



**Dragan Blažević, dipl. ing. grad.**

Stalni sudski vještak graditeljske struke

Rješenje br. 4.SU-83/2013 od 26.02.2013.

**HR 51000 Rijeka, Ante Kovačića 22**

e-mail: [vjestak.db@gmail.com](mailto:vjestak.db@gmail.com)

WEB: <http://free-ri.t-com.hr/vjestak-db/>

tel. ++38551515684, GSM ++38598340470

**OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI  
STALNA SLUŽBA U RABU**

Bobotine 1

**51280 RAB**

Vještačenje broj: db-1074/20

**Veza: Poslovni broj Ovr-49/2020**

Ovrhovoditelj: 1. „Banka kovanica“ i 2. „APIOS d.o.o.“ iz Zagreba

Ovršenik: „PERDUCTOR“ d.o.o. iz Lopara

Radi: ovrhe na nekretnini

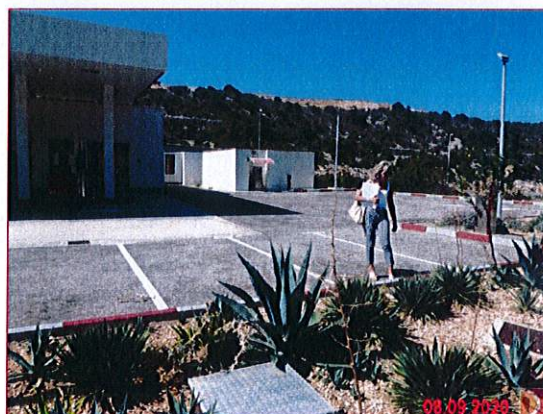
Elaborat izrađen u 5 primjeraka, 4 za Općinski sud u Crikvenici, Stalna služba u Rabu i 1 elektronski za vještaka

OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI  
Stalna služba u Rabu

**08-12-2020**

**PRIMLJENO**

**NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA S PROCJEMBENIM  
ELABORATOM VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
U NARAVI BENZINSKA STANICA NA K.Č. 1518/2 K.O. LOPAR**



Rijeka, 30.11.2020.



Izradio:

**DRAGAN BLAŽEVIĆ**

dipl. ing.

Ante Kovačića 22

RIJEKA

**Dragan Blažević, dipl. ing. grad.**



Vještačenje broj: db-1074/20

**Veza: Poslovni broj Ovr-49/2020**

Ovrhovoditelj: 1. „Banka kovanica“ i 2. „APIOS d.o.o.“ iz Zagreba

Ovršenik: „PERDUCTOR“ d.o.o. iz Lopara

Radi: ovrhe na nekretnini

Elaborat izrađen u 5 primjeraka, 4 za Općinski sud u Crikvenici, Stalna služba u Rabu i 1 elektronski za vještaka

**NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA S PROCJEMENIM  
ELABORATOM VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
U NARAVI BENZINSKA STANICA NA K.Č. 1518/2 K.O. LOPAR**

**SADRŽAJ**

0. Uvod .....	3
1. Općenito .....	4
1.1. Osnovno o zadaći vještačenja .....	4
1.2. Način izrade nalaza i procjene, datum kakvoće i vrednovanja i obrazloženje odabranih metoda procjene .....	4
1.2.1. Datum kakvoće i vrednovanja i obrazloženje odabranih metoda procjene .....	4
1.2.2. Procjena vrijednosti nekretnine općom prihodovnom metodom .....	5
1.2.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom .....	5
1.2.4. Osnova izrade procjene zemljišta i jedinične cijene najma odnosno zakupa .....	6
2. Opis kompleksa benzinske stanice sagrađene na k.č. 1518/2 k.o. Lopar .....	7
2.1. Podaci iz zemljišne knjige i katastra .....	7
2.2. Opis građevine i zemljišta .....	8
2.2.1. Izračun neto korisnih površina .....	9
2.2.2. Konstrukcija i tehnička obilježja prostora, okoliš, ocjena stanja i legalnost nekretnine .....	9
2.2.3. Stanje (kakvoća) nekretnine .....	10
3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine na Rabu sagrađene na k.č. 1518/2 k.o. Lopar .....	10
3.1. Karakteristike, obilježja i procjena vrijednosti građevinskog zemljišta s .....	11
3.1.1. Tablična obrada podataka .....	11
3.1.2. Tržišna vrijednost zemljišta za kompleks benzinske stanice .....	12
3.2. Procjena vrijednosti benzinske stanice sa spremnikom i zemljištem općom prihodovnom metodom .....	12
3.2.1. Opća prihodovna metoda, jedinična cijena najma, troškovi održavanja i stope kapitalizacije .....	12
3.2.1.1. Procjena jedinične tržišne mjesečne cijena zakupa prostora .....	12
3.2.1.2. Tablična obrada podataka .....	13
3.2.1.3. Troškovi gospodarenja i održavanja poslovnog prostora i stope kapitalizacije .....	14
3.2.2. Procjena tržišne vrijednosti benzinske stanice sa zemljištem po općoj prihodovnoj metodi .....	15
4. Zaključak i mišljenje .....	16
4.1. Tržišna vrijednost benzinske stanice s zemljištem na k.č. 1518/2 k.o. Lopar .....	16
4.2. Izjava o nepristranosti i ostale napomene uz nalaz .....	16
5. Fotodokumentacija benzinske stanice na k.č. 1518/2 k.o. Lopar - stanje 08.09.2020. ....	18
6. E-izvadak iz zemljišne knjige za k.č. 1518/2 k.o. Lopar .....	20
7. E-posjedovni list nekretnine za k.č. 1518/2 k.o. Lopar .....	21



Vještačenje broj: db-1074/20

**Veza: Poslovni broj Ovr-49/2020**

Ovrhovoditelj: 1. "Banka kovanica" i 2. APIOS d.o.o. iz Zagreba

Ovršenik: „PERDUCTOR“ d.o.o. iz Lopara

Radi: ovrhe na nekretnini

Elaborat izrađen u 5 primjeraka, 4 za Općinski sud u Crikvenici, Stalna služba u Rabu i 1 elektronski za vještaka

## 0. Uvod

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Rabu, poslovni broj **Ovr-49/2020**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Blažević Draganu, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, iz Rijeke, Ante Kovačića 22, Rješenje br. 4.SU-85/2017 od 27.02.2017. Županijskog suda u Rijeci.

Rješenjem Suda određuje se očevid na licu mjesta na k.č. 1518/2 k.o. Lopar, upisana u z.k.ul. 3603 u naravi benzinska stanica br. 285A površine zemljišta 300 m<sup>2</sup>, spremnik s 22 m<sup>2</sup> i dvorište površine 1.460 m<sup>2</sup>, ukupne površine zemljišta od 1.782,00 m<sup>2</sup> uz provedbu građevinskog vještačenja za dana 8. rujna 2020. 13.30 sati.

Očevid je održan navedenog dana te je o istome sastavljen zapisnik od strane Suda i dana zadaća vještaku.

Vještak je dužan pregledati nekretninu koja je predmet vještačenja te sačiniti pisani nalaz i mišljenje u kojem će se očitovati o njenoj tržišnoj vrijednosti, odnosno tržišnoj vrijednosti na dan izrade nalaza te nalaz i mišljenje dostaviti u četiri istovjetna primjerka.

U naravi se na predmetnoj k.č. 1518/2 k.o. Lopar nalazi se dovršena složena poslovna građevina sa benzinskom stanicom, spremnikom i pratećim manipulativnim površinama i potrebnom sofisticiranom infrastrukturom nužnom za obavljanje djelatnosti točenja tekućih i plinskih energenata.

Benzinska stanica se sastoji od centrale građevine s prodavaonicom i ugostiteljskim dijelom, uredom, tri skladišna prostora i posebno s uljem i mazivima, dva hodnika, garderobom, sanitarijama za osoblje i korisnike i nadstrešnicom i aparatima za punjenje goriva. Posebno se nalazi spremnik u ograđenom prostoru. Ostalo predstavljaju manipulativne površine oko zgrade, parkiralište i asfaltirani prilazi. Kompleks je hortikulturno uređen i opremljen instalacijama struje s niskim i visokim naponom, vode, kanalizacije, oborinske odvodnje a sama zgrada benzinske stanice i telefonijom, klimatizacijom te grijanjem. Izgrađena je 2014. godine.

Ukupna neto korisna površina benzinske stanice sa spremnikom iznosi 241,47 m<sup>2</sup>.

