

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENU  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:**

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.



**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NARUČITELJ:	<b>PERDUCTOR d.o.o. u stečaju, OIB: 00040391410</b> <b>Lopar 285A, 51281 LOPAR</b>
PREDMET PROCJENE:	<b>GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE</b>
LOKACIJA:	<b>GRAD GOSPIĆ</b> <b>k.č. 3748/1 i 3749/1 k.o. Gospić</b>
BROJ ELABORATA:	<b>61/2021</b>
STALNI SUDSKI VJEŠTAK:	<b>DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ.</b>
SURADNIK :	<b>ANDREJ MAROCHINI, dipl.ing.građ.</b> <b>kandidat za SSV</b>
SVRHA ELABORATA:	<b>PRODAJA NEKRETNINA</b>

Kostrena, listopad 2021.

 **DMD PROJEKT**  
K o s t r e n a • d.o.o.

M.P.

 Direktor:

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## SADRŽAJ

<b>1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA .....</b>	<b>2</b>
1.1. IZVADAK.....	2
<b>2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA .....</b>	<b>7</b>
2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK.....	7
2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o. ....	8
<b>3. SAŽETAK PROCJENE .....</b>	<b>9</b>
<b>4. UVOD .....</b>	<b>11</b>
4.1. ZADATAK.....	11
4.2. OPĆI PODACI .....	12
4.3. IDENTIFIKACIJA .....	13
4.4. LOKACIJA.....	14
4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA.....	15
4.6. OPIS NEKRETNINE .....	17
<b>5. ODABIR METODE PROCJENE.....</b>	<b>18</b>
5.1. OPĆENITO .....	18
5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM .....	18
5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST .....	18
5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST .....	19
5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM .....	19
5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM.....	20
5.5. ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE .....	20
5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	21
<b>6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA.....</b>	<b>22</b>
<b>7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....</b>	<b>25</b>
<b>8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....</b>	<b>26</b>
<b>9. FOTODOKUMENTACIJA .....</b>	<b>27</b>
<b>10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA .....</b>	<b>29</b>
10.1. OPĆI AKTI .....	29
10.2. LITERATURA .....	29
10.3. OSTALO .....	29
<b>11. PRILOZI.....</b>	<b>30</b>

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 1
---	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

# 1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## 1.1. IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040294614

OIB:

75316404694

TVRTKA:

4 DMD PROJEKT d. o. o. za građenje, trgovinu i usluge

4 DMD PROJEKT d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Kostrena (Općina Kostrena)  
Glavani 76

PRAVNI OBLIK:

4 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - Nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - Vještačenje iz poslova građevinarstva
- 1 \* - Izrada procjene opasnosti,
- 1 \* - Ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima, i ispitivanja u radnom okolišu
- 1 \* - Provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
- 1 \* - Obavljanje poslova koordinatora zaštite na radu (koordinator I i koordinator II)
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe
- 1 \* - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 \* - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 \* - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 \* - Pružanje usluga smještaja
- 1 \* - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 \* - Turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 \* - Ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrane, ležaljke i sl.
- 1 \* - Turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 \* - Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom,

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 1 od 5

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 2
---	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- 1 \* - Djelatnosti javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
  - 1 \* - Prijevoz za vlastite potrebe
  - 1 \* - Povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
  - 1 \* - Prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
  - 1 \* - Djelatnost iznajmljivanja plovila
  - 1 \* - Posredovanje u prometu nekretnina
  - 1 \* - Poslovanje nekretninama
  - 4 \* - energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
  - 4 \* - provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
  - 4 \* - neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
  - 4 \* - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
  - 4 \* - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
  - 4 \* - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
  - 4 \* - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
  - 4 \* - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
  - 4 \* - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
  - 4 \* - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
  - 4 \* - izrada elaborata katastarske izmjere
  - 4 \* - izrada elaborata tehničke reambulacije
  - 4 \* - izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik
  - 4 \* - izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
  - 4 \* - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
  - 4 \* - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
  - 4 \* - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
  - 4 \* - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 2 od 5

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 3
---	---	--------------------------	---------



DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

PROJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | elaborata za potrebe pojedinačnog prevodenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina              |
| 4 | * | - izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga  |
| 4 | * | - tehničko vođenje katastra vodova  |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja   |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja   |
| 4 | * | - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije   |
| 4 | * | - izrada geodetskoga projekta   |
| 4 | * | - iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine  |
| 4 | * | - izrada geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine   |
| 4 | * | - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja   |
| 4 | * | - praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja  |
| 4 | * | - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije  |
| 4 | * | - izrada projekata komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja  |
| 4 | * | - stručni nadzor nad:   |
| 4 | * | - - izradom elaborata katastra vodova i stručnih geodetskih poslova za potrebe pružanja geodetskih usluga                                   |
| 4 | * | - - tehničkim vođenjem katastra vodova  |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja  |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja  |
| 4 | * | - - izradom geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije  |
| 4 | * | - - izradom geodetskoga projekta  |
| 4 | * | - - iskolčenjem građevina i izradom elaborata iskolčenja građevine  |
| 4 | * | - - izradom geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine  |
| 4 | * | - - geodetskim praćenjem građevine u gradnji i izradom elaborata geodetskog praćenja  |
| 4 | * | - - praćenjem pomaka građevine u njezinom održavanju i izradom elaborata geodetskog praćenja  |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za  |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 3 od 5

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 4
---	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | zaštićena i šticećena područja  |
| 4 | * | - iznajmljivanje nekretnina   |
| 4 | * | - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina   |
| 4 | * | - provođenje energetske pregleda javne rasvjete   |
| 4 | * | - izrada elaborata alternativnih sustava opskrbe energijom  |
| 4 | * | - projektiranje i razvoj projekata obnovljivih izvora energije, održive gradnje i energetske učinkovitosti  |
| 4 | * | - inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje  |
| 4 | * | - tehničko ispitivanje i analiza  |
| 4 | * | - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem  |
| 4 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način   |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje zbijenosti stabilnosti i ostalih svojstava tla, nasipa i tamponskih slojeva   |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje nosivosti, trajnosti i ostalih svojstava, konstruktivnih elemenata i građevinskih konstrukcija  |
| 4 | * | - ispitivanje i kontrola kvalitete materijala u građevinarstvu i davanje završne ocjene kvalitete, ispitivanje sigurnosti konstrukcija i konstruktivnih elemenata u građevinarstvu, atestiranje materijala u građevinarstvu, uz izdavanje certifikata |
| 4 | * | - certificiranje sustava za proizvodnju građevinskog materijala   |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje vodonepropusnosti, plinonepropusnosti i ostalih svojstava kanalizacijskih sustava, vodovoda i spremnika za fluide   |
| 4 | * | - izrada procjembene elaborata  |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite od buke   |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite okoliša   |
| 4 | * | - pružanje usluga u trgovini  |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 |
|   | Kostrena, Glavani 76             |
| 4 | - jedini član d.o.o.             |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197                       |
|   | Kostrena, Glavani 76                                   |
| 4 | - direktor   |
| 4 | - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 4 od 5

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 5
---	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:  
31. listopada 2016.

- 4 Mirna Duvnjak, OIB: 62887297271  
Kostrena, Glavani 76
- 4 - prokurist
- 4 - zastupa sukladno čl. 47 i 48 Zakona o trgovačkim  
društvima, temeljem Odluke od 31. listopada 2016.

TEMELJNI KAPITAL:  
4 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:  
Osnivački akt:

- 2 Izjava o osnivanju sastavljena je 3. siječnja 2013. godine.
- 4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. odredbe Izjave  
izmijenjene su u cijelosti te je u potpunom tekstu  
dostavljena u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. povećan je  
temeljni kapital sa 10,00 kn za 19.990,00 kn na 20.000,00  
kn.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 19.06.18	2017	01.01.17 - 31.12.17	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-12/7557-4	04.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-12/7557-5	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0003 Tt-12/7557-6	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0004 Tt-16/7113-2	11.11.2016	Trgovački sud u Rijeci
eu /	18.06.2014	elektronički upis
eu /	23.06.2015	elektronički upis
eu /	27.06.2016	elektronički upis
eu /	26.06.2017	elektronički upis
eu /	19.06.2018	elektronički upis

U Rijeci, 16. siječnja 2019.



D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 5 od 5

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 6
---	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA

### 2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA  
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-333/2020-8  
Rijeka, 26. listopada 2020.

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

#### RJEŠENJE

DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

#### Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Dražen Duvnjak radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-471/2016, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, potvrdu o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:  
Veljko Miškulin, dipl. iur.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

#### DOSTAVITI:

1. Draženu Duvnjaku iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 7
---	---	--------------------------	---------



DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDsjedNIKA

Žrtava fašizma 7  
Broj: 4 Su-334/2020-8

Broj: Rijeka, 30. studenog 2020.

