

naručitelj: **GRAD d.o.o. u stečaju**  
Široka ulica 9/A, 23000 Zadar  
OIB: 23294084859

nekretnina: **Poljoprivredna zemljišta**

lokacija: **k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1 i 471**  
**k.o. Parčić**

elaborat: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

svrha elaborata: STEČAJNI POSTUPAK

tržišna vrijednost nekretnina: **180.000,00 €**

broj elaborata: 02-23/PVN

izradio: GORAN MARUŠIĆ, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj  
nekretnina

datum: svibanj 2023.

direktor: GORAN MARUŠIĆ, dipl.ing. građ.

## SADRŽAJ:

A. OPĆA DOKUMENTACIJA	2
1. Izvadak iz sudskog registra	3
2. Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka	9
B. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	10
1. ZADATAK	11
2. OPIS NEKRETNINE	11
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI	22
4. ZAKLJUČAK	34
5. IZJAVA PROCJENITELJA	35
C. DOKUMENTACIJA	36
1. Izvodi iz katastarskog plana (preslika s interneta)	37
2. Izvadak iz zemljišne knjige (preslika s interneta)	44
3. Prijepis iz posjedovnog lista (preslika s interneta)	45
4. Uvjerenje katastra	46
D. FOTODOKUMENTACIJA	48

Rijeka, svibanj 2023.

**NARUČITELJ:** GRAD d.o.o. u stečaju, Široka ulica 9/A, 23000 Zadar, OIB: 23294084859  
**NEKRETNINA:** Poljoprivredna zemljišta  
**LOKACIJA:** k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1 i 471 k.o. Parčić  
**ELABORAT:** PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**BROJ ELABORATA:** 02-23/PVN

## **A. OPĆA DOKUMENTACIJA**



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJEKI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040246990

OIB:

63648072581

EUID:

HRSR.040246990

TVRTKA:

- 1 PROJEKT d. o. o. za trgovinu i usluge
- 1 PROJEKT d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Rijeka (Grad Rijeka)  
Ive Marinkovića 18

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Kupnja i prodaja robe na veliko i malo te obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - Pružanje savjeta o računalnoj opremi (hardware-u)
- 1 \* - Savjetovanje i pribavljanje programske opreme (software-a)
- 1 \* - Usluge grafičkih i WEB dizajnera
- 1 \* - Računalne i srodne djelatnosti
- 1 \* - Prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom javnom cestovnom prijevozu
- 1 \* - Priprmanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, pružanje usluga smještaja
- 1 \* - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu i opskrba tom hranom (catering)
- 1 \* - Turističke usluge u nautičkom turizmu:
- 1 \* - - iznajmljivanje veza u lukama nautičkog turizma za smještaj plovnih objekata i turista-nautičara koji borave na njima
- 1 \* - - iznajmljivanje plovnih objekata s posadom ili bez posade, s pružanjem ili bez pružanja usluge smještaja, radi odmora, rekreacije i krstarenja turista nautičara (charter, crusing i sl.)
- 1 \* - - usluge upravljanja plovnim objektom turista nautičara
- 1 \* - - prihvata, čuvanje i održavanje plovnih objekata na vezi u moru i suhom vezi
- 1 \* - - usluge opskrbe turista nautičara (vodom,



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJEKI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- gorivom, namirnicama, rezervnim dijelovima, opremom i sl.)
- 1 \* - uređenje i pripremanje plovnih objekata
  - 1 \* - davanje različitih informacija turistima nautičarima (vremenska prognoza, nautički vodiči i sl.)
  - 1 \* - druge usluge za potrebe nautičkog turizma
  - 1 \* - Turističke usluge u posebnim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom, wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu,
  - 1 \* - športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
  - 1 \* - Ostale turističke usluge: iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrani, ležaljke i sl.
  - 1 \* - Turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti (skijanje, ronjenje, jedrenje, jahanje, gorsko-planinsko vođenje, splavarenje, uključujući i rafting, vožnju kanuima i dr. sličnim plovilima,
  - 1 \* - padobrasko jedrenje (paragliding), skakanje s užetom (bungee-jumping) i sl.)
  - 1 \* - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevine
  - 1 \* - Stručni nadzor građenja
  - 1 \* - Iznajmljivanje strojeva i opreme
  - 1 \* - Iznajmljivanje investicijskih radova i ostalih djelatnosti iz predmeta poslovanja u inozemstvu
  - 1 \* - Knjigovodstvene i računovodstvene usluge
  - 1 \* - Uzgoj usjeva, vrtnoga i ukrasnog bilja
  - 1 \* - Uslužne djelatnosti u biljnoj proizvodnji, uređenje i održavanje krajolika
  - 1 \* - Šumarstvo, sječa drva i usluge povezane s njima
  - 1 \* - Ribarstvo, uzgoj riba i usluge povezane s njima
  - 1 \* - Vađenje ostalih ruda, kamena, šljunka, pijeska i gline
  - 1 \* - Proizvodnja soli
  - 1 \* - Proizvodnja, prerada i konzerviranje mesa i mesnih proizvoda
  - 1 \* - Proizvodnja, prerada i konzerviranje riba i ribljih proizvoda
  - 1 \* - Proizvodnja, prerada i konzerviranje voća i povrća
  - 1 \* - Proizvodnja biljnih i životinjskih ulja i masti
  - 1 \* - Proizvodnja mliječnih proizvoda
  - 1 \* - Proizvodnja mlinarskih proizvoda, škroba i