Na očevidu je izvršen uvid u stanje građevine izvana i iznutra, određen položaj i veličina nekretnine temeljem uvida na licu mjesta. Izvršeno je dokazno fotografiranje i temeljem toga izrađena fotodokumentacija i u cijelosti pregledan prijepor te se s tim podacima prišlo izradi nalaza i mišljenja.

## Nekretnina

U naravi se na predmetnoj k.č. 1518/2 k.o. Lopar nalazi dovršena složena poslovna građevina sa benzinskom stanicom, spremnikom i pratećim manipulativnim površinama i potrebnom sofisticiranom infrastrukturom nužnom za obavljanje djelatnosti točenja tekućih i plinskih energenata.

Benzinska stanica se sastoji od centrale građevine s prodavaonicom i ugostiteljskim dijelom, uredom, tri skladišna prostora i posebno s uljem i mazivima, dva hodnika, garderobom, sanitarijama za osoblje i korisnike i nadstrešnicom i aparatima za punjenje goriva. Posebno se nalazi spremnik u ograđenom prostoru. Ostalo predstavljaju manipulativne površine oko zgrade, parkiralište i asfaltirani prilazi. Kompleks je hortikulturno uređen i opremljen instalacijama struje s niskim i visokim naponom, vode, kanalizacije, oborinske odvodnje a sama zgrada benzinske stanice i telefonijom, klimatizacijom te grijanjem. Izgrađena je 2014. godine.

Iz stanice se pruža manji pogled na more i udaljena je oko 500 m zračne linije do centra Lopara.

Od strane Suda nije provedena posebna geodetska identifikacija pa je nekretninu pokazao g. Josip Pahljina, sin vlasnika nekretnine i slijedom toga određen je njen položaj dok geodetsko identifikiranje nekretnine nije predmet ovog nalaza.

Nije vršena najnovija provjera vlasničkog stanja niti provjera s upravno-pravnog stajališta što i nije predmet ovog nalaza. Imovinsko – pravni elementi za predmetnu nekretninu se poimaju kao činjenice na nivou prezentirane dokumentacije iz spisa, podataka iz e-vlasničkog lista i e-katastra, te dokumentacije koja se nalazi u predmetu Suda i odnosi se na predmetnu nekretninu, koju je ujedno potrebno prihvatiti dostatnom u ovom postupku.

Testiranje na eventualna zagađenja ne podrazumijeva se ovom elaboratu i ne spada pod ovlasti, niti su predmet izrade ovog elaborata.

## Raspoloživa dokumentacija

Imao sam na raspolaganju podatke o stanju i veličini prostora zatečenog u stanju na očevidu za što sam koristio:

- e-izvode iz posjedovnog lista,
- e-izvadci iz zemljišne knjige,
- podatke o površinama i upravno pravnim statusu nekretnine dostavljeni po predstavniku ovršenika naknadno,
- slikovni prikazi iz e-Katastarskih planova (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>),



- podaci sa portala eNekretnine, koji je izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja (Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>),
  - Geoportal Geodetske uprave RH (Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>),
  - UPU 44 – Poslovna zona Sorinj I, namjena površina, (Izvor: <http://www.opcina-lopar.hr/wp-content/uploads/2017/11/Izmjene-i-dopune-Prostornog-plana-ure%C4%91enja-Gra%C4%91evinska-podru%C4%8Dja-Lopar.pdf>),
  - Ostali podaci o prostornim planovima i UPU-ima sa WEB preglednika.
- Izvršio sa i uvid u prikaz WEB sustav prostornih podataka Općine Lopar ostupnih na WEB stranicama. Koristio sam i podatke o transakcijama i procjenama okolnog zemljišta dostupne putem tiskanih i ITC medija.

#### Korišteni propisi i literatura

Procjena tržišne vrijednosti rađena je korištenjem slijedeće regulative i literature:

1. Bilten br. XII/2019 kalkulacije radova u visokogradnji, Institut IGH d.d. Zagreb.
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) – u daljnjem tekstu Zakon
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) – u daljnjem tekstu Pravilnik
4. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12 i 100/12)
5. Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u RH (NN 59/2010)
6. Đukan P., Standardna kalkulacija, Standardni opisi i normativi, Građevinar, Zagreb, 1986.
7. Hrvatska norma HRN ISO 9836:2011, Standardizirana svojstva zgrada – Definiranje i proračun površina i prostora, točka 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011, 2014.
8. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 sa izmjenama)
9. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99 sa izmjenama)
10. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
11. Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08 sa izmjenama)
12. European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7. izdanje, 2012. (TEGoVA)
13. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06 sa izmjenama),
14. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
15. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15),
16. podaci HNB i Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>)
17. Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
18. Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
19. Podaci o stanju i kvaliteti nekretnine dobiveni očevidom.

Nakon očevida na licu mjesta, na osnovi ustanovljenog činjeničnog stanja, sa stajališta građevinske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz građevinske regulative, kao i tehničke propise iz područja graditeljstva, u skladu s navedenim zadatkom vještačenja Sudu se podnosi

## NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA S PROCJEMBENIM ELABORATOM VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U NARAVI BENZINSKA STANICA NA K.Č. 1518/2 K.O. LOPAR

### 1. Općenito

#### 1.1. Osnovno o zadaći vještačenja

Potrebno je na osnovu uviđaja i podataka uzetih na licu mjesta na k.č. 1518/2 k.o. Lopar, upisana u z.k.ul. 3603 u naravi benzinska stanica br. 285A površine zemljišta 300 m<sup>2</sup>, spremnik s 22 m<sup>2</sup> i dvorište površine 1.460 m<sup>2</sup>, ukupne površine zemljišta od 1.782,00 m<sup>2</sup> sačiniti pisani nalaz i mišljenje u kojem će se očitovati o njenoj tržišnoj vrijednosti na dan procjene te nalaz i mišljenje dostaviti u četiri istovjetna primjerka.

Obzirom na zadatak najprije će dati opći kraći opis nekretnine, proračun neto korisne površine benzinske stanice iz dostupnih podataka ovršenika te na osnovu toga potrebni izračunati tržišnu vrijednost nekretnine.

#### 1.2. Način izrade nalaza i procjene, datum kakvoće i vrednovanja i obrazloženje odabranih metoda procjene

##### 1.2.1. Datum kakvoće i vrednovanja i obrazloženje odabranih metoda procjene

Svi proračuni baziraju se na postojećem stanju i opremljenosti prostora, a sve utvrđeno na dan očevida u prisutnosti suda **08. rujna 2020.**, što predstavlja dan kakvoće i dan vrednovanja tržišne cijene nekretnine.

Dan izrade nalaza je **30.11.2020.**



### Metode procjene

Samu procjenu tržišne cijene nekretnine bazirao sam na elementima koji su detaljnije propisani Zakonom i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Navedenim Pravilnikom nedvojbeno je definirano da tržišna vrijednost nekretnine predstavlja 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 se radi za potrebe postupka u sudskom postupku kao inicijalna tržišna cijena radi prodaje u ovršeno postupku, što se može smatrati u tom dijelu posebnim vrednovanjem nekretnina, te je o toj činjenici potrebno voditi računa u nastavku izrade procjene i istu koristi samo u gore navedenu svrhu.*

Zakonom se za procjene nekretnina predviđaju koristiti tri metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

#### 1.2.2. Procjena vrijednosti nekretnine općom prihodovnom metodom

U ovom slučaju radi se o utvrđivanju početne isključne vrijednosti radi prodaje nekretnine u postupku sudske ovrhe, zgrade i zemljišta, što se može smatrati posebnim vrednovanjem nekretnine te je o toj činjenici potrebno voditi računa u nastavku izrade procjene, koja vrijedi samo s ovom konstatacijom i ne može se upotrijebiti u druge svrhe.

Procjenjivana nekretnina je u naravi poslovni prostor benzinske stanice sa okolnim manipulativnim prostorima i zemljištem, a služi privatnoj i poslovnoj namjeni obzirom na lokaciju i zemljište, potkrijepljeno planski predviđenoj namjeni u cilju stjecanja dobiti od najma i korištenja takvih nekretnina.

