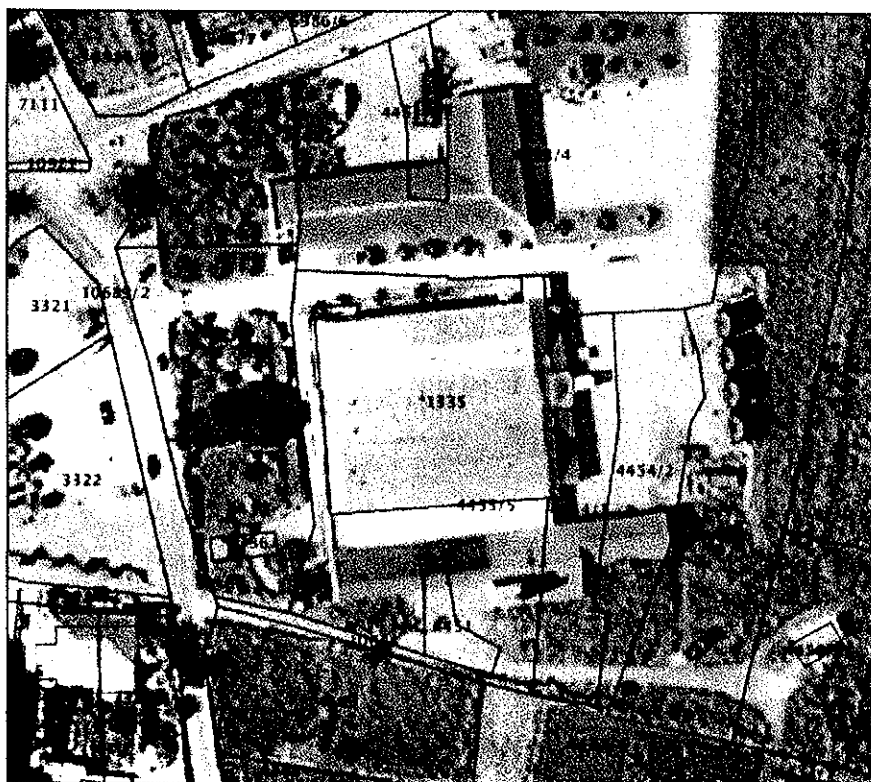
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NEPOSREDBENA VERZIJA

K. O. STARI GRAD, 31173  
K.Č. br. 51335

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Publično mjerilo ispisa 1 : 1000  
Izvorno mjerilo plana 1 : 2880

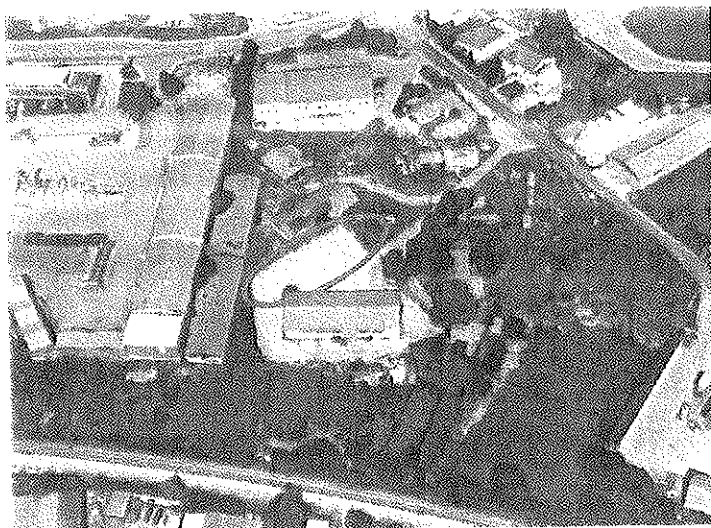


Datum ispisa: 02.05.2017

# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – u Zadru predio Gaženica
-------------	---

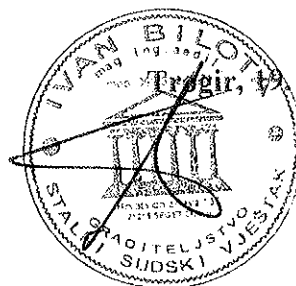


NARUČITELJ:	DALMACIJAVINO d.d. – u stečaju, Obala kneza Domagoja 15, SPLIT
-------------	---

Dan vrednovanja procjene:  
Dan kakvoće nekretnine:

19. travnja 2017.  
19. travnja 2017.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina: Ivan Bilota mag.ing.aedif.



