



Stjepana Radića 16a, 23000 Zadar, OIB 80429233542  
tel. 023/235-339, fax. 023/239-203, mob. 098/449-888  
E-mail: ured@validus-zadar.hr

2st 86/19

## TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Primljeno neposredno-preko pošte (obično-preporučeno)

29.01.2020. god. u ..... primjeraka sa

..... priloga i ..... rubrika.

Pismo stigo postom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana..... 20.... god.

Plaćena pristojba .....

Nedostaje pristojba .....

Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.) .....

## NALAZ I MIŠLJENJE

Poslovni broj: 90-3/19

Potpis djelatnika:



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Slave Raškaj bb, 23000 Zadar**  
k.č. 1400/1 k.o. Zadar

Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA SPALLDI D.O.O.**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:  
Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, 17. siječnja 2020. godine

**NARUČITELJ:** STEČAJNA MASA IZA SPALLDI D.O.O.  
**VLASNIK:** SPALLDI D.O.O. ZADAR  
**IZVRŠITELJ:** VALIDUS d.o.o., Stjepana Radića 16a, 23000 Zadar

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

#### Nekretnina

Adresa:  
Zemljišnoknjižni uložak:  
Zemljišnoknjižna čestica:  
Katastarska čestica:  
Katastarska općina:  
Namjena:  
Svrha procjenjivanja:  
Pretpostavka procjenjivanja:

#### Građevinsko zemljište

Slave Raškaj bb, 23000 Zadar  
11344  
1400/1  
1400/1  
Zadar  
Građevinsko zemljište  
Utvrđivanje tržišne vrijednosti  
Potrebe naručitelja

#### Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost  
za nekretninu : Građevinsko zemljište  
na lokaciji: Slave Raškaj bb, 23000 Zadar

iznosi :

**320.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,433984 kn

**42.995,24 €**

#### Napomena:

*Prema izmjenama i dopunama PPU-a Grada Zadra, sadašnja namjena zemljišta je unutar građevinskog područja naselja - stambena namjena - manja gustoća - Sm.*

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.*

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

## **SADRŽAJ:**

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
  - 7.1. Pregled kupoprodajnih cijena/javno dostupne ponude usporedivih nekretnina**
  - 7.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
    - 7.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
    - 7.2.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)**
  - 7.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 8. Rekapitulacija - zaključak**
- 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 10. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija



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

Poslovni broj: 4. Su-470/19-6  
Zadar, 14. studeni 2019.

### RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016 i 67/2018), te čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) odlučujući o zahtjevu tvrtke VALIDUS d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

#### **r i j e š i o j e**

1. Utvrđuje se da tvrtka VALIDUS d.o.o. iz Zadra, Stjepana Radića 16a, OIB: 80429233542, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te joj se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.
2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposlenici VALIDUS d.o.o.

#### **Obrazloženje**

Tvrtka VALIDUS d.o.o. iz Zadra podnijela je dana 29. listopada 2019. u skladu s člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zahtjev za imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložila izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zadru, Tt-18/2296-2 od 19. travnja 2018., rješenje Trgovačkog suda u Zadru, Tt-18/2296-2 od 21. lipnja 2018., rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-698/16 od 6. veljače 2017. i broj: 4. Su-697/16 od 7. veljače 2017., potvrde Validus d.o.o. od 29. listopada 2019., polica Eurohrc osiguranja, broj: 804213562, te uvjerenje o nekažnjavanju.

Uvidom u izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zadru, broj: , Tt-18/2296-2 od 19. travnja 2018. i rješenje Trgovačkog suda u Zadru, Tt-18/2296-2 od 21. lipnja 2018. utvrđeno je da je tvrtka VALIDUS d.o.o. registrirana pri Trgovačkom sudu u Zadru iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te ima dva zaposlena stalna sudska vještaka i to: Gorana Lovrinova, dipl. ing. grad., kojeg je predsjednik Županijskog suda u Zadru ponovno imenovao rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-697/16 od 7. veljače 2017. vještakom

građevinske struke i procjene nekretnina na rok od 4 (četiri) godine i Vjeku Dizdara, ing. grad. ponovno imenovanog vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina, broj: 4. Su-698/16 od 6. veljače 2017 na rok od 4 (četiri) godine.

Uvidom u policu Euroherc osiguranja d.d., broj: 804213562 utvrđeno je da je VALIDUS d.o.o. osigurana od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za razdoblje od 31. listopada 2019. do 31. listopada 2020. na iznos od 500.000,00 kn

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovana tvrtka ispunjava uvjete propisane člankom 4. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreci.