Za takve nekretnine je kod procjenjivanja njihovih vrijednosti predviđeno koristiti opću prihodovnu metodu procjene, koja je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Prednje utvrđenje u potpunosti odgovara karakteru nekretnina, posebno u dijelu namjene kako se ista i koristi, kako je to već opisano.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ, \quad M = (q^n - 1)/q^n(q - 1), \quad q = 1 + (p/100)$$

Pri tome je:

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti, što ovdje nije slučaj te će se uzeti kompletna površina zemljišta cijele čestice nekretnine.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kada treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### 1.2.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

U slučaju procjene zemljišta sa izgrađenim prostorom kakva je ova zgrada i izgrađenog građevinskog zemljišta koje predstavlja čestica, opredijelio sam se koristiti poredbenu metodu. Naime za takve vrste nekretnina postoji dovoljno prikladnih poredbenih nekretnina koje su bile ili jesu u prometu, te se mogu koristiti poredbeni podaci.

Kako se na širem području na kojem su smještene procjenjivane nekretnine pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, nije potrebno koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Poblje je osnova procjene poredbenom metodom opisana u poglavlju VI. POREDBENA METODA, Pravilnika te se dalje neće posebno obrazlagati. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom faktora za prilagodbu vrijednosti, odnosno dodatno će se izvršiti interkvalitativno izjednačenje tržišne cijene obzirom na posebnosti koje ova nekretnina posjeduje.

Sama procjena raditi će se na način da je dan opis posebnih cjelina i karakteristika zemljišta, komunalne opremljenosti, položaja u prostoru, kulture koja se nalazi na zemljištu, blizine drugih objekata i nagiba terena. Osnovom, ukupne površine usporednih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje i služe za poredbu nekretnine koja je predmet procjene, procjena je vršena prema jediničnoj cijeni m<sup>2</sup> zemljišta a za građevinu po m<sup>2</sup> neto korisne površine posebnih dijelova, s izračunom poredbene međuvremenski usklađene cijene u zasebnoj točki nalaza.

Pri tome je nužno kod vrednovanja poredbenih nekretnina vršiti interkvalitativno izjednačenje i ocjenu eventualnog odstupanja u kakvoći u odnosu na usporedive podatke, ukoliko je prednje potrebno. Prednje se izražava propisanim faktorima kod davanja ocjene usporedbe procjenjivane u odnosu na poredbene nekretnine-zemljište.



Prilikom njene primjene za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika. Njime je definirano da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti posebnih dijelova i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

#### 1.2.4. Osnova izrade procjene zemljišta i jedinične cijene najma odnosno zakupa

Poredbene nekretnine za zemljište, dok se na realizira kompletna baza usporednih nekretnina, pretražio sam temeljem elektroničke baze programske aplikacije **eNekretnina**, koju je izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, te ju je moguće pretraživati na url. adresi: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> s danom pretraživanja 29.11.2020.

Posebno sam pretraživao podatke za građevinarsko zemljište Lopar-poslovno u blizini same lokacije.

Jedinična tržišna mjesečna cijena najma prostora odabrana poredbenom metodom dobivena je korištenjem podataka usporedivih odnosno poredbenih nekretnine na širem području procjenjivane nekretnine. Posebno sam pretraživao podatke za zakup nekretnina na širem području Primorsko goranske županije koje označava lokacije otoka i bližeg priobalja.

Na području Lopar-poslovno, odnosno otoka Raba nisu pronađene usporedive nekretnine s prikazanim transakcijama zakupa. Stoga sam kao najbliže, a ipak referentno područje, usporedive nekretnine pretraživao na području otoka Krka i priobalja u Gradu Crikvenici. Oba područja odgovaraju turističkom području kakvo je i Otok Rab.

Za sve poredbene podatke kasnije je rađeno međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena zbog proteka vremena od kupoprodaje do datuma procjene promatrane nekretnine, kako bi se dobile tržišno usporedive cijene na dan vrednovanja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan procjene, odnosno dan kakvoće, što je poštovano u ovdje primijenjenoj metodi. To se postiglo usporedbom i obračunom uz korištenje indeksa cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: podaci HNB i Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>), na području Jadrana, što je prikazano nastavno.

#### Indeksi cijena stambenih nekretnina

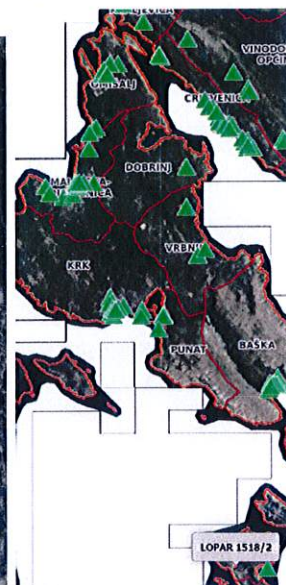
Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Trimestar	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>				
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran Ostalo
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,98	102,04	103,26
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	3.tr.	121,38	109,07	123,60	133,46	118,05
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,36
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30

#### Pretraživano područje građevinskog zemljišta i



#### poslovnih prostora



Stoga je primjena poredbene metode u ovom trenutku odabrana kao odgovarajuća za ovakvu vrstu nekretnina. Iskazivanje završnih procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na način da se

- vrijednosti do 100.000,00 kn zaokružuju na cijele stotice;
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice;
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Za preračunavanje kuna u EUR (€) primijenjen je tečaj 1€ = 7,531909 kn na dan 08.09.2020.



## 2. Opis kompleksa benzinske stanice sagrađene na k.č. 1518/2 k.o. Lopar

### 2.1. Podaci iz zemljišne knjige i katastra

Predmet procjene je nekretnina i to zemljište sa zgradom kako slijedi:

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uloška: 3603

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m <sup>2</sup>	
1.	<u>1518/2</u>				1782	
		BENZINSKA STANICA BR.285 A			300	
		SPREMNIK			22	
		DVORIŠTE			1460	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>1782</b>	

##### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 19.09.2014. Broj Z-1747/14 Na temelju čl.149. st.1. Zakona o gradnji, zabilježuje se da je prilikom evidentiranja benzinske stanice br.285 A i spremnika sagrađenih na kč.1518/2 u katastru priložena uporabna dozvola Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Rab br.UP/I-361-05/14-01/8 od 18. srpnja 2014.	ZABILJEŽBA

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	<b>PERDUCTOR D.O.O., OIB: 00040391410, LOPAR, LOPAR 488</b>	
2.6	Zaprimljeno 06.06.2017.g. pod brojem Z-22909/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, spora	na 2 (1.1)
2.8	Zaprimljeno 25.03.2019.g. pod brojem Z-3860/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, na ovos. rješenje posl.br. Z-22909/2017.	

Kao što je vidljivo iz elektronički dostupnih podataka, s e-listovima na kraju nalaza, stanje u katastarskom operatu i posjedovnom listu te zemljišnoj knjizi je isto. U izvratku iz zemljišne knjige i u posjedovnom listu 2511 k.o. Lopar upisan kao isti posjednik i vlasnik, u ovom slučaju ovršenik, a kultura i površina čestica su iste.

Za procjenu tržišne vrijednosti kao mjerodavno će se uzeti stanje po zemljišnim knjigama posebno zbog površine zemljišta. Čestice po brojevima su identične. Uvid u vlasnički i posjedovni list izvršio sam preko elektronički dostupnih podataka preko WEB preglednika na adresi (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>). Upisan je teret velikog broja zaloga nad udjelima u nekretnini i pravo služnosti HEP-a.

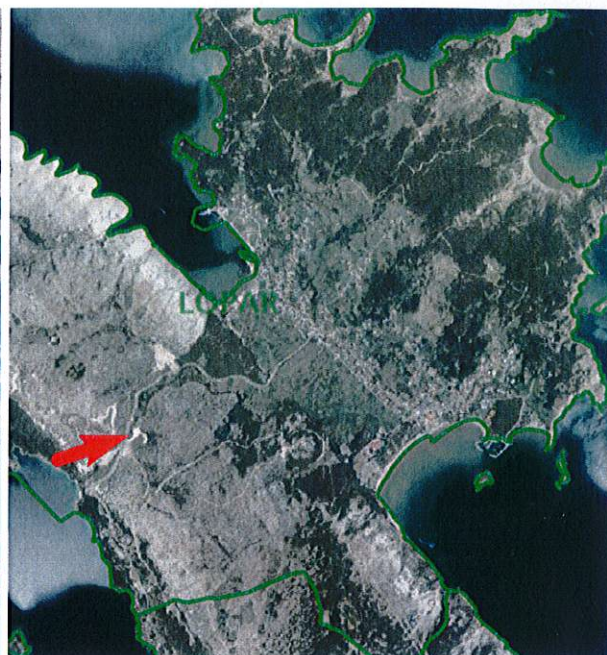
Na Skici 1. i 2. elektronskoj kopiji katastarskog plana označio sam 1518/2 k.o. Lopar radi oznake lokacije nekretnine koja je predmet procjene.