Trogir, 19. travnja 2017.



## S A D R Ž A J :

1. SAŽETAK PROCJENE.....	3
2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA .....	4
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
4. UVOD.....	6
4.1. Zadatak.....	6
4.2. Opis nekretnine .....	7
4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine .....	7
4.4. Prava i tereti .....	8
4.5. Komentar legaliteta.....	8
5. METODE PROCJENE .....	9
5.1. Poredbena metoda.....	9
5.2. Prihodovna metoda .....	9
5.3. Troškovna metoda .....	10
5.4. Obrazloženje za odabir metode.....	10
6. ZATEČENO STANJE .....	11
6.1. Obilježlja nekretnine .....	11
6.2. Stanje nekretnine .....	11
7. MIŠLJENJE .....	12
8. PRILOZI.....	13
8.1. Foto dokumentacija.....	13
8.2.1. Poredbena izračun zemljište.....	14
8.3. Izvadak iz zemljišne knjige.....	15
8.4. Posjedovni list .....	16
8.5. Katastarski plan.....	17

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zadar	23000
	Naziv ulica i k.br.		
	Gradska četvrt	Gaženica	
	zemljopisne koordinate	44.1006287, 15.2583387	
Tip nekretnine		Građevinsko zemljište-poslovna namjena	
Namjena nekretnine		Poslovna	
Zemljišnik	zk.ul.		7762
	poduložak		-
	zk. čestica, br.		7611/11
	katastarska općina	Zadar	
Katastar	posjedovni list, br.		5338
	k. čestica, br.		7611/11
	katastarska općina	Zadar	
Katnost		-	
Kat		-	
Pripadak		manipulativno dvorište	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]			504,00 m <sup>2</sup>
Neto korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]			-
<b>Tržišna vrijednost nekretnine [€]</b>			<b>50.000,00 €</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine [kn]</b>			<b>371.056,00 kn</b>
Troškovi građenja i opremanja [€/m <sup>2</sup> ]			-
Kategorija zemljišta		II kategorija	80%
Namjena		I - gospodarska	
Odobrenje za građenje		Nije predloženo	
Uporabna dozvola		Nije predložena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		NE	
Usklađenost zemljišnika i katastra		DA	
Godina izgradnje			-
Godina adaptacije			-
Dan vrednovanja			19.4.2017
Dan kakvoće			19.4.2017
Indeks na dan procjene - DZS			92,68
srednji tečaj HNB			7,42112

## 2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA



### REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-1007/2015

Split, 24. studenog 2015. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote, dipl.ing.građ., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.građ., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-746/2013 dana 06. kolovoza 2013. godine.

### Obrazloženje

Rjesenjem ovog suda broj 4 Su-746/2013 od dana 06. kolovoza 2013. godine Ivan Bilota, dipl.ing.građ., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Dana 13. studenog 2015. godine Ivan Bilota je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo stalnih sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

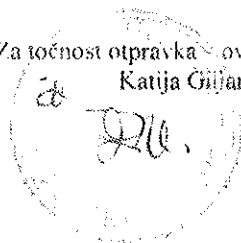
U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 24. studenog 2015. godine

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, v.r.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda  
5. u spis-ovdje