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- Škrobnih proizvoda
- 1 \* - Proizvodnja hrane za životinje
  - 1 \* - Proizvodnja kruha, svježeg i trajnog peciva, tjestenine, njoka, dvopeka, keksa i kolača
  - 1 \* - Proizvodnja šećera, kaka, čokolade i bombona
  - 1 \* - Prerada čaja i kave
  - 1 \* - Proizvodnja začina i dodataka jelima, homogenizirane gotove i dijetetske hrane i ostalih prehrambenih proizvoda
  - 1 \* - Proizvodnja pića - destiliranih alkoholnih pića, vina, piva, mineralne vode i osvježavajućih napitaka
  - 1 \* - Proizvodnja tekstila
  - 1 \* - Proizvodnja odjeće, dorada i bojenje krzna
  - 1 \* - Štavljenje i obrada kože, proizvodnja kovčega i torbi, ručnih torbica, sedlarskih i remenarskih proizvoda i obuće
  - 1 \* - Prerada drva, proizvodnja proizvoda od drva i pluta, osim namještaja, proizvodnja predmeta od slame i pletarskih materijala
  - 1 \* - Proizvodnja celuloze, papira i proizvoda od papira
  - 1 \* - Izdavanje knjiga, novina, časopisa i periodičnih publikacija, zvučnih zapisa i ostala izdavačka djelatnost
  - 1 \* - Tiskarska djelatnost i usluge povezane s tiskanjem, umnožavanje snimljenih zapisa
  - 1 \* - Proizvodnja boja, lakova i sličnih premaza, grafičkih boja i kitova
  - 1 \* - Proizvodnja sapuna i deterdenata, sredstva za čišćenje i poliranje, parfema i toaletno-kozmetičkih preparata
  - 1 \* - Proizvodnja umjetnih i sintetičkih vlakana
  - 1 \* - Proizvodnja proizvoda od gume i plastike
  - 1 \* - Proizvodnja ostalih nemetalnih mineralnih proizvoda - stakla i proizvoda od stakla, keramičkih proizvoda i pločica, opeke, crijepa i drugih proizvoda od pečene gline za građevinarstvo, cementa, vapna i gipsa, proizvoda od betona, gipsa i kamena, rezanje
  - 1 \* - Oblikovanje i obrada ukrasnog kamena i kamena za gradnju, proizvodnja ostalih nemetalnih mineralnih proizvoda
  - 1 \* - Proizvodnja metala
  - 1 \* - Proizvodnja proizvoda od metala, osim strojeva i opreme
  - 1 \* - Proizvodnja strojeva za proizvodnju i korištenje mehaničke energije, osim motora za zrakoplove i motorna vozila
  - 1 \* - Proizvodnja ostalih strojeva za opće namjene
  - 1 \* - Proizvodnja strojeva za poljoprivredu i šumarstvo



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Proizvodnja alatnih strojeva
- 1 \* - Proizvodnja ostalih strojeva za posebne namjene
- 1 \* - Proizvodnja aparata za kućanstvo
- 1 \* - Proizvodnja uredskih strojeva i računala
- 1 \* - Proizvodnja električnih strojeva i aparata
- 1 \* - Proizvodnja radiotelevizijskih i komunikacijskih aparata i opreme
- 1 \* - Proizvodnja medicinskih, preciznih i optičkih instrumenata
- 1 \* - Proizvodnja motornih vozila, prikolica i poluprikolica
- 1 \* - Proizvodnja ostalih prijevoznih sredstava
- 1 \* - Gradnja i popravak brodova i čamaca
- 1 \* - Proizvodnja namještaja
- 1 \* - Reciklaža
- 1 \* - Iznajmljivanje strojeva i opreme za izgradnju ili rušenje, s rukovateljem
- 1 \* - Trgovina motornim vozilima i motociklima, održavanje i popravak motornih vozila i motocikla, trgovina na malo motornim gorivima i mazivima
- 1 \* - Popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 \* - Skladištenje robe
- 1 \* - Djelatnost carinskog skladištenja robe
- 1 \* - Taxi prijevoz putnika
- 1 \* - Djelatnosti ostalih agencija u prijevoz
- 1 \* - Međunarodno otpremništvo
- 1 \* - Poslovanje nekretninama
- 1 \* - Iznajmljivanje automobila, ostalih prijevoznih sredstava, ostalih strojeva i opreme, sa ili bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza
- 1 \* - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti u području informatike
- 1 \* - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 \* - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 \* - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - Čišćenje svih vrsta objekata
- 1 \* - Djelatnosti pakiranja
- 1 \* - Tajničke djelatnosti
- 1 \* - Djelatnost dizajniranja tkanina, odjeće, obuće, nakita, namještaja, štandova i druge unutrašnje dekoracije, te ostalih modnih proizvoda i proizvoda za osobnu potrošnju
- 1 \* - Djelatnost organizatora sajmova, izložaba, kongresa i koncerata
- 1 \* - Djelatnost posrednika i agencija u korist pojedinaca za dobivanje angažmana u filmskoj, kazališnoj ili drugoj zabavnoj atrakciji, te



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- plasiranje knjiga, igara, umjetničkih djela,  
fotografija i sl. izdavačima i proizvođačima
- 1 \* - Pranje i kemijsko čišćenje tekstila i krznenih proizvoda
  - 1 \* - Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
  - 1 \* - Djelatnosti za njegu i održavanje tijela

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Goran Marušić  
Rijeka, Nike Katunara 4
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 2 GORAN MARUŠIĆ, OIB: 04329979188  
Rijeka, Ive Marinkovića 18
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva sastavljena je dana 27. veljače 2008. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	26.06.20	2019	01.01.19 - 31.12.19	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-08/593-2	06.03.2008	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-20/4587-1	11.08.2020	Trgovački sud u Rijeci
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	28.06.2011	elektronički upis
eu /	24.05.2012	elektronički upis
eu /	27.06.2013	elektronički upis
eu /	10.06.2014	elektronički upis
eu /	26.06.2015	elektronički upis
eu /	23.05.2016	elektronički upis
eu /	14.06.2017	elektronički upis
eu /	18.06.2018	elektronički upis



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	19.06.2019	elektronički upis
eu /	26.06.2020	elektronički upis

U Rijeci, 25. kolovoza 2020.



Ovlaštena osoba



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA  
Žrtava fašizma 7**

Broj: Broj: 4 Su-127/2020-7  
Rijeka,  
Rijeka, 28. travnja 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**

Goran Marušić, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Ive Marinkovića 18, OIB: 04329979188, 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 Goran Marušić 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 Goran Marušić imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-108/2016, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, 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.

**NARUČITELJ:** GRAD d.o.o. u stečaju, Široka ulica 9/A, 23000 Zadar, OIB: 23294084859  
**NEKRETNINA:** Poljoprivredna zemljišta  
**LOKACIJA:** k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1 i 471 k.o. Parčić  
**ELABORAT:** PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**BROJ ELABORATA:** 02-23/PVN

## **B. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

## 1. ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja GRAD d.o.o. u stečaju, Široka ulica 9/A, 23000 Zadar, OIB: 23294084859, zatražena je procjena vrijednosti nekretnine poljoprivrednog zemljišta na k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1 i 471 k.o. Parčić, u svrhu obračuna stečajne mase.

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

*Procjena se izrađuje temeljem priložene neovjerene dokumentacije stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne dokumentacije i dokumentacije priložene u elaboratu.*

## 2. OPIS NEKRETNINE

### ○ OPĆE INFORMACIJE

katastarska općina:	Parčić
katastarska čestica:	406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1 i 471
z.k. uložak:	272
posjedovni list:	150
opis nekretnine u ZK:	Šuma
opis nekretnine u PL:	Šuma
površina čestica u ZK:	68716 m <sup>2</sup>
površina čestica u PL:	68761 m <sup>2</sup>
vlasnik nekretnine:	GRAD d.o.o. u stečaju, Široka ulica 9/A, 23000 Zadar, OIB: 23294084859
posjednik:	GRAD d.o.o. u stečaju, Široka ulica 9/A, 23000 Zadar, OIB: 23294084859
teret:	nema

○ **PODACI O OČEVIDU**

Datum izvršenja očevida: 27.04.2023.