**Predsjednik suda  
Boris Babić**

**Pouka o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

**DOSTAVITI**

1. VALIDUS d.o.o. Stjepana Radića 16 a, Zadar.
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb.
3. Općinski sud u Zadru
4. Arhiva



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9  
Predsjednik suda  
Broj: 4. Su - 697/16  
Zadar, 7. veljače 2017.

### RJEŠENJE

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

riješio je

1. Goran Lovrinov, dipl. ing. građ., iz Zadra, Grigora Viteza 1 c, rođen 30. studenog 1956. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 7. veljače 2017. na rok od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

Dana 28. prosinca 2016. Goran Lovrinov, dipl. ing. građ., podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: potvrde o stručnoj usavršavanju, popis izvršenih vještačenja, rješenja Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 30/13 od 6. veljače 2013. i 4. Su: 30/13-9 od 17. studenog 2014., uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja Allianz Zagreb d.d., broj: 1500-173021481.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 30/13 od 6. veljače 2013. utvrđeno je da je Goran Lovrinov, dipl. ing. građ. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke na rok od 4 (četiri) godine, a rješenjem broj: 4. Su: 30/13-9 od 17. studenog 2016. imenovanom je proširena djelatnost vještačenja i na procjene nekretnina.

Dostavljenom policom osiguranja Allianz Zagreb d.d., broj: 1500-173021481 utvrđeno je da je osiguranik Goran Lovrinov osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2017. do 1. siječnja 2018. na iznos od 200.000,00 kn.

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



## 1. Zadatak

Na zahtjev STEČAJNA MASA IZA SPALLDI D.O.O. izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine i to građevinskog zemljišta, k.č. 1400/1 k.o. Zadar, prema izvodu iz katastarskog plana.

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

### ISKAZ PREDMETNIH PARCELA

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
					ZK	katastar
11344	Zadar	1400/1	1400/1	gromača	201	201
POVRŠINA UKUPNO (m <sup>2</sup> ):					201	201

Vlasnik: SPALLDI D.O.O. ZADAR



## LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u sjeverozapadnom dijelu grada Zadra, pod nazivom Puntamika. Lokacija je vrlo dobre atraktivnosti. U okolici prevladavaju stambene građevine. Nekretnina se nalazi na raskrižju ulica Slave Raškaja i Vlahe Bukovca, cca 320 m od mora i cca 4 km od pješačkog mosta za centar grada, tj. Polutok.





### 3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 11.12.2019.  
Datum kakvoće: 17.1.2020.  
Datum vrednovanja: 17.1.2020.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru - neslužbena kopija
2. Prijepis posjedovnog lista - neslužbena kopija
3. Izvod iz katastarskog plana - neslužbena verzija
4. Izvod iz eNekretnina

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

#### • Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,  
Zakon o zemljišnim knjigama  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

#### • Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)  
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 98/18)  
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

#### • Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.  
Publikacija "Financijska stabilnost", HNB br. 20 od svibnja 2019., www.hnb.hr  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

#### **Napomena:**

***Predmet ovog Elaborata procjene tržišne vrijednosti nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.***

## 4. Odabir metode procjenjivanja

### 4.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### ***Nova građevinska vrijednost***

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### ***Sadašnja građevinska vrijednost***

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### **4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

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

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad 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.

#### **4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### ***Zaključak:***

***Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se POREDBENOM METODOM, uz korištenje podataka iz eNekretnina.***

## 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmetna nekretnina je k.č. 1400/1 k.o. Zadar, za koju je, prema važećim Izmjenama i dopunama PPU-a Grada Zadra, sadašnja namjena zemljišta unutar građevinskog područja naselja - stambena namjena - manja gustoća - Sm.