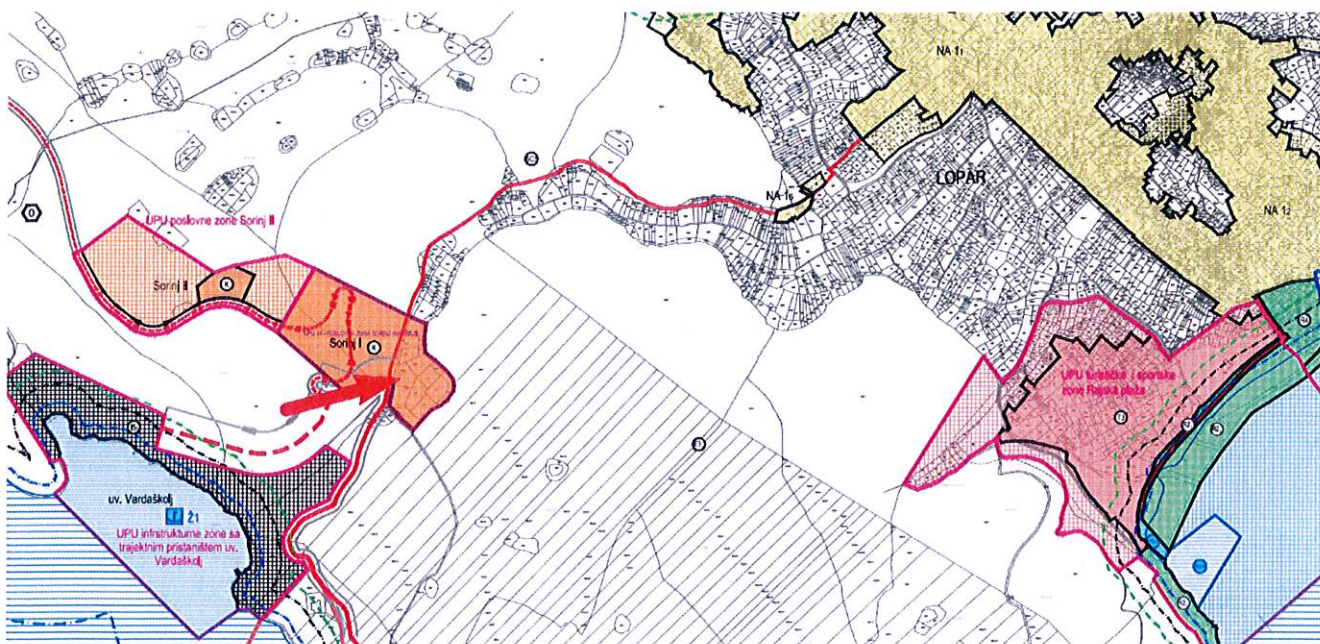
Skica 1. Uža lokacija



Skica 2. Šira lokacija



Skica 3. Izvod iz UPU 44 – Poslovna zona Sorinj I s oznakom namjene zemljišta i lokacijom benzinske stanice



## 2.2. Opis građevine i zemljišta

U naravi se na predmetnoj k.č. 1518/2 k.o. Lopar nalazi dovršena složena poslovna građevina sa benzinskom stanicom, spremnikom i pratećim manipulativnim površinama i potrebnom sofisticiranom infrastrukturom nužnom za obavljanje djelatnosti točenja tekućih i plinskih energenata.

Benzinska stanica se sastoji od centrale građevine s prodavaonicom i ugostiteljskim dijelom, uredom, tri skladišna prostora i posebno s uljem i mazivima, dva hodnika, garderobom, sanitarijama za osoblje i korisnike i nadstrešnicom i aparatima za punjenje goriva. Posebno se nalazi spremnik u ograđenom prostoru. Ostalo predstavljaju manipulativne površine oko zgrade, parkiralište i asfaltirani prilazi. Kompleks je hortikulturno uređen i opremljen instalacijama struje s niskim i visokim naponom, vode, kanalizacije, oborinske odvodnje a sama zgrada benzinske stanice i telefonijom, klimatizacijom te grijanjem. Izgrađena je 2014. godine.

Iz stanice se pruža manji pogled na more i udaljena je oko 500 m zračne linije do centra Lopara.



### 2.2.1. Izračun neto korisnih površina

Prema podacima dobivenim od predstavnika ovršenika ukupna neto korisna površina benzinske stanice iznosi 241,47 m<sup>2</sup> kako slijedi:

Red. broj	NAZIV PROSTORIJE	Neto korisna površina prostorija (m <sup>2</sup> )	Koeficijenti korisne vrijednosti površina	Površina prostorija iz projekta (m <sup>2</sup> )
1	2	3 (4x5)	4	5
<b>I</b>	<b>ZGRADA BENZINSKE STANICE</b>			
1.1.	prodavaonica	50,65	1,00	50,65
1.2.	ugostiteljski dio	35,77	1,00	35,77
1.3.	ured	6,82	1,00	6,82
1.4.	skladišni prostor	5,53	1,00	5,53
1.5.	skladišni prostor	18,94	1,00	18,94
1.6.	ulja i maziva	6,67	1,00	6,67
1.7.	hodnik	6,23	1,00	6,23
1.8.	garderoba	4,71	1,00	4,71
1.9.	sanitarije - osoblje	6,05	1,00	6,05
1.10.	sanitarni čvor	9,88	1,00	9,88
1.11.	sanitarni čvor	5,35	1,00	5,35
1.12.	sanitarni čvor	5,31	1,00	5,31
1.13.	hodnik	4,38	1,00	4,38
1.14.	nadstrešnica	53,18	0,50	106,35
<b>I</b>	<b>ZGRADA BENZINSKE STANICE</b>	<b>219,47</b>		<b>272,64</b>
<b>II</b>	<b>SPREMNIK PLINA</b>			
3	SPREMNIK	22,00	1,00	22,00
<b>II</b>	<b>SPREMNIK PLINA</b>	<b>22,00</b>		<b>22,00</b>
<b>I</b>	<b>BANZINSKA STANICA I SPREMNIK</b>	<b>241,47</b>		<b>294,64</b>

### 2.2.2. Konstrukcija i tehnička obilježja prostora, okoliš, ocjena stanja i legalnost nekretnine

LOKACIJA:	UPU 44 – Poslovna zona Sorinj I, naselje Lopar, 500 m od centra
TIP GRAĐEVINE:	Samostojeća poslovna zgrada P– novoizgrađena
GODINA GRADNJE	2014. godina. Vrlo dobro održavanje
INFRASTRUKTURA:	Ima pješački i kolni pristup po asfaltiranoj cesti u radnoj zoni, blizina prometnice Rab-Lopar
PROČELJE:	kontaktni lamelni fasadni paneli, staklene površine
KROV:	Ravan neprohodan betonski krov, izvedena termo i hidro izolacija
POKROV:	Izolacija bez zaštite
LIMARIJA:	Pocinčana i plastificirana
TEMELJI:	Armirano-betonski, dijelom trakasti
HIDROIZOLACIJA:	Ima temeljnu hidroizolaciju,
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	nosivi zidovi - dijelom AB serklaži sa ispunom od opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA:	Masivna izvedena kao međukatna konstrukcija - pune AB ploče
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka i gips kartonske ploče,
OBRADA ZIDOVA:	Ovisno o namjeni prostora gruba i fina žbuka, ličeno
PODNA OBLOGA:	Keramika
PROZORI:	Jednostruki prozori s PVC okvirima i IZO ostakljenjem
ZAŠTITA PROZORA:	Nema osim preko stakla
VRATA:	Unutarnja i vanjska PVC
INSTALACIJE VODE:	Izvedena s priključkom na mjesnu mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na kolektore poslovne zone
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Izvedena
INSTALACIJA PLINA:	Ima, punionica
INSTALACIJA TELEFONA:	Ima
VLAŽNOST:	Ne



GRIJANJE:	Na klimatizaciju
DIZALO:	Nije ugrađeno
POMOĆNE PROSTORIJE:	Spremnik
ENERGETSKI CERTIFIKAT:	Razred A-B (nema certifikata – procjena vještaka).