Rijeka,

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

### RJEŠENJE

Pravnoj osobi DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

### Obrazloženje

Pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-333/2020. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

### DOSTAVITI:

1. DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 8
---	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

### 3. SAŽETAK PROCJENE

k.č. 3748/1 k.o. Gospić

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Kaniška ulica, GRAD GOSPIĆ
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3465
zk.č.br.	3748/1
k.o.	Gospić
Posjedovni list br.	3236
k.č.br.	3748/1
k.o.	Gospić
Površina zemljišta	504,00 m2
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Prosječan
Namjena	unutar građevinskog područja
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljiša
Vrijednosni odnos zemljišta	100,00%
Pristup	DA
Datum očevida	15.10.2021.
Datum vrednovanja	15.10.2021.
Datum kakvoće	15.10.2021.
Indeks na dan procjene - DZS	122,17
Procjenitelj	Dražen Duvnjak

NARUČITELJ: <b>PERDUCTOR d.o.o. u stečaju</b>	<b>GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE</b>	<b>DATUM:</b> Listopad 2021.	<b>list: 9</b>
--	---	---------------------------------	----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

k.č. 3749/1 k.o. Gospić

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Kaniška ulica, GRAD GOSPIĆ
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	1829
zk.č.br.	3749/1
k.o.	Gospić
Posjedovni list br.	1829
k.č.br.	3749/1
k.o.	Gospić
Površina zemljišta (građevinski dio)	1020,00 m2
Površina zemljišta (poljoprivredni dio)	1836,00 m2
Površina zemljišta (ukupno)	2856,00 m2
Neposredan pristup javnom putu	DA (preko susjedne čestice u vlasništvu iste osobe)
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Prosječan
Namjena	dio unutar građevinskog područja dio izvan
Kategorija zemljišta	I i IV Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos zemljišta	100,00%
Pristup	DA
Datum očevida	15.10.2021.
Datum vrednovanja	15.10.2021.
Datum kakvoće	15.10.2021.
Indeks na dan procjene - DZS	122,17
Procjenitelj	Dražen Duvnjak

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (k.č. 3748/1 k.o. Gospić)	53.885,46 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (k.č. 3749/1 k.o. Gospić) - dio zemljišta u građevinskom području naselja	109.053,90 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (k.č. 3749/1 k.o. Gospić) - dio zemljišta izvan građevinskog područja naselja	15.818,76 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (ukupno zaokruženo)	178.758,12 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (ukupno zaokruženo)	179.000,00 kn

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 10
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 4. UVOD

### 4. 1. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (PERDUCTOR d.o.o. u stečaju, OIB: 00040391410 Lopar 285/A, 51281 Lopar) potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, i to građevinskog i poljoprivrednog zemljišta sljedeće oznake:

k.č. 3748/1 k.o. Gospić i k.č. 3749/1 k.o. Gospić

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 15. 10. 2021. godine te utvrđivanje današnje tržišne vrijednosti nekretnine.

Elaborat procjene služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.

#### NAPOMENA:

Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera sa upravno-pravnog naslova.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 11
---	---	--------------------------	----------



DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj : PERDUCTOR d.o.o. u stečaju  
Lopar 285/A, 51281 Lopar,  
OIB : 00040391410

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Svrha elaborata: Prodaja zemljišta

Nekretnina: Građevinsko i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Grad Gospić

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

Datum očevida: 15. 10. 2021.

Datum kakvoće: 15. 10. 2021.

Datum vrednovanja: 15. 10. 2021.

**Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

**Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 12
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 4.3. IDENTIFIKACIJA

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Podaci u Zemljišniku i Katastru su usklađeni.

ZEMLJIŠNO KNJIŽNI - KATASTARSKI PODACI							
ZEMLJIŠNIK				KATASTAR			
Br. ZKU	k.č.	Oznaka	Površina ( m2 )	Br. P.L.	k.č.	Oznaka	Površina ( m2 )
II KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Prema Pravilniku o Metodama procjene vrijednosti nekretnine - članak 10.)							
3465	3748/1	kuća broj 1 i dvorište	504	3236	3748/1	kuća broj 1 i dvorište	504
1829	3749/1	oranica vrta	2856	1829	3749/1	oranica vrta	2856

Kao mjerodavna površina za izradu ove procjene uzima se površina upisana u ZKU koja je usklađena sa podacima iz katastra.

Katastarska čestica 3748/1 graniči sa česticama 3748/2, 3749/1, 3747/2 te 5308/1 koja je u naravi prometnica (Državna cesta D25) preko koje je omogućen pristup predmetnoj čestici.