Dan kakvoće: 27.04.2023.

Dan vrednovanja: 27.04.2023.

Opseg obilaska: Izvršen pregled stanja nekretnine na terenu.

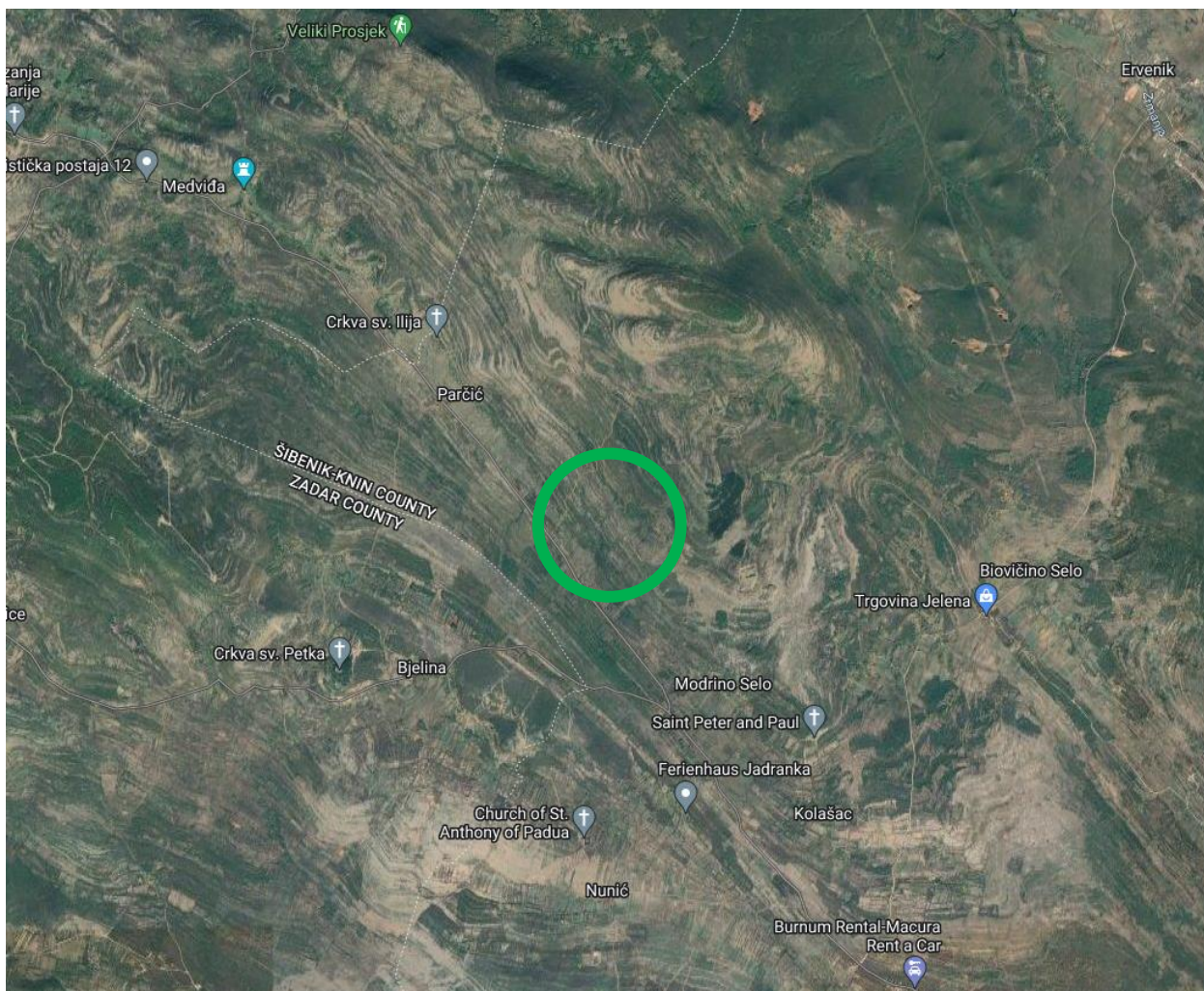
Dokumentacija: Izvod iz katastarskog plana (preslika s interneta)

Z.K. uložak (preslika s interneta)

Posjedovni list (preslika s interneta)

U naravi se radi o neobrađenom poljoprivrednom zemljištu i šumi omđenom kamenim suhozidima visine u prosjeku 120 cm. Na k.č. 406/6 k.o. Parčić nalazi se i ruševina evidentirana u katastru prije 15. veljače 1968. godine.

○ **LOKACIJA**



○ **MAKROLOKACIJA**

Predmet procjene je poljoprivredno zemljište u Općini Kistanje.

Općina Kistanje se nalazi u Šibensko-kninskoj županiji, na prostoru Bukovice, površine 244,11 km<sup>2</sup>, oko 30 km jugozapadno od Knina, graniči s Općinama Ervenik (na sjeveru), Promina (na istoku), Gradom Skradinom (na jugu), dok na zapadu graniči sa Zadarskom županijom. U istočnom dijelu Općine nalazi se dio područja Nacionalnog parka Krka.

Ovim područjem protječe rijeka Krka, na kojoj se nalazi hidroelektrana Manojlovac, a tu su i vodom veoma bogat izvor Miljacka, sa kojeg se pitkom vodom opskrbljuju Općina Kistanje, Grad Skradin i Općina Promina. Naime, izvor Miljacka ima veliku izdašnost i tu je izgrađeno crpno postrojenje Miljacka kapaciteta oko 140 l/s. Snabdijevanje vodom

osigurano je vodospremama (Zečevo-1300m<sup>3</sup>, Modrino Selo –500m<sup>3</sup> i Kistanje –1500m<sup>3</sup>) s razvodnom mrežom ( Ø 80 mm– 300mm ).

Obnovom vodovodne infrastrukture osigurana je pitka voda za sva naselja Općine Kistanje, osim za naselje Parčić. Planirano je da se uskoro u ovom naselju započne sa obnovom niskonaponske električne mreže kao i sa izgradnjom vodovodne mreže. Procjenjuje se da će se razvoj Općine Kistanje osloniti uglavnom na razvoju poljoprivrede i stočarstva, korištenju vodnih potencijala vodom bogatog izvora Miljacka, na razvoju turizma, posebno seoskog turizma, obzirom na blizinu Nacionalni park Krka, spomenika kulture koji se nalaze na teritoriji općine, Manastira sv.Arhandžela – Krka, rimskog logora Burnum (Šupljaja), itd., koji iz godine u godinu imaju sve veći broj posjetilaca iz zemlje i inozemstva.