Za točnost otpredak ovlašteni službenik  
Katija Gilićanović



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

#### Primjenjeni propisi:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN br. 79/14 )
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ( NN br. 52/84 )
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ( NN 88/08 ) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( NN 8/09 i 126/11 )
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( N\_N br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama ( NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji ( NN 153/13 )
- Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13 )
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmjenam Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 )

#### Literatura:

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji ( IGH )  
Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I , Krtalić V. ( 2007 )
- Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, Berzjak S., Horvat B, Krtalić N. ( 2002 )
- Scholland u Kleiber W. (2010) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, VI, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, str. 831.
- Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 821.
- JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA za arhitekte i investitore, Autor: Zlatko Hanžek

## 4. UVOD

### 4.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, DALMACIJAVINO d.d. u stečaju Obala kneza Domagoja 15, SPLIT, potrebno je izraditi procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Zadru – i to GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA č.zem. 7611/11, k.o. Zadar u naravi manipulativnog dvorišta poslovne zgrade - skladišta.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 19. travnja 2017. koji je isti kao i dan kakvoće ( stanja ) koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 19. travnja 2017 koji je iznosio 1 EUR = 7,42112 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda prethodno izrađene procjene i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 19. travnja 2017.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

## 4.2. Opis nekretnine

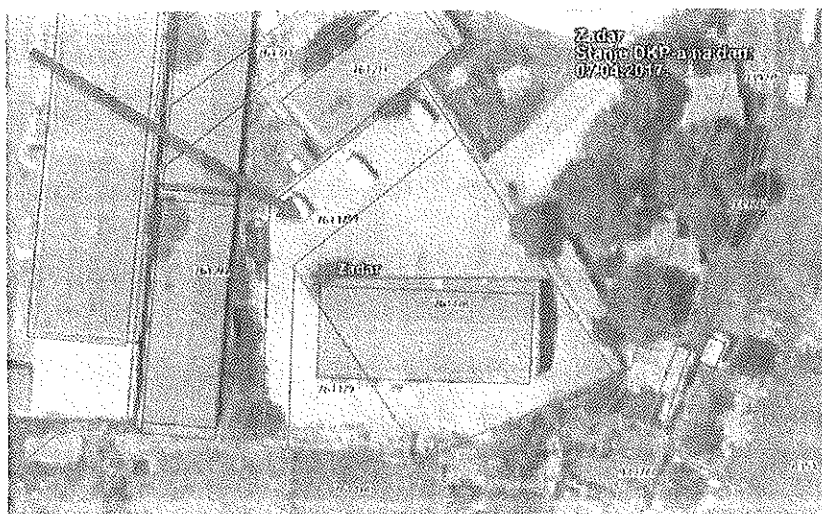
Nekretnina predmet ove procjene je GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE č.zem. 7611/11, k.o. Zadar koje u naravi predstavlja manipulativno dvorište poslovne građevine – skladišnog prostora.

Zemljište je ograđeno po svojoj sjevernoj i zapadnoj međi dok je južna i istočna međa otvorena prema ostatku kompleksa skladišne hale.

Zemljište se nalazi unutar građevinskog područja naselja , gospodarska namjana – I.

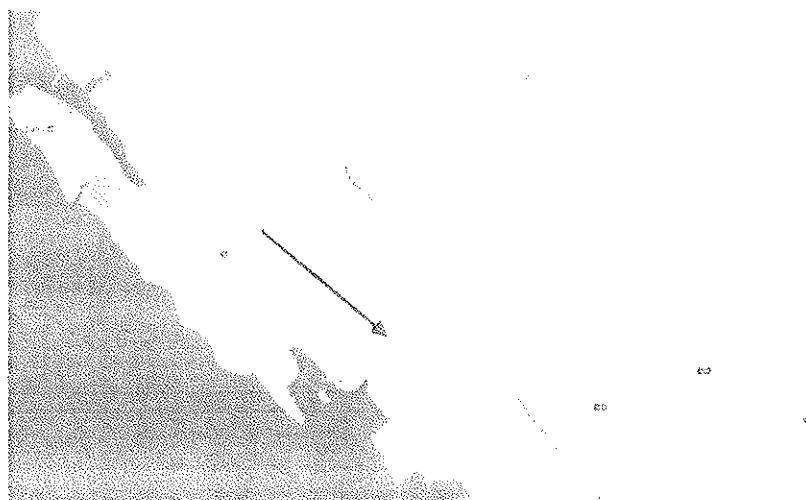
## 4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Nekretnina se nalazi u Zadru predio Gaženica i u naravi je č.zem. 7611/11 k.o. Zadar.