Katastarska čestica 3749/1 graniči sa česticama 3748/1, 3748/2, 3749/2, 3747/1, 3747/2, 3747/3, 3747/4 te 5286 koju u naravi predstavlja rijeka Bogdanica.

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 13
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 4.4. LOKACIJA



Preuzeto sa <https://geoportal.dgu.hr/>



k.č. 3748/1 i 3749/1 k.o. Gospić Preuzeto sa <https://geoportal.dgu.hr/>

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 14
---	---	--------------------------	----------







DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Iz Odredbi za provođenje PPU Grada Gospića vidljivo je da je na predmetnim česticama dopuštena gradnja stambenih objekata uz propisane uvjete.

S obzirom na položaj čestice (uz Državnu cestu D25) dopušta se mogućnost gradnje benzinskih postaja, međutim, jedan od uvjeta za gradnju benzinske postaje je minimalna površina parcele od 2000 m<sup>2</sup> što u ovom slučaju nije ispunjeno. Ova gradnja bi bila moguća ukoliko se predmetna zemljišta spoje sa susjednim parcelama koje nisu predmet procjene u ovom elaboratu.

### 2.3.2.8. Benzinske postaje s pratećim sadržajima

#### Članak 54.

(1) U skladu sa člankom 65, stavak 5, ovih Odredbi predmetne građevine mogu se graditi uz osiguranje slijedećih minimalnih uvjeta:

- površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost iznosi 10 % građevne čestice, ali ne više od 200 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene površine u građevinama bez obzira na veličinu građevne čestice, osim za prometno-uslužne građevine uz autocestu i priključnu cestu na potezu čvor Gospić (autocesta) i državnu cestu D-50 i D-25,
- maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m od terena do vijenca, dok se nadstrešnica iznad otvorenog prostora može izvesti do visine 6,0 m (visina od terena do gornje rubne plohe)
- minimalna udaljenost građevine - nadstrešnice, pumpi i rezervoara od ruba građevne čestice iznosi 1,0 m, a do javne prometne površine 3, 0 m.

(2) Prometna se površina izvodi sa suvremenim kolnikom uz minimalno osiguranje priključka na mrežu elektroopskrbe, vodoopskrbe iz javne mreže ili lokalnih izvora te odvodnje otpadnih voda putem posebne građevine - sabirne jame bez mogućnosti upuštanja u teren, a oborinske vode treba prije upuštanja u cestovne jarke provesti kroz pjeskolov i separator ulja - masti.

(3) Otvoreni prostor benzinske postaje treba vrtno-tehnički urediti i ozeleniti na način da se ne smanjuju prometno-tehnički i sigurnosni uvjeti (vidljivost - preglednost).

#### Članak 65.

(1) Prostorni plan utvrđuje i određuje izgradnju novih i rekonstrukcije postojećih državnih, županijskih i lokalnih cesta sa ciljem poboljšanja ukupne cestovne mreže i prometnih uvjeta u Gradu Gospiću.

(2) Prostorni plan utvrđuje dopunu prometne mreže potrebnom rekonstrukcijom postojećih i izgradnjom novih dionica nerazvrstanih cesta.

(3) Širine zaštitnih koridora državnih, županijskih i lokalnih cesta utvrđene su prema tablici:

Značaj (rang) javne prometnice		Minimalna širina koridora (cestovnog i zaštitnog pojasa) u m	
		U naselju	Van naselja
1. Državne ceste	(4 trake)	15+30+15 m	40+30+40 m
2. Državne ceste	(2 trake)	10+11+10 m	25+11+25 m
3. Županijske ceste	(2 trake)	5+10+5 m	15+10+15 m
4. Lokalne ceste	(2 trake)	3 (5)+8+3(5) m	10+8+10 m

(4) Kod prolaza državne, županijske ili lokalne ceste kroz gusto izgrađeno građevinsko područje naselja širina koridora se smanjuje, te za 2 vozne trake ne može biti manja od 14,0 m (3+8+3m)

(5) Ako se izdaje lokacijska dozvola za građenje građevina i instalacija na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste potrebno je ishoditi posebne uvjete Hrvatske ili Županijske uprave za ceste.

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 16
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 4.6. OPIS NEKRETNINE

### Prava i tereti

Prema priloženom ZKU.