○ **MIKROLOKACIJA**

Nekrenine se nalaze između Ž6026 i sela Vukše unutar Općine Kistanje, Šibensko-kninska županija.

○ **VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA**

Na predmetnim nekretninama nema izgrađenih građevina koje su u funkciji, osim suhozida i ruševine koja je evidentirana prije 15.02.1968.

○ **PRILAZ S JAVNE POVRŠINE**

Nema pristup na javnu prometnu površinu već graniče sa k.č. 406/5 k.o. Parčić, čiji je vlasnik RH, a unutar koje se nalazi makadamski put od Ž6026 do sela Vukše.

○ **INFRASTRUKTURA**

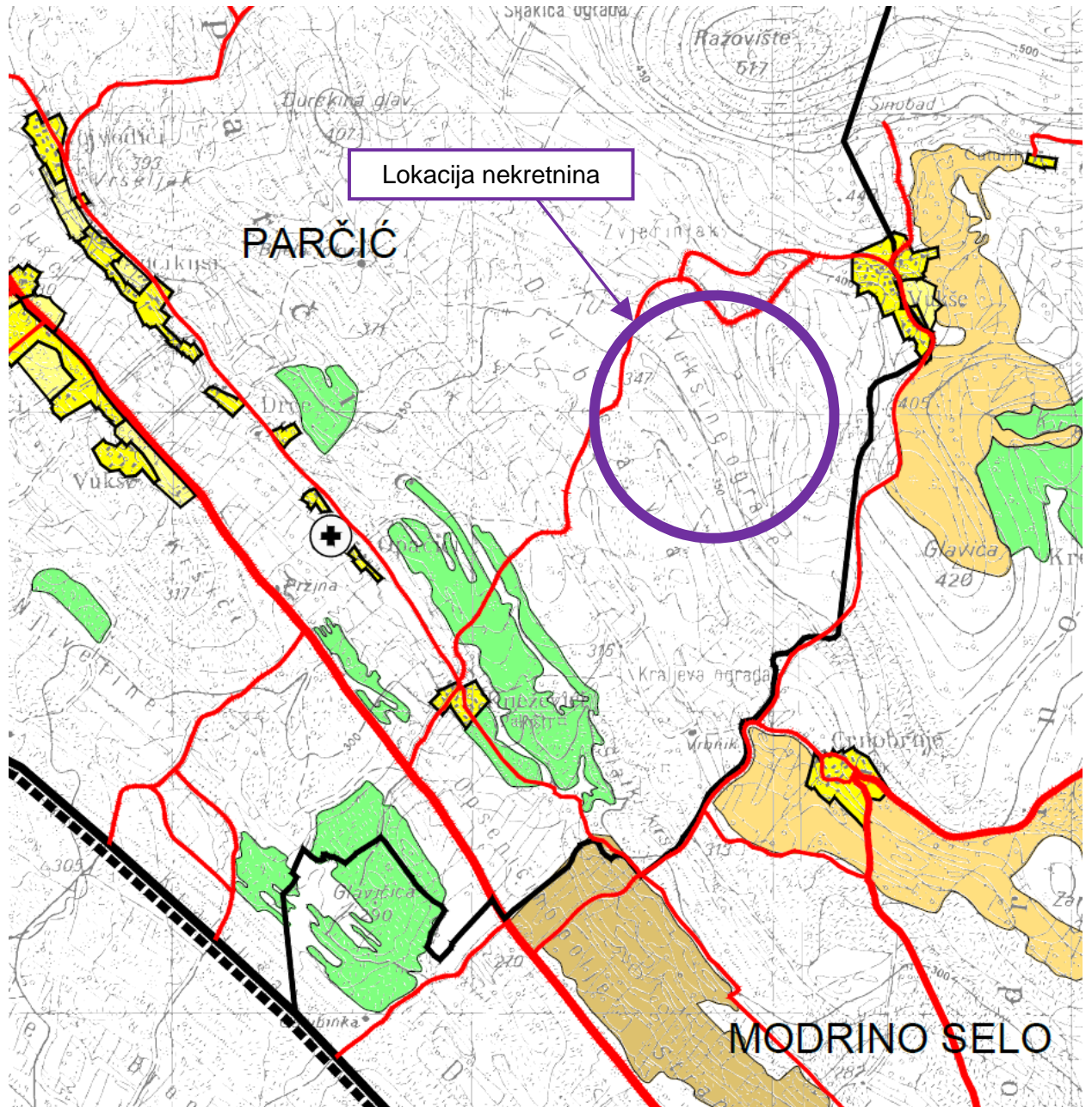
U sklopu zone ne postoji infrastruktura, osim elektroenergetske mreže koja je došla do obližnjih kuća koje se nalaze na makadamskom putu prema selu Vukše, neposredno nakon raskrižja na županijskoj cesti Ž6026 Medviđa (Ž6027) - Modrino Selo - Kistanje (Manastir Krka)

○ **BUKA I ZAGAĐENJE**

U sklopu naselja nema objekata ni uređaja koji proizvode buku veću od propisane.

○ **PLANSKI STATUS**

Nekretnine se nalaze unutar Općine Kistanje.



## POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA

### GOSPODARSKA NAMJENA



PROIZVODNA  
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2



POSLOVNA  
pretežito trgovačka (stočni pazar) - K2



POSLOVNA  
pretežito komunalna - K3 (reciklažno dvorište i sanacija odgagališta)



UGOSTITELJSKO TURISTIČKA  
T2-turističko naselje



ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA  
šport - R1, rekreacija - R2



OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



VRIJEDNO OBRADIVO TLO



OSTALA OBRADIVA TLA



ZAŠTITNE ŠUME



ŠUMA POSEBNE NAMJENE



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



VODNE POVRŠINE

*Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Kistanje*

### 2.3.1 Građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti

#### Članak 29.

1). Farme - gospodarsko-stambeni sklopovi smatra se funkcionalno povezana grupa građevina s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, prvenstveno namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji, što se izgrađuju izvan građevinskog područja naselja. Posjed na kojemu se izgrađuje farma mora imati najmanju površinu 1 ha i osiguran pristup na javno prometnu površinu.

2). U sklopu farme je moguće graditi slijedeće građevine:

- osnovne gospodarske građevine za potrebe biljne i stočarske proizvodnje, te uz njih,
- gospodarske građevine za potrebe prerade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda koji se pretežno ili u cijelosti proizvode na farmi,
- stambene građevine za potrebe stanovanja vlasnika i uposlenika,
- pomoćne građevine (garaže, spremišta poljoprivrednih strojeva, alata i sl.),
- građevine ugostiteljsko-turističke namjene za potrebe seoskog turizma.