DOF-5

Predmetna nekretnina je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.



Lokacija

#### 4.4. Prava i tereti

Kao vlasnik i posjednik nad predmetnom nekretninom navodi se DALMACIJAVINO d.d u stečaju.

U teretnom listu ZKU.br. 7762 k.o. Zadar nema upisanih tereta.

#### 4.5. Komentar legaliteta

Predmet procjene u naravi predstavlja građevinsko zemljište koje se nalazi u sklopu skladišnog objekta i služi kao manipulativna površina te je isto privedeno namjeni.

Zbog oblika i površine zemljište se promatra kao zemljište II kategorije jer na istom nije moguće ishoditi akt za građenje.

## 5. METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

### 5.1. Poredbena metoda

primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### 5.2. Prihodovna metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim



odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

#### 5.3. Troškovna metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

#### 6.4. Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je Prihodovna metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15)

Kao metoda procjene korištena je poredbena metoda.

## 6. ZATEČENO STANJE

### 6.1. Obilježja nekretnine

- Lokacija ; srednja
- Okoliš – zelenilo; prosječan standard
- Utjecaj buke; prosječan
- Utjecaj zagađenja; prosječan
- Emisija objekata iz okoliša; prosječan

### 6.2. Stanje nekretnine

- Oblik zemljišta; неправиан
- Nagib zemljišta; blagi
- Klizišta; nema
- Infrastruktura; u blizini
- Odvodnja površinskih voda; terenom
- Posebni uvjeti; nema

## 7. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u Zadru, predio Gaženica – i to GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA evidentiranog kao č.zem. 7611/11, k.o. Zadar u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - UKUPNO	50.025,15 €
ZAOKRUŽENO	50.000,00 €
POVRŠINA	504,00 m <sup>2</sup>
JEDINIČNA CIJENA	99,21 €/m <sup>2</sup>
srednji tečaj HNB	7,42112 kn/€
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	371.056,00 kn

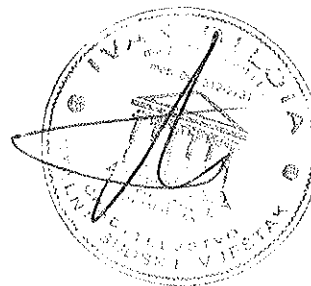
Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

izradio:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ovl.br: 4 Su-1007/2015