### Zatečeno stanje

Na dan očevida 15.10.2021 god. utvrđeno je postojeće stanje nekretnine te su uzeti svi relevantni podaci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. U naravi se radi o česticama nepravilnog oblika, smještenim unutar građevinskog područja naselja i jednim dijelom izvan građevinskog područja naselja (dio k.č. 3749/1 k.o. Gospić) prema VI. izmjenama i dopunama PPU Grada Gospića. Sama zemljišta su u naravi zaravnate površine djelomično obrasle raznim niskim raslinjem.

Na Geoportalu i Katastru vidljivo je prethodno postojanje poluugrađenog objekta na k.č. 3748/1 k.o. Gospić koji na dan očevida nije zatečen, odnosno, uklonjen je, te isti nije predmet ove procjene (dokumentacija ne postoji, nepoznata geometrija i prethodno stanje objekta)

Pristup k.č. 3748/1 k.o. Gospić omogućen je sa javne površine tj. Državne ceste D25 a pristup k.č. 3749/1 k.o. Gospić omogućen je preko navedene čestice 3748/1 koja je u vlasništvu iste pravne osobe.

### Stanje nekretnine

- Oblik zemljišta; nepravilan
- Nagib zemljišta; ravno zemljište, bez nagiba
- Klizišta; nema
- Infrastruktura; pored parcele
- Odvodnja površinskih voda; terenom
- Posebni uvjeti; Nema

#### 4.1. Pristup javno prometnoj površini

- Omogućen preko javne površine

#### 4.2. Zgrade

- Nema

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 17
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 5. ODABIR METODE PROCJENE

### 5.1. OPĆENITO

Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine pristupa se iz potrebe određivanja njezine vrijednosti u sadašnjem trenutku uzimajući u razmatranje moguće utjecaje u budućem vremenu.

Procjenitelj vrijednosti nekretnine ima zadatak da upotrebom različitih metodologija predvidi prodajnu tržišnu cijenu nekretnine.

Prilikom izrade procjene, odnosno određivanja vrijednosti nekretnine, određujemo način ili metodu kojom ćemo utvrditi objektivnu vrijednost nekretnine, a na temelju elemenata koji tu vrijednost određuju.

Elementi kojima određujemo vrijednost nekretnine:

- svojstva, geometrijski i položajni elementi (površina, oblik, lokacija, udaljenost...)
- zakonska regulativa, slobodno tržište
- socijalno-gospodarski elementi
- zasićenost, ponuda-potražnja
- legalitet, usklađenost

### 5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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 pouzdanih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### 5.2.1. 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:

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 18
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

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.

### 5.2.2. 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.

### 5.3. 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.

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 19
---	---	--------------------------	----------



DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 5.4. 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.

## 5.5 ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

S obzirom na vrstu predmetne nekretnine za utvrđivanje tržišne vrijednosti izabrana je poredbena metoda. S obzirom na karakteristike predmetnih čestica zaključeno je da se radi o zemljištu 1. Kategorije (građevinski dio predmetnih čestica) te zemljištu IV kategorije (za dio k.č. 3749/1 k.o. Gospić).

Površina k.č. 3749/1 k.o. Gospić koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja izmjerena je preko dostupnih Planova i alata u .dwf formatu dostupnih na službenim stranicama Grada Gospića. Predmetna površina iznosi 1020 m<sup>2</sup> (prikazano na str.15), ostatak zemljišta je izvan građevinskog područja naselja.

Vezano za kategorije zemljišta u Pravilniku je navedeno sljedeće:

*1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

*4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.*

Poredbene nekretnine uzete su iz informacijskog sustava eNekretnine. Kod građevinskog zemljišta za poredbe su uzimana zemljišta sličnih karakteristika kao i procjenivano zemljište (zemljišta uz prometnice, istih mogućnosti gradnje, zemljišta 1. Kategorije, slične mikrolokacije itd.). Također, za poredbe kod poljoprivrednog zemljišta uzeta su zemljišta IV kategorije sličnih karakteristika.

NARUČITELJ: <b>PERDUCTOR d.o.o. u stečaju</b>	<b>GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE</b>	DATUM: Listopad 2021.	list: 20
--	---	--------------------------	----------


DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Trenutni bazni indeks je za 2. tromjesečje 2021. godine i za „Ostalo“ iznosi **122,17**.