### 2.2.3. Stanje (kakvoća) nekretnine

#### MOGUĆNOST GRADNJE

NAMJENA

Poslovna u radnoj zoni

PRAVILA

--

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prva kategorija

VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA:

IZGRAĐENOST ČESTICE

Izgrađena

GRAĐEVINSKA (bruto) POVRŠINA

246,11 m<sup>2</sup>

VOLUMEN

851,4 m<sup>3</sup>

BROJ ETAŽA

1

PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)

Benzinska stanica je ucrtana u kopiju katastarskog plana. Postoje tereti hipot4eke i služnosti.  
U zemljišnu knjigu je upisana uporabna dozvola kao status legalnosti izgrađene građevine.  
II kao radna zona Sorinj

#### ZONA ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

PROMETNA POVEZANOST

Odlična, uz glavnu cestu za Lopar, uređen pristup

POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA

-

POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA

S-J, orijentacija prema cesti, uočljivo

UDALJENOST OD CENTRA GRADA

Mala

BLIZINA JAVNOG PROMETA

Ima

PARKING

Na čestici

BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA

Srednje dobro, centar udaljen 500 m

BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH

Nema, vidikovac u blizini

ZNAMENITOSTI

ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA

Vrlo dobro

UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE

Vrlo dobro

PROSJEČNO

Vrlo dobro

UTJECAJ BUKE

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.

UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA

Na predmetnoj lokaciji nema izvora zagađivanja zraka ili tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi

### 3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine na Rabu sagrađene na k.č. 1518/2 k.o. Lopar

Pri primjeni poredbene metode za određivanje vrijednosti zemljišta, nužno je kod vrednovanja poredbenih nekretnina vršiti interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći, koje je potrebno izraziti u propisanim faktorima kod davanja ocjene usporedbe procjenjivane u odnosu na poredbene nekretnine. Prilikom njene primjene za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika. Njime je definirano da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Kao što je u t. 1.2.2. navedeno procjena nekretnine - poslovnog prostora u ovom slučaju benzinske stanice sa spremnikom provodi se temeljem procjene ukupnog prihoda poslovnog prostora na razini godine dana, umanjeno za općenite opravdane troškove gospodarenja, troškova upravljanja nekretninom, troškova održavanja nekretnine, rizika gubitka najamnine ili zakupnine, te pogonskih (režijskih) troškova sve prema općoj prihodovnoj metodi procjene i prema postupku



određenom Zakonom i Pravilnikom.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ,$$

$$M = (q^n - 1)/q^n(q - 1),$$

$$q = 1 + (p/100)$$

Pri tome je:

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti, što ovdje nije slučaj te će se uzeti kompletna površina zemljišta koja se koristi za funkcioniranje nekretnine.

### 3.1. Karakteristike, obilježja i procjena vrijednosti građevinskog zemljišta

Predmet procjene je građevinsko zemljište i to zemljište sa benzinskom stanicom na k.č. 1518/2 k.o. Lopar i upisano u z.k.ul. 3603. Ukupna površina zemljišta prema z.k. stanju iznosi 1.782,00 m<sup>2</sup> što će se u nastavku uzeti kao površina za procjenu vrijednosti zemljišta.

Predmetno zemljište karakterizira odnosno ima obilježje građevinskog zemljišta po razvojnom stupnju, po korištenju je izgrađeno zemljište sa slobodno stojećom građevinom i relativno ravan položaj u smjeru JZ-SI, što je prihvatljivo. Nalazi se u drugoj zoni komunalne opremljenosti (prema Odluci o komunalnom doprinosu) i 1. je kategorije prema klasifikaciji zemljišta.

Podaci i cijene su preuzeti prema vrstama i namjeni građevine, posebno pazeći da se nalaze unutar radne zone i cjenovnog bloka Lopar - poslovna.

Pretraživanjem sam izdvojio ukupno 3 moguće dostupne usporedne transakcije građevinskog zemljišta čije čestice se nalaze u blizini procjenjivane nekretnine na užem području cjenovnog bloka te su relevantne za procjenu vrijednosti zemljišta procjenjivane nekretnine poredbenom metodom.

One svojim karakteristikama označavaju građevinsko zemljište, na kojem se mogu graditi poslovne građevine sukladno prostornom planu i UPU, te imaju značajan dio podudarnosti sa procjenjivanim zemljištem. Samim tim nije bilo potrebe za vršenje interkvalitativnog izjednačenja, te procjene odstupanja u kakvoći promatranog zemljišta u odnosu na podatke zemljišta i cijena iz kupoprodajnih ugovora. Čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje čestice, jer nema razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje pa ono ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti. Poredbeni podaci o cijenama su dani u zbirki kupoprodajnih cijena nekretnina kako slijedi:

#### Zbirka 1. kupoprodajnih cijena kupoprodaje zemljišta iz eNekretnina (stanje 29.11.2020.)

Lista zahtjeva

Zbirka kupoprodajnih cijena

Plan približnih vrijednosti

Atributna i prostorna pretraga

<input type="checkbox"/>	RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nek	Vrsta c	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Površin	Etaža (	Etažnos	Status	Cjenovni blok
<input type="checkbox"/>	1	1151952	4100904	PRIMOR...	LOPAR		LOPAR	1557/11	GRAD...	KP ...	01.07.2019.	273.000,00 KN	1.393,00 M²				PRE ..	LOPAR - POSLOVNO
<input type="checkbox"/>	2	930144	3760164	PRIMOR...	LOPAR		LOPAR	1557/7	GRAD...	KP ...	18.05.2017.	738.866,37 KN	5.236,00 M²				PRE ..	LOPAR - POSLOVNO
<input type="checkbox"/>	3	783675	3456846	PRIMOR...	LOPAR		LOPAR	1510/3	GRAD...	KP ...	26.09.2016.	68.500,00 KN	398,00 M²				PRE ..	LOPAR - POSLOVNO

#### 3.1.1. Tablična obrada podataka

Nakon toga izvršena je tablična obrada podataka sa vrijednostima kupoprodajnih cijena gdje je izvršena kontrola "transakcija" za sve poredbene nekretnine i odabrati su za daljnju obradu svi podaci.

Zatim su tabelarno prikazani podaci o vrijednostima za koje je izvršeno **međuvremensko izjednačenje** jediničnih cijena, odnosno izvršena korekcija cijena koje su prikazane u izvratka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, a sve temeljem indeksa cijena stambenih nekretnina.

Iza toga je ponovno izvršena kontrola podataka o vrijednostima gdje je izvršeno **isključivanje neuobičajenih okolnosti**, odnosno provjera odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Izvršena je statistička obrada kao konačni dio analize pribavljenih podataka.

Slijedi postupak detaljne usporedbe svih elemenata koji definiraju cijene nekretnine poredbenom metodom prikazano kroz tablični izračun podataka.



**Tablica 1.** Prikaz podataka o vrijednostima nekretnina gdje je izvršeno međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena.

Izvršena je i kontrola odstupanje cijena u granicama  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Taj uvjet zadovoljavaju sva 3 podataka koji su time mjerodavni za konačnu poredbu. Svi se podaci nalaze i unutar odstupanja od prosjeka i granica vrijednosti dvostrukog odstupanja cijene (Pravilo  $2\sigma$ ).

Tim je izvršena i statistička obrada kao konačni dio analize pribavljenih podataka sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina.

										OSTUPANJE CIJENE PO ČL. 4 PRAVILNIKA (MAX 30%) I PRAVILO DVOSTRUKE SIGME	
R. BR.	K.č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu m²	Jedinična cijena (kn/m²)	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja Q2.2020. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena Mjc (kn/m²)	Odstupanje od prosječne cijene apsolutno (kn/m²)	Odstupanje od prosječne cijene (%)
5	1557/11	01.07.2019.	273.000,00 kn	1393,00	195,98 kn	118,05	126,30	1,0699	209,68	12,87	6,54
12	1557/7	18.05.2017.	738.866,37 kn	5236,00	141,11 kn	106,58	126,30	1,1850	167,22	-29,59	-15,03
4	1510/3	26.09.2016.	68.500,00 kn	398,00	172,11 kn	101,80	126,30	1,2407	213,54	16,73	8,50
Standardno odstupanje σ									20,98	Usoredba	
Pravilo 2xσ									41,96		
Kontrola Medijan									209,68		
Prosjek									196,81		
Najveća 30%									255,85	Pravilo 2xSigma 238,77	

### 3.1.2. Tržišna vrijednost zemljišta za kompleks benzinske stanice

**P=1.782,00 m<sup>2</sup>**

**TVZ=** 196,81 x 1.782,00 = **350.715,42 kn**  
**46.563,95 €**

**Prosječna cijena:** 350.715,42 / 1.782,00 = **196,81 kn/m<sup>2</sup>**  
**26,13 €/m<sup>2</sup>**

## 3.2. Procjena vrijednosti benzinske stanice sa spremnikom i zemljištem općom prihodovnom metodom

### 3.2.1. Opća prihodovna metoda, jedinična cijena najma, troškovi održavanja i stope kapitalizacije

#### 3.2.1.1. Procjena jedinične tržišne mjesečne cijena zakupa prostora

Jedinična tržišna mjesečna cijena najma prostora odabrana poredbenom metodom dobivena je korištenjem podataka usporedivih odnosno poredbenih nekretnine na širem području procjenjivane nekretnine.