3). Površina i raspored građevina iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se u skladu s tehnologijom proizvodnje i u skladu s potrebama pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti. Smještaj građevina je potrebno organizirati tako da se grupiraju u jednom dijelu posjeda.

4). Najveći koeficijent izgrađenosti je 0,15 a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 3.000 m<sup>2</sup>.

Za izgradnju pojedinih vrsta građevina iz stavka 1. ovog članka primjenjuju se odredbe za izgradnju tih građevina unutar građevinskih područja, osim visine građevine, koja može biti i veća od propisanih ukoliko to traži njihova funkcija ili tehnološki proces (silos i sl.). Građevina za stanovanje i ugostiteljsko-turističke namjene za potrebe seoskog turizma na farmi može imati najveću visinu podrum, prizemlje, kat i stambeno potkrovlje s visinom vijenca do 8 m, mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

6). Obvezna je prvenstvena gradnja osnovne gospodarske građevine a istovremeno ili naknadno gradnja prateće stambene građevine i građevine ugostiteljsko-turističke namjene.

7). Gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta) na farmi smještaju se na udaljenosti od najmanje 100 m od građevinskog područja naselja te 100 m od državnih cesta, 50 m od županijskih cesta i 30 m od lokalnih cesta.

#### Članak 30.

1). Smještaj staklenika i plastenika za uzgoj povrća, voća i cvijeća te uzgajalište puževa, glista i sl. može se planirati na poljoprivrednim površinama izvan područja zaštićenih prirodnih vrijednosti i spomeničkih cjelina. Staklenici i plastenici se postavljaju na udaljenosti od najmanje 2,0 m od međe.

#### Članak 31.

1). Gospodarske građevine za uzgoj stoke i peradi – tovilišta mogu se graditi izvan građevinskog područja za uzgoj više od 10 uvjetnih grla. Uvjetnim grlom smatra se grlo težine 500 kg i obilježava koeficijentom 1,00. Sve vrste stoke i peradi svode se na uvjetna grla primjenom slijedećih koeficijenata:

Vrsta stoke i peradi	koeficijent	min.broj grla
- krava, steona junica	1,00	10
- bik, vol	1,20	7
- junad 1-2 godine	0,70	14
- junad 6-12 mjeseci	0,50	20
- telad	0,25	4
- krmača+prasad	0,055	180
- tovne svinje do 6 mjeseci	0,25	40
- mlade svinje 2-6 mjeseci	0,13	77
- konji	1,00	10
- ždrebad	0,75	13
- ovce, koze	0,10	100
- tovna perad	0,00055	4.500 u turnusu
- nesilice	0,0033	3.000

2). Površina zemljišta za građevine iz stavka 1. ovog članka ne može biti manja od 5.000 m<sup>2</sup>, s najvećim koeficijentom izgrađenosti do 0,3 a najveća bruto razvijena površina gospodarskih građevina iznosi 3.000 m<sup>2</sup>. Najveća visina građevine je prizemlje s mogućnošću gradnje podruma i tavana, odnosno najviše 6,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Udaljenost građevina od susjedne međe iznosi H/2, gdje je H visina građevine do vijenca.

3). Građevine iz stavka 1. ovog članka moraju biti udaljene od građevinskog područja naselja, ovisno o broju uvjetnih grla:

Broj uvjetnih grla	min. udaljenost (m)
10-15	100
16-100	200
101-300	300
301-800 i više	500

4). Izuzetno, udaljenost tovilišta od stambene građevine na izdvojenoj građevnoj čestici može biti i manja ukoliko je o tome suglasan vlasnik stambene građevine i pod uvjetom da je tovilište propisno udaljeno od drugih dijelova građevinskog područja.

#### Članak 32.

1). Najveća površina ostava za alat na poljoprivrednom zemljištu je 20 m<sup>2</sup> a najmanja udaljenost od granice posjeda je 3 m. Ostava za alat se gradi kao prizemnica s krovom i ne mora se priključiti na prometnu i komunalnu infrastrukturu.

#### Članak 33.

1). Poljoprivredno zemljište koje je služilo kao osnova za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju poljoprivredne gospodarske građevine ne može se parcelirati na manje dijelove.

2). Oblikovanje građevina u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti mora biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom, a posebno:

- tlocrt građevine izdužen, preporučeni omjer stranica 1:1,5 a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela građevine,

- krov dvostrešan, mogući zabatni krovni trokut, nagiba do 300,
- temelj prizemlja, odnosno kota gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma ne smije biti viši od 1,0 m od kote uređenog terena uz građevinu na više dijelu terena.

3). Vanjski prostor uz građevine oblikovati ozelenjavanjem i sadnjom drvoreda prema stambenom naselju i javnim cestama.

### 9.3 REKONSTRUKCIJA OBJEKATA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 89.

1). Omogućava se rekonstrukcija stambenih i gospodarskih građevina čija je namjena suprotna planiranoj namjeni, u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja i rada.

Rekonstrukcija je moguća na zemljištu, čije se uređenje, odnosno priprema za izgradnju ne utvrđuje kao aktivnost u tekućem Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Kistanje.

2). Rekonstrukcija građevina iz stavka 1). ovog članka se smatra:

gradnja, izmjena ili sanacija krovništva, bez promjene vanjskog oblika. Izuzetno, omogućava se podizanje nadozida visine 1,5 m, mjereno od poda nadozida do kosine krov, uz zadržavanje nagiba kose krovne plohe;

- a) dogradnja sanitarnih prostorija do 12 m<sup>2</sup>,
- b) dogradnju pomoćnih prostorija (kotlovnica, spremište ogrijeva i sl.) do 10 m<sup>2</sup>, za stambene građevine;
- c) dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m<sup>2</sup> za gospodarske građevine do 100 m<sup>2</sup> izgrađene površine, odnosno do 5% ukupne izgrađene površine za veće gospodarske građevine;
- d) prenamjena i funkcionalna preinaka građevine pod uvjetom da nova namjena ne pogoršava stanje okoliša,
- e) dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija, te izmjena uređaja i instalacija ovisno o promjeni tehničkih rješenja,
- f) izmjena ili sanacija drugih konstruktivnih dijelova objekta;
- g) obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih dijelova građevine;
- h) priključak na uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija instalacija,

- i) prenamjena i rekonstrukcija tavanškog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor,
  - j) sanacija postojećih ograda i potpornih zidova.
- 3). Pod postojećim građevinama u smislu ovog Prostorni plana, koje je moguće rekonstruirati u skladu s odredbama za gradnju stambenih objekata, a ne nalaze se unutar građevinskog područja naselja, smatraju se:
- građevine sagrađene do 15.02.1968 kao i čestice postojećih zgrada (ruševina) označene u katastarskim podlogama;
  - građevine sagrađene na temelju odobrenja za građenje.
- 4). Nije dopuštena rekonstrukcija građevina koje svojim postojanjem ili upotrebom ugrožavaju okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, ukoliko se rekonstrukcijom ne otklanjaju izvori negativnih utjecaja.

### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dostupnoj dokumentaciji, podacima i informacijama dobivenim od stranke te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15).

Procjena vrijednosti poslovnog prostora izradit će se poredbenom metodom uzimajući u obzir kupoprodajne cijene nekretnina iz zbirke kupoprodajnih cijena Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravilima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09)
- Prostorni plan uređenja Općine Kistanje
- Državni zavod za statistiku
- Izvodi iz zbirke kupoprodajnih cijena

#### 3.1.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

##### Poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava

katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

#### Prihodovna metoda

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

#### Troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

#### ODABIR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnoj nekretnini, odnosno da se radi o zemljištu odabire se **Poredbena metoda** za procjenu vrijednosti nekretnine.

Odabrana metoda je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) koji za procjenu ove vrste nekretnine predviđa korištenje odabrane metode. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima s tržišta, te ovisi o dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

### 3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

#### OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA

razvojni stupanj:	Površine za razvoj i uređenje izvan naselja
vrsta korištenja:	Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
kategorija zemljišta:	4.2.
površina zemljišta:	68.761 m <sup>2</sup>
koeficijent iskoristivosti:	N/A

Zemljište je svrstano u kategoriju 4.2. pošto kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici, a način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

Zbog nedostatka poredbenih zemljišta iste kategorije na području Šibensko-kninske županije zatražen je izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena iz Ličko-senjske županije.

### 3.2.1. IZVODI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA - SIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA  
 UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU, IMOVINSKO-PRAVNE I ZAJEDNIČKE POSLOVE

#### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: GORAN MARUŠIĆ (04329979188)

ID Izvatka: 37443

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	MARKA MARUŠIĆA, KISTANJE	, KISTANJE
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ
5	K.Č.	3963,3970	3669
6	K.O.	KISTANJE, KISTANI E	KISTANJE
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )		
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	4751	8740
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	3963, 3970	3669
11	K.O.	KISTANJE	KISTANJE
12	NAMIJENA	P2	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4,2 KATEGORIJA	4,2 KATEGORIJA
14	KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	8,00	1,70
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	1,06	0,23
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.10.2022	24.07.2019
19	CIJENOVNI BLOK	KISTANJE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1	KISTANJE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

IL BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3963, 3970 k.o. KISTANJE	PREDMETNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA NEKRETNINE, KOJA SE SASTOJI OD DVIJE KATASTARKE ČESTICE, ISTIH OBIJEŽIA, UPISANE U ISTI ŽK ULČOŽAK   K.Č. BR. 3963 I 3970, UPISANE U ŽU 8971, TE JE UGOVRENA JEDNA CIJENA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , BENKOVAC odnosno na k.č. 468/1; 471; 467/3; 467/2; 467/1; 406/11; 406/6 k.o. PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/23-02/7

URBROJ: 2182-19-03/2-23-4

ŠIBENIK, 27.2.2023.

IZRADIO/IZRADILA:  
ANICA MEIĆ-ŠIDIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, P5 – pravo služnosti, PG – pravo građenja, Z5 – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP\_IZGRABENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRABENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za timske športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

REPUBLIKA HRVATSKA - LIČKO-SENIJSKA ŽUPANIJA  
 UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, ZAŠTITU OKOLIŠA I PRIRODE TE KOMUNALNO GOSPODARSTVO

**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA**

Zatražio/la: GORAN MARUŠIĆ (04329979188)

ID Izvotka: 38330

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STARO SELO, OTOČAC	, BRINJE	, BRINJE	, PLITVIČKA JEZERA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	5575	696	825/1	196,197,198,199,200,201,202
6	K.O.	OTOČAC	PROKIKE	BRINJE	PLITVIČKA JEZERA, PLITVIČKA JEZERA, PLITVIČKA JEZERA, PLITVIČKA JEZERA, PLITVIČKA JEZERA, PLITVIČKA JEZERA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	12736	31653,10	28661,42	14305
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	12736	31653,10	28661,42	8344
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	28/48
10	K.Č.	5575	696	825/1	196
11	K.O.	OTOČAC	PROKIKE	BRINJE	PLITVIČKA JEZERA
12	NAMJENA	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	K1 max K1n max			
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	3,93	6,16	8,72	15,84
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	0,52	0,81	1,15	2,14
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SĀLAPANJA UGOVORA	02.06.2022	26.01.2021	05.06.2020	24.06.2019
19	CIJENOVNI BLOK	STARO SELO OTOČKO - POLJOPRIVREDNO - ŠUMSKO	BRINJE, PROKIKE - ŠUMA	BRINJE, PROKIKE - ŠUMA	PLITVIČKA JEZERA - NACIONALNI PARK
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KISTANJE 0 odnosno na k.č. 468/1; 471; 467/3; 467/2; 467/1; 406/11; 406/6 k.o. PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S u informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

SVAKI ZAHTJEV, IZVADAK I OBAVIJEST IZ eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-03/23-01/23

URBROJ: 2125-06-23-02

GOSPIĆ, 12.4.2023.

IZRADIO/IZRADILA:  
ANA ŠPORČIĆ



**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP\_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje


### 3.2.2. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korištene su nekretnine zemljišta iz Zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta koje kao i procjenjivane nekretnine i imaju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanim nekretninama. Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta.

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Za međuvremensko izjednačenje koriste se hedonistički indeksi DZS-a, a ostale poznate prednosti/nedostaci nekretnine kao i fizički aspekti uzimaju se u obzir pomoću faktora prilagodbe (interkvalitativno izjednačenje).

Tablica 13.1.4: Indeks cijena stambenih objekata

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

### 3.2.3. POREDBENE NEKRETNINE ZEMLJIŠTA

Iz zbirke kupoprodajnih cijena Ličko senjske županije u proračun je uzeto samo zemljište iste kategorije kao i predmetno

	K.O. (Kat.)	K.Č. (Kat.)	K.O. (ZK)	K.Č. (ZK)	Površina	Kupoprodajna cijena po m <sup>2</sup>	Namjena	Kis	Kat. zem.	Datum kupopodaje
Poredbena nekretnina 1	Kistanje	3963, 3970	Kistanje	3963, 3970	4751,00	1,06 €	Vrijedno obrađivo tlo	N/A	4.2.	25.10.2022.
Poredbena nekretnina 2	Kistanje	3669	Kistanje	3669	8740,00	0,23 €	Vrijedno obrađivo tlo	N/A	4.2.	24.07.2019.
Poredbena nekretnina 3	Plitvička jezera	196, 197, 198, 199, 200, 201, 202	Plitvička jezera	196, 197, 198, 199, 200, 201, 202	8344,00	2,14 €	Kultivirani krajobraz - etno zona	N/A	4.2.	24.06.2019.