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</b>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	106,65	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	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Indeksi cijena stambenih objekata

NARUČITELJ: <b>PERDUCTOR d.o.o. u stečaju</b>	<b>GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE</b>	DATUM: Listopad 2021.	list: 21
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

### 6.1. POREDBENA METODA – k.č. 3748/1 k.o. Gospić

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
ADRESA	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	
K.Č.	5165	5163	5139/1	3318/1	5139/4	2422/1	4741	
K.O.	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
CJENOVNI BLOK	GOSPIĆ GRADEVINSKO	GOSPIĆ GRADEVINSKO	GOSPIĆ GRADEVINSKO	GOSPIĆ GRADEVINSKO	GOSPIĆ GRADEVINSKO	GOSPIĆ GRADEVINSKO	GOSPIĆ GRADEVINSKO	
POVRŠINA U PROMETU	798,00 m2	714,00 m2	1762,00 m2	2474,00 m2	2050,00 m2	664,00 m2	700,00 m2	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	56.256,21	49.185,92	146.000,00	300.000,00	242.037,41	80.000,00	77.000,00	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	70,50	68,89	82,86	121,26	118,07	120,48	110,00	
DATUM UGOVORA	30.07.2021.	08.04.2021.	31.03.2021.	07.05.2019.	19.11.2020.	15.01.2018.	17.12.2020.	
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije	122,17	122,17	115,71	102,24	119,45	99,57	119,45	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,06	1,19	1,02	1,23	1,02	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
MJERA GRADEVINSKOG KORIŠTENJA								
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Korektivni faktor ( PN/UN )	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA								
	70,50 kn/m2	68,89 kn/m2	87,49 kn/m2	144,90 kn/m2	120,76 kn/m2	147,83 kn/m2	112,50 kn/m2	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	107,55 kn/m2							
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-37,05 kn/m2	-38,66 kn/m2	-20,06 kn/m2	37,35 kn/m2	13,20 kn/m2	40,28 kn/m2	4,95 kn/m2	
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-34,45%	-35,95%	-18,66%	34,73%	12,28%	37,45%	4,61%	
ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	NE	DA	NE	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA			87,49 kn/m2		120,76 kn/m2		112,50 kn/m2	
APSOLUTNO ODSUPANJE			-19,43 kn/m2		13,84 kn/m2		5,59 kn/m2	
RELATIVNO ODSUPANJE			-18,17%		12,94%		5,23%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA			377,49		191,54		31,24	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	600,28	17,32	16,20%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA				34,65
PROSJEČNA CIJENA	106,92 kn/m2							
Prosječna cijena					106,92 kn/m2			
Površina predmetne nekretnine					504,00 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					53.885,46 kn			
ODBICI								
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%			
UKUPNO ODBICI					0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					53.885,46 kn			

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 22
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 6.2. POREDBENA METODA – k.č. 3749/1 k.o. Gospić – dio čestice unutar građevinskog područja naselja

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
ADRESA	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	
K.Č.	5165	5163	5139/1	3318/1	5139/4	2422/1	4741	
K.O.	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
CJENOVNI BLOK	GOSPIĆ GRAĐEVINSKO	GOSPIĆ GRAĐEVINSKO	GOSPIĆ GRAĐEVINSKO	GOSPIĆ GRAĐEVINSKO	GOSPIĆ GRAĐEVINSKO	GOSPIĆ GRAĐEVINSKO	GOSPIĆ GRAĐEVINSKO	
POVRŠINA U PROMETU	798,00 m2	714,00 m2	1762,00 m2	2474,00 m2	2050,00 m2	664,00 m2	700,00 m2	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	56.256,21	49.185,92	146.000,00	300.000,00	242.037,41	80.000,00	77.000,00	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	70,50	68,89	82,86	121,26	118,07	120,48	110,00	
DATUM UGOVORA	30.07.2021.	08.04.2021.	31.03.2021.	07.05.2019.	19.11.2020.	15.01.2018.	17.12.2020.	
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije	122,17	122,17	115,71	102,24	119,45	99,57	119,45	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,06	1,19	1,02	1,23	1,02	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA								
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Korektivni faktor ( PN/UN )	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	70,50 kn/m2	68,89 kn/m2	87,49 kn/m2	144,90 kn/m2	120,76 kn/m2	147,83 kn/m2	112,50 kn/m2	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	107,55 kn/m2							
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-37,05 kn/m2	-38,66 kn/m2	-20,06 kn/m2	37,35 kn/m2	13,20 kn/m2	40,28 kn/m2	4,95 kn/m2	
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-34,45%	-35,95%	-18,66%	34,73%	12,28%	37,45%	4,61%	
ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	NE	DA	NE	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA			87,49 kn/m2		120,76 kn/m2		112,50 kn/m2	
APSOLUTNO ODSTUPANJE			-19,43 kn/m2		13,84 kn/m2		5,59 kn/m2	
RELATIVNO ODSTUPANJE			-18,17%		12,94%		5,23%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			377,49		191,54		31,24	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	600,28	17,32	16,20%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA				34,65
PROSJEČNA CIJENA	106,92 kn/m2							
Prosječna cijena					106,92 kn/m2			
Površina predmetne nekretnine					1.020,00 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					109.053,90 kn			
ODBICI								
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%			
UKUPNO ODBICI					0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					109.053,90 kn			