## 8. PRILOZI

### 8.1. Foto dokumentacija



## 8.2.1. Poredbena izračun zemljište

REDNI BOJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ADRESA	ZADAR, Gaženica	ZADAR, Gaženica	ZADAR, Gaženica	ZADAR, Gaženica	ZADAR, Gaženica	ZADAR, Gaženica
K.Č.	7697/1	7621/1	7491/6	3626/8	7923/2	7923/3
K.O.	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište
NAMJENA	I - gospodarska	I - gospodarska	I - gospodarska	I - gospodarska	I - gospodarska	I - gospodarska
POVRŠINA	8726,00 m <sup>2</sup>	905,00 m <sup>2</sup>	2779,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>	2984,00 m <sup>2</sup>
KUPOPRODAJNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	150,00	70,00	100,00	150,00	105,00	235,00
DATUM UGOVORA	3.5.2016	11.12.2015	5.6.2015	23.6.2016	2.8.2016	15.10.2015
IZVOR	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	NE
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						PREVELIKA CIJENA
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije	93,06	94,06	95,06	96,06	97,06	
Korektivni faktor (PN/IIJ)	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVNSKOG KORIŠTENJA						
Koeficijent za preračunavanje (UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Odobrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	80,00%	80,00%	
Korektivni faktor (PN/UN)	0,80	0,80	0,80	1,00	1,00	
MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	119,51 €/m <sup>2</sup>	55,16 €/m <sup>2</sup>	78,00 €/m <sup>2</sup>	144,72 €/m <sup>2</sup>	100,26 €/m <sup>2</sup>	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	99,53 €/m <sup>2</sup>	94,54 €/m <sup>2</sup>	107,66 €/m <sup>2</sup>	122,49 €/m <sup>2</sup>	100,26 €/m <sup>2</sup>	
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	19,98 €/m <sup>2</sup>	-44,36 €/m <sup>2</sup>	-21,54 €/m <sup>2</sup>	45,19 €/m <sup>2</sup>	0,73 €/m <sup>2</sup>	
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	20,07%	-44,56%	-21,64%	45,40%	0,73%	
ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	NE	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	119,51 €/m <sup>2</sup>		78,00 €/m <sup>2</sup>		100,26 €/m <sup>2</sup>	
APSOLUTNO ODSTUPANJE	20,25 €/m <sup>2</sup>		-21,26 €/m <sup>2</sup>		1,01 €/m <sup>2</sup>	
RELATIVNO ODSTUPANJE	20,41%		-21,42%		1,01%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	410,21		451,95		1,01	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	863,18	20,77	20,93%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	41,55	
PROSJEČNA CIJENA		99,26 €/m <sup>2</sup>				

Prosječna cijena	99,26 €/m <sup>2</sup>
Površina predmetne nekretnine	504,00 m <sup>2</sup>
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE	50.025,15 €
ODBICI	
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %
UKUPNO ODBICI	0,00
DODACI	
Dobra lokacija: 0 do + 5%	0,00%
Ostalo	0,00%
UKUPNO DODACI	0,00 €
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA	
Nema	0,00%
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA	0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	50.025,15 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKUŽENO	50.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	99,21 €/m <sup>2</sup>

### 8.3. Izvadak iz zemljišne knjige



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
 Stanje na dan: 01.05.2017. 23:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 7762

Broj zadnjeg dnevnika: Z-901/2017  
 Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7611/11	NEPLODNO			504	
		UKUPNO:			504	

##### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DALMACIJAVINO D.D. U STEČAJU, OIB: 07837847925, OBALA KNEZA DOMAGOJA 15, SPLIT	
2.1	Pr. 6. svibnja 1999. Z 1502/99. Na temelju prijedloga Vladimira Grdović i dr. pod gornjim poslovnim brojem, upisuje se zabilježba upravnog spora koji se vodi pred Uredom za imovinsko-pravne poslove Zadarske županije pod brojem Klasa: UP-I-944-07/97-1032 radi naknade oduzete imovine, a na teret čest. 7611/11.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 05.02.2007. broj Z-1193/07 Zabilježuje se odbijeni prijedlog Dalmacijavino d.d. Split za brisanjem Društvenog vlasništva na čest 7611/11 k.o. Zadar i za uknjižbu prava vlasništva na istoj u njihovu korist	

##### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.05.2017.

## 8.4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.05.2017. 23:03

### PRIJEPIPOSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZADAR (Mbr. 335193)

Posjedovni list: 5338

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DALMACIJAVINO D.D. SPLIT, ZADAR (VLASNIK)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7611/8	GAŽENICE	1407	98		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	960			
			ZGRADA	447			
		7611/9	GAŽENICE	315	98		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	269			
			ZGRADA	46			
		7611/11	GAŽENICE	504	98		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	504			
Ukupna površina katastarskih čestica				2226			

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