### 3.2.4. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Poredbene nekretnine	Predmetna	Poredbena nekretnina 1	Poredbena nekretnina 2	Poredbena nekretnina 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
katastarska općina katastarska čestica	Kistanje 406/6 406/11 467/1 467/2 467/3 468/1 471	Kistanje 3963, 3970	Kistanje 3669	Plitvička jezera 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202
površina m <sup>2</sup>	68.761,00	4.751,00	8.740,00	8.344,00
cijena po m <sup>2</sup>		1,06 €	0,23 €	2,14 €
<b>Međuvremensko izjednačenje</b>				
vrsta transakcije		kupnja/prodaja	kupnja/prodaja	kupnja/prodaja
datum transakcije		25.10.2022.	24.07.2019.	24.06.2019.
bazni indeks na dan sklapanja ugovora A		146,19	103,98	102,24
bazni indeks na dan vrednovanja B	146,19	146,19	146,19	146,19
korekcijski faktor B/A		1,00	1,41	1,43
međuvremenski izjednačena cijena po m <sup>2</sup>		1,06 €	0,32 €	3,06 €
<b>Interkvalitativno izjednačenje</b>				
kategorija zemljišta	4.2.	4.2.	4.2.	4.2.

prilagodba	1	1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,06 €	0,32 €	3,06 €
koeficijent iskoristivosti	0,30	0,30	0,30	0,00
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,06 €	0,32 €	3,06 €
buka - utjecaj	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,06 €	0,32 €	3,06 €
zagađenje okoliša	neznatno	neznatno	neznatno	neznatno
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,06 €	0,32 €	3,06 €
Indikator vrijednosti po m <sup>2</sup>	1,48 €	1,06 €	0,32 €	3,06 €

## ODSTUPANJA

Redni broj	Površina	Jedinična cijena	Aritmetička sredina	Pojedina odstupanja	Kvadrati odstupanja	Pojedina odstupanja
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	vi	vivi	%
1	4751,00	1,06 €	1,48 €	-0,42 €	0,177323	-39,73%
2	8740,00	0,32 €	1,48 €	-1,16 €	1,340339	-358,02%
3	8344,00	3,06 €	1,48 €	1,58 €	2,492694	51,60%

Zbog minimalnog broja poredbenih nekretnina neće se eliminirati sukladno članku 4. Pravilnika.

Aritmetička sredina uzima se kao jedinična cijena po m<sup>2</sup> te iznosi 1,48 €.

Ukupna vrijednost zemljišta iznosi:

Poredbena vrijednost KC (€/m <sup>2</sup> )	1,48
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	68.761,00
<b>UKUPNO ZEMLJIŠTE</b>	<b>101.841,70 €</b>

### 3.2.5. VRIJEDNOST GRAĐEVINA NA NEKRETNINAMA

Na nekretninama se nalaze kameni suhozidi visine u prosjeku 120 cm i širine 60 cm te ruševina na k.č. 406/6 k.o. Parčić evidentirana prije 15.02.1968.

Ruševina je evidentirana na k.č. 406/6 k.o. Parčić i u naravi je prizemna urušena kamena gospodarska zgrada vjerojatno korištena za potrebe čuvanja stoke. Dvorište oko zgrade je također ograđeno kamenim suhozidima i trenutno je sve zapušteno i zaraslo neprohodnim grmljem i stablima, tako da nije bilo moguće pristupiti građevini sa svih strana.

Prema geodetskim izmjerama tlocrtna površina ruševine iznosi cca 170 m<sup>2</sup>.

Za ruševine je Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dalo slijedeće mišljenje:

#### *Mogućnost rekonstrukcije ruševine*

*Povodom vašeg dopisa u kojem iznosite dvojbu vezano uz mogućnost rekonstrukcije ruševine u slučaju koji opisujete, odnosno rekonstrukcije ruševine građevine koja je, kako navodite, bila izgrađena prije 15. veljače 1968. i za koju se zbog ruševnosti ne može izdati uporabna dozvola, obavještavamo vas da prema odredbi članka 3. stavka 1. podstavka 19. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj 153/13 i 20/17) rekonstrukcija građevine obuhvaća izvedbu građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedbu građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove. Dakle, sukladno navedenoj odredbi, moguća je rekonstrukcija kako postojeće građevine tako i ruševine postojeće građevine u svrhu njezine obnove. S time u vezi valja istaknuti da je prema odredbi članka 3. stavka 1. podstavka 14. Zakona o gradnji postojeća građevina ona građevina koja je izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema tome ili posebnom zakonu s njom izjednačena. S tim u vezi, a imajući u vidu navode iz vašeg dopisa, odnosno kako se radi o građevini izgrađenoj prije 15. veljače 1968., napominjemo da je odredbom članka 184. stavka 1. Zakona o gradnji propisano da se građevina izgrađena do 15. veljače 1968. smatra izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole dok je stavkom 2. istoga članka istoga Zakona*

*propisano da se vrijeme izgradnje takve građevine može utvrditi u postupku u kojem je to potrebno utvrditi, a koji provodi to tijelo, odnosno građevinska inspekcija.*

*Slijedom navedenog, u pogledu ocjene mogućnosti izdavanja građevinske dozvole za rekonstrukciju ruševine građevine odlučno je utvrđenje radi li se o ruševini postojeće građevine, a koja činjenica se u postupku za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju te građevine može utvrđivati svim sredstvima prikladnim za dokazivanje. Shodno tome kao i imajući u vidu ranije rečeno, u slučaju u kojem se želi rekonstruirati, odnosno obnoviti građevina izgrađena do 15. veljače 1968. koja je ruševina i u tu svrhu ishoditi građevinska dozvole, potrebno je u postupku izdavanja građevinske dozvole utvrditi da je predmetna građevina izgrađena do spomenutog datuma, a u smislu spomenute odredbe članka 184. stavka 2. Zakona o gradnji, tj. u svrhu dokazivanja da se radi o ruševini postojeće građevine. Naposljetku, valja uz navedeno imati na umu da se izvođenje rekonstrukcije ruševine postojeće građevine vrši u skladu s prostornim planom, tj. isto se može izvesti ako je u skladu s prostornim planom.*

*Mišljenje Ministarstva Klasa: 360-01/18-02/366, Urbroj: 531-05-2-18-2 od 1. listopada 2018.*

Slijedom navedenog smatram da predmetna ruševina nema utjecaja na tržišnu vrijednost nekretnine.