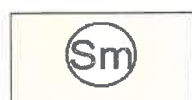
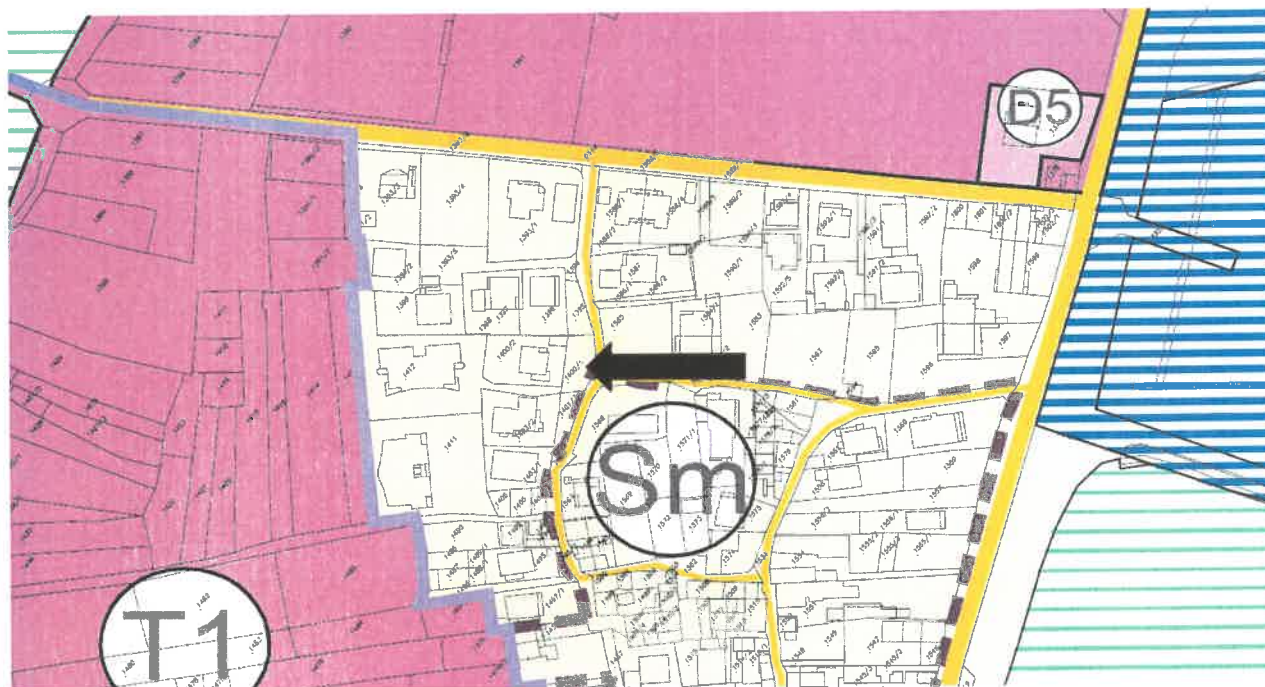
U komunalnom smislu lokacija je opremljena uređajima infrastrukture.

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

### PRIKAZ LOKACIJE NA PREGLEDNIKU GEOPORTAL DGU



## Izvod iz Izmjena i dopuna PPU-a Grada Zadra



**- stambena namjena**  
manja gustoća

***Prema Izmjenama i dopunama PPU-a Grada Zadra sadašnja namjena zemljišta je unutar građevinskog područja naselja - stambena namjena - manja gustoća - Sm.***



## 6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta od strane naručitelja.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
					ZK	katastar
11344	Zadar	1400/1	1400/1	gromača	201	201
POVRŠINA UKUPNO (m <sup>2</sup> ):					201	201

## 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 7.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

#### **Usporedba 1** ..... Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine ID ZKC 1012868)

Zadar, Puntamika. Građevinsko zemljište u zoni Sm, k.č. 1571/1 k.o. Zadar

Objavljen:	16.5.2018.	Srednji tečaj HNB na dan ugovora:	7,380286 kn
Površina (m²):	384,00		
Cijena (kn):	1.000.000,00		
Cijena (€):	135.496,10		
Cijena (€/m²):	352,85		
ICSN:	109,33		

#### **Usporedba 2** ..... Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine ID ZKC 1035271)

Zadar, Vitrenjak. Građevinsko zemljište u zoni M1, k.č. 1755 k.o. Zadar

Objavljen:	30.11.2018.	Srednji tečaj HNB na dan ugovora:	7,416001 kn
Površina (m²):	820,50		
Cijena (kn):	1.824.892,44		
Cijena (€):	246.075,00		
Cijena (€/m²):	299,91		
ICSN:	113,50		

#### **Usporedba 3** ..... Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine ID ZKC 1021358)

Zadar, Vitrenjak. Građevinsko zemljište u zoni M1, k.č. 1682 k.o. Zadar

Objavljen:	28.11.2018.	Srednji tečaj HNB na dan ugovora:	7,426748 kn
Površina (m²):	861,00		
Cijena (kn):	1.972.670,72		
Cijena (€):	265.617,03		
Cijena (€/m²):	308,50		
ICSN:	113,50		

Trenutno aktualni Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje: 118,05



## 7.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačenja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cjelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### 7.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

13.1.3.  
**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
*Users are kindly requested to state the source.*