Posebni jedinični cijena za djelatnost namjene benzinskih stanica nema, te sam se opredijelio uzimati manje nekretnine s prosječnim najmom kako je to prikazano u tablicama u nastavku. Kako se radi o vrlo heterogenim podacima, jedinične mjesečne cijene najma prostora prema podacima PGŽ-a prikazane su ovdje za sve dane nekretnine iz izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za zakup poslovnog prostora, koje smatram adekvatnim procjenjivanj nekretnini.

### Zbirka 2. cijena najma odnosno zakupa iz eNekretnina (stanje 29.11.2020.)

Lista zahtjeva														Zbirka kupoprodajnih cijena		Plan približnih vrijednosti	
Atributna i prostorna pretraga																	
RB	ID ZIK	ID PN	Županija	Grad/Opcina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti	Površina u prometu	Površina	Etaža (kat)	Etažna	Status podataka	Cijeni blok
37	1106681	PRIMOR.	CRUKVENICA	CRUKVENICA	CRUKVENICA, CRUKVENICA	1265	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	24.12.2018.	4.452,03 KN	9,00 M²					PROVEDENA EVALUACIJA	CRUKVENICA - GRADEVINSKO
36	1106682	PRIMOR.	CRUKVENICA	CRUKVENICA	CRUKVENICA, CRUKVENICA	1265	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	24.12.2018.	1.484,01 KN	9,00 M²					PROVEDENA EVALUACIJA	CRUKVENICA - GRADEVINSKO
33	1023286	PRIMOR.			BAŠKA NOVA, KRK	1721	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	04.01.2019.	1.541,60 KN	10,00 M²					PROVEDENA EVALUACIJA	BAŠKA - GRADEVINSKO 1
62	854939	PRIMOR.	KRK	KRK	KRK-GRAD, KRK	2910	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	24.11.2017.	1.500,00 KN	10,00 M²			PR - PR.		IZVORNO UNESEN	KRK - GRADEVINSKO 1
69	861579	PRIMOR.	MALINSKA-DUBAŠEVI	BOSOVCI	BOSOVCI, KRK	*81/6	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	15.05.2017.	2.300,00 KN	10,00 M²					IZVORNO UNESEN	MALINSKA - GRADEVINSKO
70	854932	PRIMOR.	MALINSKA-DUBAŠEVI	BOSOVCI	BOSOVCI, KRK	*81/6	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	15.05.2017.	2.300,00 KN	10,00 M²			PR - PR.		IZVORNO UNESEN	MALINSKA - GRADEVINSKO
123	724620	PRIMOR.	CRUKVENICA		BRUBER, CRUKVENICA	13767	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	10.12.2015.		10,00 M²					IZVORNO UNESEN	BRUBER - VRIJEDNO OBRADIVO T
141	820841	PRIMOR.	MALINSKA-DUBAŠEVI	MALINSKA	BOSOVCI, KRK	*81/6	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	01.06.2015.	2.000,00 KN	10,00 M²					IZVORNO UNESEN	MALINSKA - GRADEVINSKO
109	696952	PRIMOR.	KRK	KRK	KRK-GRAD, KRK	3047	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	01.02.2016.	500,00 KN	11,00 M²					IZVORNO UNESEN	KRK - GRADEVINSKO 1
90	701369	PRIMOR.	KRK	KRK	KRK-GRAD, KRK	3577/2	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	30.03.2016.	3.500,00 KN	12,00 M²					IZVORNO UNESEN	KRK - GRADEVINSKO 2



### 3.2.1.2. Tablična obrada podataka

Nakon analize zbirke podataka odabranih iz eNekretnina izvršena je tablična obrada podataka sa vrijednostima kupoprodajnih cijena gdje je izvršeno isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna za one poredbene nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja, odnosno statističkih obilježja, nisu usporedive s predmetnom nekretninom i odabrani su za daljnju obradu samo podaci koji su usporedivi.

**Tablica 1.** Prikaz podataka iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena sa portala eNekretnine uz dodatak izračuna jediničnih cijena po vještaku.

Pri tome se iz daljnjeg postupka isključene nekretnine čiji podaci se ne bi mogli uklopiti u daljem postupku u granicama  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina, niska ili previsoka cijena, podatak stariji od 4. godine ili se radi o duplom podatku koji se odnosi na istu vrstu transakcije.

Slijedi postupak detaljne usporedbe svih elemenata koji definiraju cijene nekretnine poredbenom metodom prikazano kroz tablični izračun podataka.

ID ZKC	ID PN	Župa nija	Grad/Općina	Naselje	Kat. općina	Kat. čestica	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu u m <sup>2</sup>	Cijena/m <sup>2</sup>	NAPOMENA UZ ISKLUČIVANJE TRANSAKCIJA
1106681		PGŽ	CRIKVENICA	CRIKVENICA	CRIKVENICA, CRIKVENICA	1265	POSL. P	Z - ZAKUP	24.12.2018.	4.452,03 kn	9,00	494,67 kn	VISOKA CIJENA
1106682		PGŽ	CRIKVENICA	CRIKVENICA	CRIKVENICA, CRIKVENICA	1265	POSL. P	Z - ZAKUP	24.12.2018.	1.484,01 kn	9,00	164,89 kn	NEMA
1025286		PGŽ			BAŠKA-NOVA, KRK	1721	POSL. P	Z - ZAKUP	04.01.2019.	1.541,60 kn	10,00	154,16 kn	NISKA CIJENA
854599		PGŽ	KRK	KRK	KRK-GRAD, KRK	2910	POSL. P	Z - ZAKUP	24.11.2017.	1.500,00 kn	10,00	150,00 kn	NISKA CIJENA
861579		PGŽ	MALINSKA-DUBAŠNICA	BOGOVIĆI	BOGOVIĆI, KRK	*81/6	POSL. P	Z - ZAKUP	15.05.2017.	2.300,00 kn	10,00	230,00 kn	NEMA
854592		PGŽ	MALINSKA-DUBAŠNICA	BOGOVIĆI	BOGOVIĆI, KRK	*81/6	POSL. P	Z - ZAKUP	15.05.2017.	2.300,00 kn	10,00	230,00 kn	DUPLI PODATAK
724820		PGŽ	CRIKVENICA		BIBIR, CRIKVENICA	13767	POSL. P	Z - ZAKUP	10.12.2015.		10,00	0,00 kn	NEMA PODATKA
820841		PGŽ	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA	BOGOVIĆI, KRK	*81/6	POSL. P	Z - ZAKUP	01.06.2015.	2.000,00 kn	10,00	200,00 kn	VIŠE OD 4. GOD.
696952		PGŽ	KRK	KRK	KRK-GRAD, KRK	3047	POSL. P	Z - ZAKUP	01.02.2016.	500,00 kn	11,00	45,45 kn	NISKA CIJENA
701369		PGŽ	KRK	KRK	KRK-GRAD, KRK	3577/2	POSL. P	Z - ZAKUP	30.03.2016.	3.500,00 kn	12,00	291,67 kn	NEMA

**Tablica 2.** Prikaz podataka o vrijednostima zemljišta gdje je izvršeno međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena zemljišta, odnosno izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, temeljem indeksa cijena stambenih nekretnina.

Zatim je dan prikaz podataka o vrijednostima zemljišta gdje je izvršena statistička obrada preostalih čestica koje se uzimaju u obzir kao poredbene nekretnine, te je dan konačni dio analize pribavljenih podataka sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina. Time je pokazano i utvrđeno da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredбену методу procjene gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, što je poštovano u ovom slučaju. gdje je ostalo za poredбу 3 nekretnine koje se u principu nalaze unutar dozvoljenih granicati, da zadovoljavaju uvjet da odstupanje cijena nije veće od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

Ustanovljeno da sve preostale transakcije zadovoljavaju navedene uvjete u granicama dvostrukog standardnog odstupanja prosjeka cijena (Pravilo  $2\sigma$ ).