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 23
---	---	--------------------------	----------



DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

### 6.3. POREDBENA METODA – k.č. 3749/1 k.o. Gospić – dio čestice izvan građevinskog područja naselja

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.			
ADRESA	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ			
K.Č.	3786	4043	3084	4155	3664/4			
K.O.	GOSPIĆ	GOSPIĆ	SMLJAN	GOSPIĆ	GOSPIĆ			
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište			
POVRŠINA U PROMETU	1169,00 m2	1689,00 m2	5010,00 m2	3483,00 m2	5218,00 m2			
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	4.500,00	10.000,00	37.000,00	25.900,00	41.000,00			
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	3,85	5,92	7,39	7,44	7,86			
DATUM UGOVORA	08.02.2021.	21.12.2017.	18.03.2019.	13.02.2019.	28.05.2019.			
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine			
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA			
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije	115,71	102,26	100,59	100,59	102,24			
Korektivni faktor (PN/UN)	1,06	1,19	1,21	1,21	1,19			
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
Kategorija zemljišta (UN)	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta			
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			
Korektivni faktor ( PN/UN )	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	4,06 kn/m2	7,07 kn/m2	8,97 kn/m2	9,03 kn/m2	9,39 kn/m2			
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	7,71 kn/m2							
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-3,64 kn/m2	-,63 kn/m2	1,26 kn/m2	1,33 kn/m2	1,68 kn/m2			
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-47,25%	-8,20%	16,40%	17,21%	21,85%			
ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA			
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA		7,07 kn/m2	8,97 kn/m2	9,03 kn/m2	9,39 kn/m2			
APSOLUTNO ODSTUPANJE		-1,54 kn/m2	,35 kn/m2	,42 kn/m2	,77 kn/m2			
RELATIVNO ODSTUPANJE		-17,90%	4,11%	4,82%	8,97%			
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		2,38	0,13	0,17	0,60			
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	3,27	1,04	12,13%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA				2,09
PROSJEČNA CIJENA	8,62 kn/m2							
Prosječna cijena					8,62 kn/m2			
Površina predmetne nekretnine					1.836,00 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					15.818,76 kn			
ODBICI								
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%			
UKUPNO ODBICI					0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					15.818,76 kn			

NARUČITELJ: <b>PERDUCTOR d.o.o. u stečaju</b>	<b>GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE</b>	DATUM: Listopad 2021.	list: 24
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnina i to zemljišta evidentiranih kao:

**k.č. 3748/1 k.o. Gospić i**

**k.č. 3749/1 k.o. Gospić**

Kao metoda procjene korištena je Poredbena metoda.

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih zemljišta u iznosu od:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (k.č. 3748/1 k.o. Gospić)</b>	<b>53.885,46 kn</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (k.č. 3749/1 k.o. Gospić) - dio zemljišta u građevinskom području naselja</b>	<b>109.053,90 kn</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (k.č. 3749/1 k.o. Gospić) - dio zemljišta izvan građevinskog područja naselja</b>	<b>15.818,76 kn</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (ukupno zaokruženo)</b>	<b>178.758,12 kn</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (ukupno zaokruženo)</b>	<b>179.000,00 kn</b>

Elaborat procjene poslužiti će Naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

*Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost*

Izradio:



**Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

Kostrena, 15.10.2021.g.