Godina Year	Trmesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>			Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings			
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,82	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	98,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,87	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,85	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,69	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor ( Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena ( € )	€/m <sup>2</sup>
Zadar, Puntamika	135.496,10	109,33	118,05	1,08	146.303,07	381,00
Zadar, Vitrenjak	246.075,00	113,50	118,05	1,04	255.939,68	311,93
Zadar, Vitrenjak	265.617,03	113,50	118,05	1,04	276.265,11	320,87
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						337,93

### 7.2.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)

<b>Slave Raškaj bb, 23000 Zadar</b>	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>	
	<i>Slave Raškaj bb, 23000 Zadar</i>	<i>Zadar, Puntamika</i>	<i>Zadar, Vitrenjak</i>	<i>Zadar, Vitrenjak</i>	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	146.303,07	255.939,68	276.265,11	
<b>Površina zemljišta</b>	201,00	384,00	820,50	861,00	
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	--	381,00	311,93	320,87	
<b>Kategorija zemljišta (Pravilnik prilog 4.)*</b>	II	I	I	I	
<i>Prilagodba</i>	1,00	0,80	0,80	0,80	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	270,35	304,80	249,55	256,69	
<b>Mjera građ. korištenja (Pravilnik prilog 11.)**</b>	1,20	1,20	2,50	2,50	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	0,67	0,67	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	213,91	304,80	166,08	170,84	
<b>Indikator vrijednosti po m²</b>	<b>213,91</b>	<b>304,80</b>	<b>166,08</b>	<b>170,84</b>	

\* odstupanje u kakvoći s obzirom na kategoriju zemljišta (Pravilnik, Prilog 4.)

\*\* odstupanje u kakvoći s obzirom na mjeru građevinskog korištenja (Pravilnik, Prilog 11.)

### 7.3. Izračun odbitaka i dobitaka

**ODBICI:**

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

**DOBICI:**

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €

**Sveukupna tržišna vrijednost:** **42.995,24 €**

**Sveukupna tržišna vrijednost (kn):** **319.625,95 kn**

**Zaokruženo:** **320.000,00 kn**

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m <sup>2</sup> :	201
Vrsta:	Građevinska - Sm stambena namjena, manja gustoća
Mjera:	1,20
Kategorija:	II
Cjenovni blok:	PUNTAMIKA - STAMBENO
Dan vrednovanja: 16.1.2020.	

## 8. Rekapitulacija - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: Slave Raškaj bb, 23000 Zadar

z.k.č.: 1400/1

k.o.: Zadar

z.k.ul.: 11344

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

<b>320.000,00 kn</b>
----------------------

1€ = 7,433984 kn

<b>42.995,24 €</b>
--------------------

<b>213,91 €/m<sup>2</sup></b>
-------------------------------

#### **Napomena:**

**Prema izmjenama i dopunama PPU-a Grada Zadra, sadašnja namjena zemljišta je unutar građevinskog područja naselja - stambena namjena - manja gustoća - Sm.**

**Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.**

Zadar, 17. siječnja 2020. godine

## 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena ), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

***Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.***

Goran Lovrinov, dipl.ing.grad.  
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina



## 10. Prilozi







# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 17.01.2020. 02:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 11344

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7092/2019  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1400/1	GROMAČA			201	
		UKUPNO:			201	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SPALLDI D.O.O.ZADAR		
1.2	Zaprimljeno 13.05.2015.g. pod brojem Z-6573/2015 ZABILJEŽBA, ovršivost tražbine upisane pod C 3.1.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 19.03.2019.g. pod brojem Z-7092/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POD POSL. BR. 2 ST-86/2019-4 15.03.2019	na 1 (1.1)

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 13.05.2015.g. pod brojem Z-6573/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZADRU POSLOVNI BROJ 49 OVR-1764/15 11.05.2015, uknjižuje se založno pravo na temelju ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Dalmacija, klasa: UP/I-415-02/2010-001/00136, Ur. br.: 513- 007-13/2010-01 od 25. svibnja 2010. godine, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 408.957,63 kuna (glavnica u iznosu od 351.821,99 kn i kamate u iznosu od 57.135,64 kn) sa zateznom kamatom po stopi od 14 % godišnje, koja teče od 25. svibnja 2010. godine na glavnicu u iznosu od 351.821,99 kn do 30. lipnja 2011. godine, a od 01. srpnja 2011. godine po stopi od 12 % godišnje tj. po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, pa do isplate, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 5.000,00 kuna, na teret čest. 1400/1, gromača površine 201 m2, uknjiženog prava vlasništva na ime SPALLDI d.o.o., Zadar, za cijelo, za korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR</b>	408.957,63 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 09.09.2015.g. pod brojem Z-12924/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-1554/2014-15 24.06.2015, u ukupnom iznosu od 3.438.508,04 kuna zajedno s pripadajućim zakonskim kamatama po stopi od 15%, te radi osiguranja ovršnog postupka od 49.363,60 kuna zajedno sa zateznim kamatama, u korist: <b>MUŠIĆ D.O.O U STEČAJU, ZADAR, STJEPANA RADIĆA 42/C</b>	3.438.508,04 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.01.2020. 02:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZADAR (vidr. 335193)