										OSTUPANJE CIJENE PO ČL. 4 PRAVILNIKA (MAX 30%) I PRAVILO DVOSTRUKE SIGME	
R. BR.	K. č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu m <sup>2</sup>	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja Q2.2020. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena MJc (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosječne cijene apsolutno (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosječne cijene (%)
36	1265	24.12.2018.	1.484,01 kn	9,00	164,89 kn	113,50	126,30	1,1128	183,49	-89,18	-32,71
69	*81/6	15.05.2017.	2.300,00 kn	10,00	230,00 kn	106,58	126,30	1,1850	272,55	-0,12	-0,04
90	3577/2	30.03.2016.	3.500,00 kn	12,00	291,67 kn	101,77	126,30	1,2410	361,96	89,29	32,75
Standardno odstupanje $\sigma$									72,86	Usporedba	
Pravilo $2\sigma$									145,72		
Kontrola Medijan									272,55	Pravilo $2\sigma$	
Prosjek									272,67		
Najveća 30%									354,47	418,39	
Najmanja -30%									190,87	126,95	

Time je zadovoljen uvjet da se za izračun jedinične mjesečne cijene zakupa prostora koristi se prosječna vrijednost nekretnine izračunata kao prosjek vrijednosti preostalih analiziranih nekretnina.



Podaci za poslovne prostore, u odnosu na raspoložive podatke koji su mi bili dostupni, nemaju, ili su nedostupni podaci, pa nema ostalih posebnih obilježja koje bi ih dalje razlikovale. Slijedom toga kao Jedinična cijena najma odnosno zakupa za benzinsku stanicu procjenjuje se kao prosjek jedinične cijene  $JCN=272,67 \text{ kn/m}^2$  neto korisne površine poslovnog prostora mjesečno.

Navedena jedinična cijena koristiti će se u daljnjoj obradi i procjeni godišnjeg prihoda na ime najamnine, odnosno zakupnine za korisne prostore.

### 3.2.1.3. Troškovi gospodarenja i održavanja poslovnog prostora i stope kapitalizacije

a) Troškovi gospodarenja i održavanja poslovnog prostora procijenjeni su na 14,50% iznosa bruto godišnjeg prihoda na način da se ocjenjivalo sadašnje stanje zgrade, njeni građevinski elementi i potreba za njihovim održavanjem, te ostali troškovi koji sačinjavaju troškove gospodarenja. Isti se daju u postocima prema ukupnom godišnjem prihodu. Uobičajeno je da je njihova vrijednost od oko 10-30%, što je ovdje kao kriterij poštovano.

Pri odabiru troškova pogona, sirovine, materijali i ostali doprinosi, uzeto je da iste ne plaća vlasnik nekretnine nego da se isti prebacuju na najamoprime, što je pretežni model gospodarenja nekretninama u RH, odnosno i na promatranom području, uključivo Rab.

Prikaz troškova gospodarenja i održavanja analizirani su po strukturi i postocima ukupnog godišnjeg prihoda kako slijedi.

1. Upravljanje nekretninama	2,50%
2. Održavanje nekretnine - nova	6,00%
3. Rizik od gubitka najamnine-zakupnine	6,00%
4. Pogonski troškovi - plaća zakupac	0,00%
<b>Sveukupno troškovi gospodarenja</b>	<b>14,50%</b>

b) Primijenjena kamatna stopa nekretnine i stopa kapitalizacije su u izračunu iste gdje sam koristio jedinstvenu kamatnu stopu za zemljište i benzinsku stanicu, ali se dodatno obrazlaže razlog njenog odabira.

Njezin odabir rezultat je promatranja postotaka koji su predviđeni u Pravilniku pod poglavljem ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NANEKRETNINE (Prilog 13.) koje daje orijentacijske kamatne stope na nekretnine ovisnosti o njihovoj namjeni, u ovom slučaju pretežno poslovni prostori. Dodatno se stopa povisuje odnosno smanjuje u ovisnosti o položaju i kvaliteti nekretnine, općoj gospodarskoj situaciji na lokaciji nekretnine, a sve ocjenjujući i razvojni potencijal nekretnine.

#### PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE			
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)			
<b>Stambena namjena:</b>			
obiteljske kuće	2,0 - 3,0%	javne garaže	6,0 - 7,0%
višestambene zgrade	3,0 - 5,0%	skladišne hale	6,0 - 7,0%
<b>Poslovna namjena:</b>		benzinske crpke	6,5 - 8,0%
poslovni prostori	4,5 - 6,0%	logistički centri	6,5 - 8,0%
poslovne zgrade	5,0 - 6,0%	proizvodne građevine	6,5 - 8,0%
trgovački centri	5,0 - 6,0%	<b>Posebna namjena:</b>	
robne kuće	5,5 - 6,5%	hoteli	6,0 - 7,0%
<b>Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:</b>		gastonomija	6,0 - 7,0%
stanovi	4,0%	rehabilitacija, domovi	6,0 - 7,0%
uredi	5,0%	klinike	6,5 - 7,5%
lokali	5,5%	sport, rekreacija, zabava	7,0 - 8,0%
robne kuće	5,5%		
<b>Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka</b>			
<b>prema položaju nekretnine:</b>			
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	naročito dobra	do -0,5%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	prosječna	0,0%
		naročito loša	do +1,0%
		<b>gospodarska situacija:</b>	
		naročito dobra	do -0,5%
		prosječna	0,0%
		naročito loša	do +1,0%
		<b>razvojni potencijal nekretnine:</b>	
		ne postoji	0,0%
		uočljiv	do -1,0%
		visok	do -2,0%

Sve prednje se izražava u postocima, koje sam procijenio temeljem stvarnog stanja na licu mjesta, kako slijedi:

Kamatna stopa za nekretnine	Benzinske crpke	7,25%
Položaj nekretnine - vrlo dobar		-0,75%
Kvaliteta građevine - prosječna		-0,25%
Gospodarska situacija - prosječna		0,75%
Razvojni potencijal nekretnine - uočljiv		-0,50%
<b>Sveukupna kamatna stopa (zbroy postotaka)</b>		<b>6,25%</b>



### 3.2.2. Procjena tržišne vrijednosti benzinske stanice sa zemljištem po općoj prihodovnoj metodi

#### 3.2.2.1. Smanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

Tablica 3.

3.2.2.1.1. FK MATRICA		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade	Faktor korištenja zgrade (FK)
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno	
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno	
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno	
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno	
5	Uporablјivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno	

#### 3.2.2.2. Odabir klasifikacije i faktora klasifikacije

Tablica 4.

Faktori klasifikacije	Ocjena iz matrice	Decimalni broj
A	1,5	1,5
B	1,5	1,5
C	1,0	1,0
Fk =		1,5

Vrijedi najnepovoljniji kriterij

#### 3.2.2.3. Proračun smanjenja vrijednosti prema Pravilniku (prilog 10 )

a) Godina procjene		2020
b) Godina izgradnje		2014
c) Starost građevine - godine	G =	6
d) Održivi vijek korištenja	OVK =	25
e) Preostali vijek korištenja - godine	Pv =	19
f) Odabrani faktor korištenja	Fk =	1,5
g) Relativna starost (Rs = G/OVK)	Rs =	24%
h) Postotak održivog vijeka korištenja (iz tablice Pravilnika)	OVK% =	76,00%
i) Ostatak održivog vijeka korištenja (OVK%*OVK)	OOVK = n =	19

#### 3.2.2.4. Bruto i neto godišnji prihod poslovnog prostora - namjena: benzinska crpka

a) Površina nekretnine	P =	241,47 m <sup>2</sup>
b) Bruto procijenjeni mjesečni prihod na m <sup>2</sup> korisne površine	BGPjm =	272,67 kn/m <sup>2</sup> /mjesec
c) Mjesečni prihod (BGP=P*BGPjm)	BGPm=	65.841,62 kn/m <sup>2</sup> /mjesec
d) Broj mjeseci rada	MJ =	12,00
e) <b>BGP na godinu (BGP=BGPm*MJ)</b>	BGP =	790.099,44 kn/god
f) Troškovi gospodarenja TG	TG%=14,50% = BGP*TG% =	114.564,42 kn/god
g) Čisti prihod građevine	PG=BGP-TG	675.535,02 kn/god
h) Vrijednost zemljišta	VZ=	350.715,42 kn
f) Kamatna stopa nekretnine - razvojni potencijal uočljiv	p=	6,25%
g) Diskontni faktor za ostatak održivog vijeka korištenja	q <sup>n</sup> =(1+p/100) <sup>n</sup> =	3,1641