NARUČITELJ: <b>PERDUCTOR d.o.o. u stečaju</b>	<b>GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE</b>	<b>DATUM:</b> Listopad 2021.	list: 25
--	---	---------------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), odnosno članku 9. st.2., ovaj procjenitelj daje Izjavu o nepristranosti i neovisnosti kako slijedi :

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Svi podaci i materijali zatraženi u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata tretiraju se kao stambena tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.
5. Naknada Procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi Procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ima valjano ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina



NARUČITELJ: <b>PERDUCTOR d.o.o. u stečaju</b>	<b>GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE</b>	<b>DATUM:</b> Listopad 2021.	list: 26
--	---	---------------------------------	----------

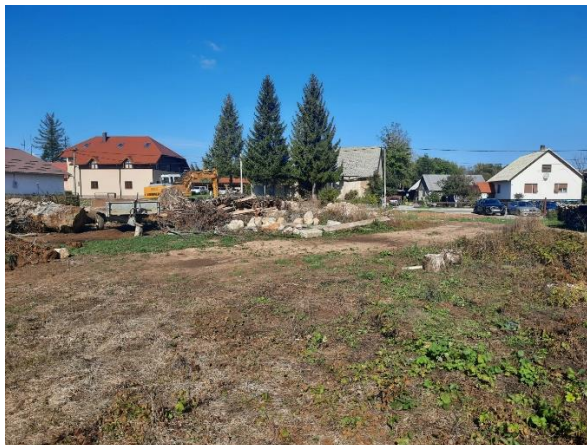


## 9. FOTODOKUMENTACIJA





<b>DMD PROJEKT d.o.o.</b> Glavani 76, 51221 Kostrena	<b>STALNI SUDSKI VJEŠTAK :</b> <b>Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ</b>	<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI</b> <b>NEKRETNINE</b>	<b>BR. ELABORATA:</b> <b>61/2021</b>
---	--	--	---



<b>NARUČITELJ:</b> <b>PERDUCTOR d.o.o. u stečaju</b>	<b>GRAĐEVINSKO I</b> <b>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE</b>	<b>DATUM:</b> <b>Listopad 2021.</b>	<b>list: 28</b>
---	---	--	-----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

### 10.1. OPĆI AKTI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)
- Prostorno planska dokumentacija

### 10.2. LITERATURA

- Brajdić J.; 2018.g; Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji; Bilten III; IGH; Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B.; 2016.g; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb
- Tkalec M., Vizek M., Žilić I.; 2018.g. Pregled tržišta nekretnina RH 2012.-2017.; 1.izdanje; Ekonomski institut; Zagreb

### 10.3. OSTALO

- Informacijski sustav eNekretnine – podaci o uporednim realiziranim kupoprodajama
- Geoportal - <https://geoportal.dgu.hr>
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske; 2021.g; Indeksi cijena stambenih objekata, Zagreb

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 29
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 11. PRILOZI



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ  
Stanje na dan: 28.09.2021. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ

Broj ZK uložka: 3465

Broj zadnjeg dnevnika: Z-302/2021  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3748/1	KUĆA BROJ 1 I DVORIŠTE			504	
		KUĆA BROJ 1			178	
		DVORIŠTE			326	
		UKUPNO:			504	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	VRKLJAN D.O.O., OIB: 72313761076, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 14, 53000 GOSPIĆ	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2021.

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 30
---	---	--------------------------	----------



DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



## NESLUŽBENA KOPIJA

### REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ  
Stanje na dan: 28.09.2021. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ

Broj ZK uložka: 1829

Broj zadnjeg dnevnika: Z-302/2021  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3749/1	ORANICA VRTA			2856	
		UKUPNO:			2856	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
	VRKLJAN D.O.O., OIB: 72313761076, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 14, 53000 GOSPIĆ	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2021.

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 31
---	---	--------------------------	----------



DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.10.2021. 22:47

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOSPIĆ (Mbr. 310743)

Posjedovni list: 3236

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VRKLJAN D.O.O., ULICA KRALJA ZVONIMIRA 14, 53000 GOSPIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	72313761076

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3748/1	KANIŽA	504	37		
			JEDNA KUĆA	178			
			DVORIŠTE	326			
Ukupna površina katastarskih čestica				504			

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

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 32
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.10.2021. 22:47

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOSPIĆ (Mbr. 310743)

Posjedovni list: 1829

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VRKLJAN D.O.O., ULICA KRALJA ZVONIMIRA 14, 53000 GOSPIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	72313761076

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3749/1	VRTA	2856	37		
			ORANICA	2856			
Ukupna površina katastarskih čestica				2856			

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

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 33
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

25. 10. 2021. 08:52

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GOSPIĆ, 310743  
k.č. br.: 3748/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.10.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=91&cadastreMunicipalityId=847&possessionShe...> 1/1

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 34
---	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 61/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

25. 10. 2021. 08:53

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GOSPIĆ, 310743  
k.č. br.: 3749/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.10.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=91&cadastreMunicipalityId=847&possessionShe...> 1/1

NARUČITELJ: PERDUCTOR d.o.o. u stečaju	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 35
---	---	--------------------------	----------