Posjedovni list: 10697

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SPALLDI D.O.O., (MBS:110001764), JOSIPA RAČIĆA 4, ZADAR	

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
		1400/1	BORIK	201	56		
			MOCIRA, GROMAČA	201			
Ukupna površina katastarskih čestica				201			

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

17. 01. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

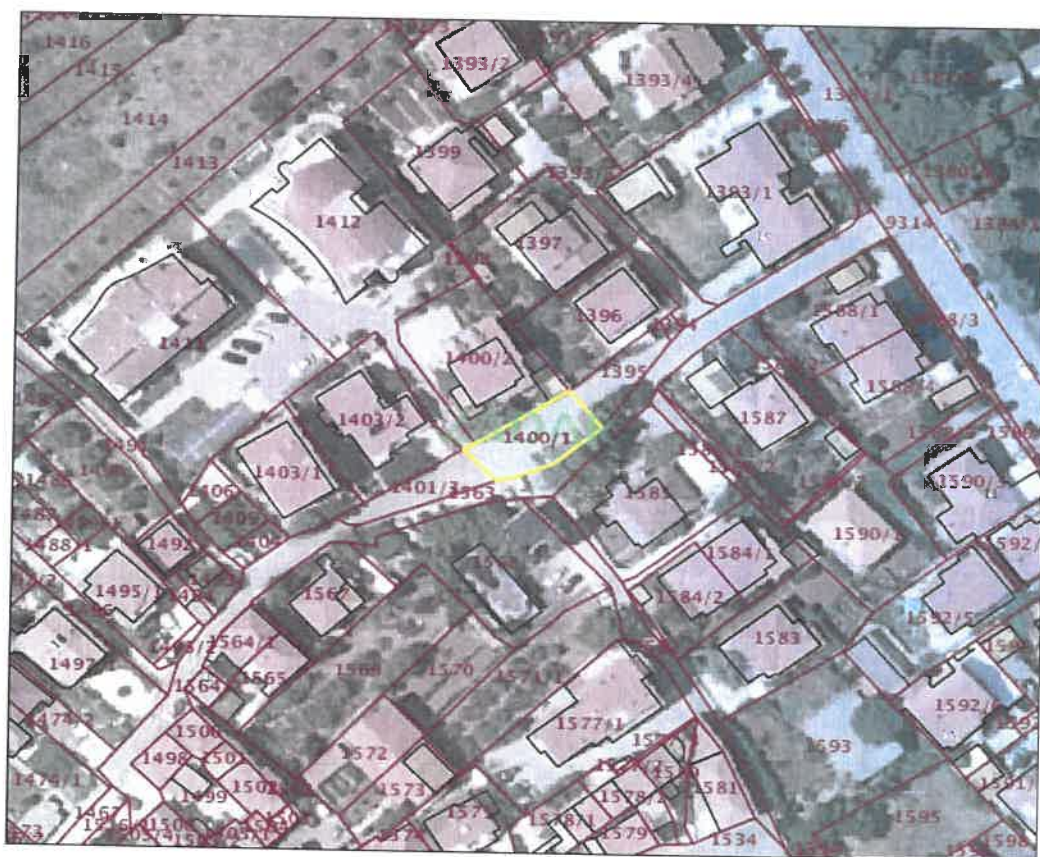
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZADAR, 335193  
k.č. br.: 1400/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.01.2020

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

1/1

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1012858
Datum pregleda	16.1.2023
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3805040
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	384,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.000.000,00
Datum ugovora	16.05.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PUNTAMIKA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1035271
Datum pregleda	16.1.2023
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3934722
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	820,25
Vrijednost nekretnine (KN)	1.824.892,44
Datum ugovora	30.11.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRAŽANICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1021358
Datum pregleda	16.1.2023
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3941908
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	561,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.972.670,72
Datum ugovora	28.11.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRAŽANICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Izradio:  
Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



**VALIDUS d.o.o.**  
**ZADAR**

Zadar, 17. siječnja 2020. godine