#### 3.2.2.5. Stopa kapitalizacije i multiplikator M

i) Stopa kapitalizacije nekretnine (tab. Prav. - Prilog 13)	Sk =	6,25%
j) Multiplikator M (iz tablice pravilnika-Prilog 14)	M =	10,94



### 3.2.2.6. Tržišna vrijednost zgrade sa zemljištem je:

$$TV = PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

TVzaokruženo =

Prosječna jedinična cijena

TV =	7.501.266,87 kn
(	995.931,69 €)
TVz=	7.500.000,00 kn
(	995.763,49 €)
PJc =	31.059,76 kn/m <sup>2</sup>
(	4.123,76 €/m <sup>2</sup> )

## 4. Zaključak i mišljenje

Na osnovu raspoložive dokumentacije i nalaza vještaka geodetske struke, izjava prisutnih, uviđaja na licu mjesta dana 08.09.2020. godine, izvršenog vještačenja u skladu s pravilima struke i zadaćom suda daje se nalaz i mišljenje u kojem se očitujem o tržišnoj vrijednosti zgrada s zemljištem na k.č. 1518/2 k.o. Lopar, upisana u z.k.ul. 3603 u naravi benzinska stanica br. 285A površine zemljišta 300 m<sup>2</sup>, spremnik s 22 m<sup>2</sup> i dvorište površine 1.460 m<sup>2</sup>, ukupne površine zemljišta od 1.782,00 m<sup>2</sup> na dan procjene.

U točki 2. nalaza dat je opis nekretnine, a u t. 3. procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Metodološki pristup, forma i razina sondiranja problematike determinirani su na nivou jezgrovite (sintetizirane interpretacije), dostatno svrsi i predviđenim troškovima za provođenje vještačenja, odnosno vođenju računa o ekonomičnosti u postupanju, te smatram da se predmetna nekretnina, u predviđenim okolnostima - naznačenim u elaboriranju, može ponuditi na tržištu za procijenjenu svotu.

### 4.1. Tržišna vrijednost benzinske stanice s zemljištem na k.č. 1518/2 k.o.

#### Lopar

upisana u z.k.ul. 1305 u naravi benzinska stanica br. 285A površine zemljišta 300 m<sup>2</sup>, spremnik s 22 m<sup>2</sup> i dvorište površine 1.460 m<sup>2</sup>, ukupne površine zemljišta od 1.782,00 m<sup>2</sup> prema točki 3.2.2. na dan procjene iznosi

$$TV_z = 7.500.000,00 \text{ kn}$$

**Napomena:** Osjetljivost prisilne prodaje može ići i do 1:2, što direktno ovisi o ponudi i potražnji po nekretninama u trenutku eventualne prodaje u ovršnom postupku, što je s ove vremenske distance nemoguće sagledati. Vidjeti posebno i sve opise, te opaske u pogledu ograničenja prodaje navedene u nalazu.

#### 4.2. Izjava o nepristranosti i ostale napomene uz nalaz

- Sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ovime dajem izjavu da sam kao procjenitelj poslove za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno i nepristrano, te u nalazu i mišljenju nema okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili moguć sukob interesa. Ova izjava je sastavni dio procjemenog elaborata.
- U vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina trenutno vrijedi Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine broj NN 115/2016, 106/18 na snazi od 01.01.2018. Člankom 12. određeno je da se porez na promet nekretnina, na dan procjene, plaća po stopi od 3%.
- Porez na dodanu vrijednost nije obračunat i zaračunava se sukladno zakonskim uvjetima prodaje.
- Sva dokumentacija napravljena i korištena za izradu nalaza vlasništvo su vještaka i čuvati će se sukladno odredbama Zakona.
- Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve iskazi stanaka vezani za izradu nalaza točni, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.
- Za eventualne netočne ulazne podatke dobivene od stranaka i suda koji mogu dovesti do pogrešno



- prikazanih vrijednosti vještak ne snosi odgovornost.
- g) Podaci su prikupljeni iz pouzdanih izvora ali vještak ne može snositi odgovornost za njihovu točnost.
  - h) Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Suda radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u bilo koje druge svrhe i javnog objavljivanja bez prethodnog pisanog pristanka vještaka.
  - i) S podacima korištenim u ovoj procjeni potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka.
  - j) Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje HNB, aktualnost ovog nalaza je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.
  - k) Vještak pridržava svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

Rijeka, 30.11.2020.



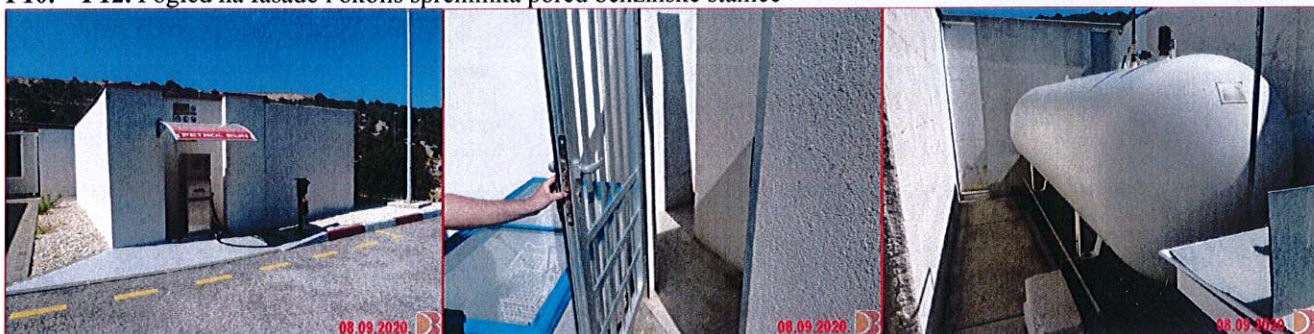


## 5. Fotodokumentacija benzinske stanice na k.č. 1518/2 k.o. Lopar - stanje 08.09.2020.

F1. – F9. Pogled na fasade i uređeni okoliš benzinske stanice



F10. – F12. Pogled na fasade i okoliš spremnika pored benzinske stanice



F13. – F30. Pogled na unutrašnjost prodajnog prostora, cafe bara i ostalih prostorija benzinske stanice





5. Fotodokumentacija benzinske stanice na k.č. 1518/2 k.o. Lopar - stanje 08.09.2020.





## 6. E-izvadak iz zemljišne knjige za k.č. 1518/2 k.o. Lopar



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RAB  
Stanje na dan: 27.11.2020. 23:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uložka: 3603

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12594/2020

Aktivne plombe: Z-4995/2019, Z-12589/2020

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1518/2	BENZINSKA STANICA BR.285 A			1782	
		SPREMNIK			300	
		DVORIŠTE			22	
					1460	
		UKUPNO:			1782	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.09.2014. Broj Z-1747/14	
3.1	Na temelju čl.149. st.1. Zakona o gradnji, zabilježuje se da je prilikom evidentiranja benzinske stanice br.285 A i spremnika sagrađenih na kč.1518/2 u katastru priložena uporabna dozvola Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Rab br.UP/I-361-05/14-01/8 od 18. siječnja 2014.	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PERDUCTOR D.O.O., OIB: 00040391410, LOPAR, LOPAR 488	
2.6	Zaprimljeno 06.06.2017.g. pod brojem Z-22909/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, spora	na 2 (1.1)
2.8	Zaprimljeno 25.03.2019.g. pod brojem Z-3860/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, na ovos. rješenje posl.br. Z-22909/2017.	



7. E-posjedovni list nekretnine za k.č. 1518/2 k.o. Lopar



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI RAB

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2020. 23:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LOPAR (Mbr. 324418)

Posjedovni list: 2511

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PERDUCTOR D.O.O., LOPAR 488, LOPAR, HRVATSKA (VLASNIK)	00040391410

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
		1518/2	LOPAR	1782	24		
			BENZINSKA STANICA, LOPAR k.b. 285a	300			
			SPREMNIK, LOPAR	22			
			DVORIŠTE	1460			
Ukupna površina katastarskih čestica				1782			

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