Kameni suhozidi koji se protežu po predmetnim nekretninama mogu se promatrati kao ogradni zidovi te samim time imaju i određenu vrijednost.

Geodetskom snimkom nije bilo moguće obuhvatiti sve suhozide zbog trenutne nepristupačnosti terena te se temeljem djelomične snimke i ortofoto snimke njihova duljina procjenjuje na 900,00 metara.

Vrijednost tako izvedene ograde na zemljištu iznosi:

Duljina zidova	900,00	m
Prosječna visina suhozida	1,20	m
Prosječna širina suhozida	0,60	m
Jedninčna cijena	120,00	€/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST:</b>	<b>108.000,00</b>	<b>€</b>
Umanjenje zbog starosti i održavanja:	30,00	%
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>	<b>75.600,00</b>	<b>€</b>

### 3.2.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnine i to poljoprivrednog zemljišta sa izvedenom ogradom.

Kao metoda procjene korištena je Poredbena metoda čemu je dodana vrijednost izvedene ograde, gdje je prethodno obrazložen način procjene i način odabira metode.

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

Tržišna vrijednost zemljišta:	101.841,70 €
Tržišna vrijednost ograde:	75.600,00 €
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO:</b>	<b>177.441,70 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO:</b>	<b>180.000,00 €</b>

#### 4. ZAKLJUČAK

Predmet procjene: Poljoprivredno zemljište  
Naručitelj procjene: GRAD d.o.o. u stečaju, Široka ulica 9/A, 23000 Zadar  
OIB: 23294084859  
Lokacija nekretnine: k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1 i 471 k.o. Parčić  
Veličina zemljišta: 68.761 m<sup>2</sup>  
Vlasnik nekretnine: GRAD d.o.o. u stečaju, Široka ulica 9/A, 23000 Zadar  
OIB: 23294084859  
Svrha procjene: Stečajni postupak

Datum izvršenja očevida: 27.04.2023.  
Dan kakvoće: 27.04.2023.  
Dan vrednovanja: 27.04.2023.

#### Tržišna vrijednost procijenjene nekretnine:

Tv = 177.441,70 €

**Tv = 180.000,00 € (zaokruženo)**

U Rijeci, svibanj 2023. godine

Izradio:

\_\_\_\_\_  
Goran Marušić, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## 5. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U Rijeci, svibanj 2023. godine

Izradio:

---

Goran Marušić, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak  
graditeljske struke

**NARUČITELJ:** GRAD d.o.o. u stečaju, Široka ulica 9/A, 23000 Zadar, OIB: 23294084859  
**NEKRETNINA:** Poljoprivredna zemljišta  
**LOKACIJA:** k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1 i 471 k.o. Parčić  
**ELABORAT:** PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**BROJ ELABORATA:** 02-23/PVN

## C. DOKUMENTACIJA



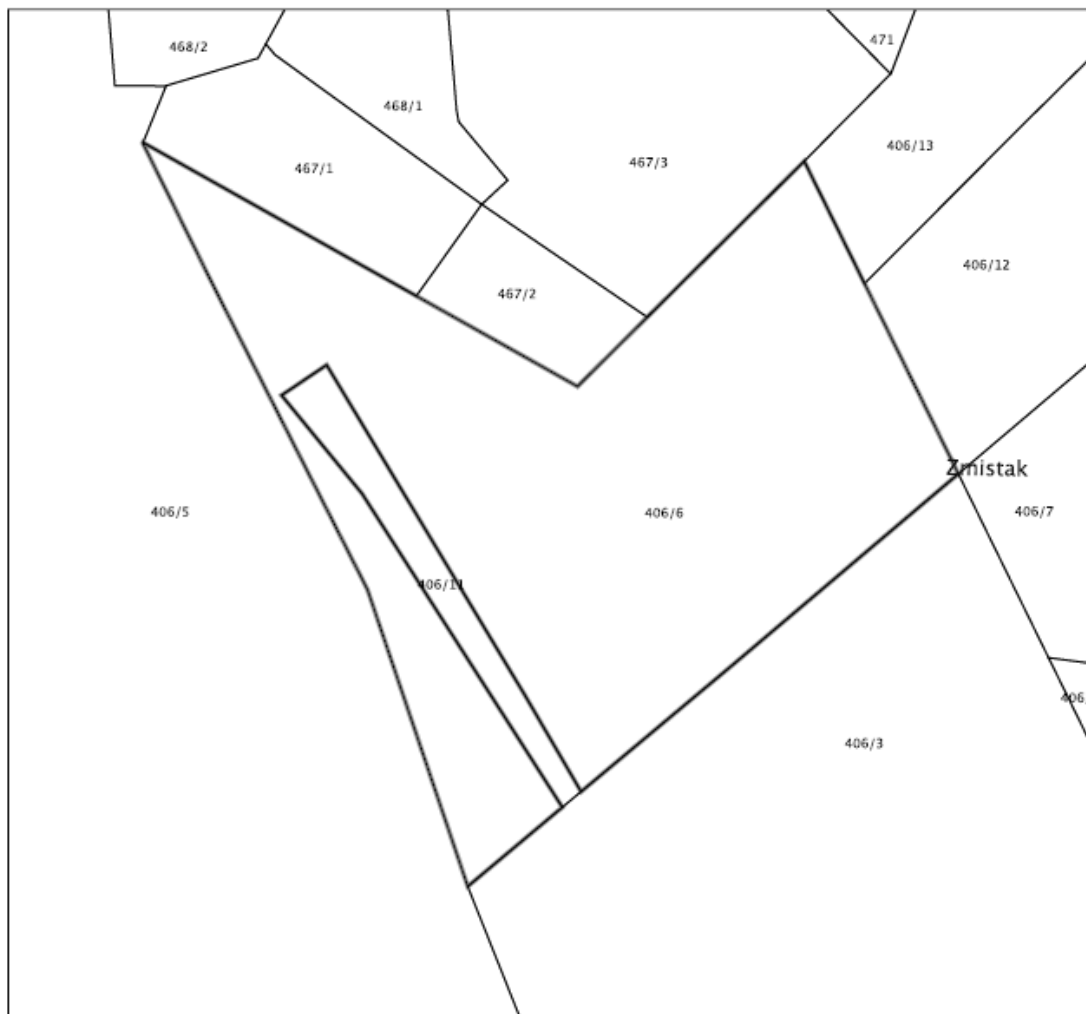
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KNIN

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PARČIĆ  
k.č.br.: 406/6

Stanje na dan: 02.05.2023.

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2904





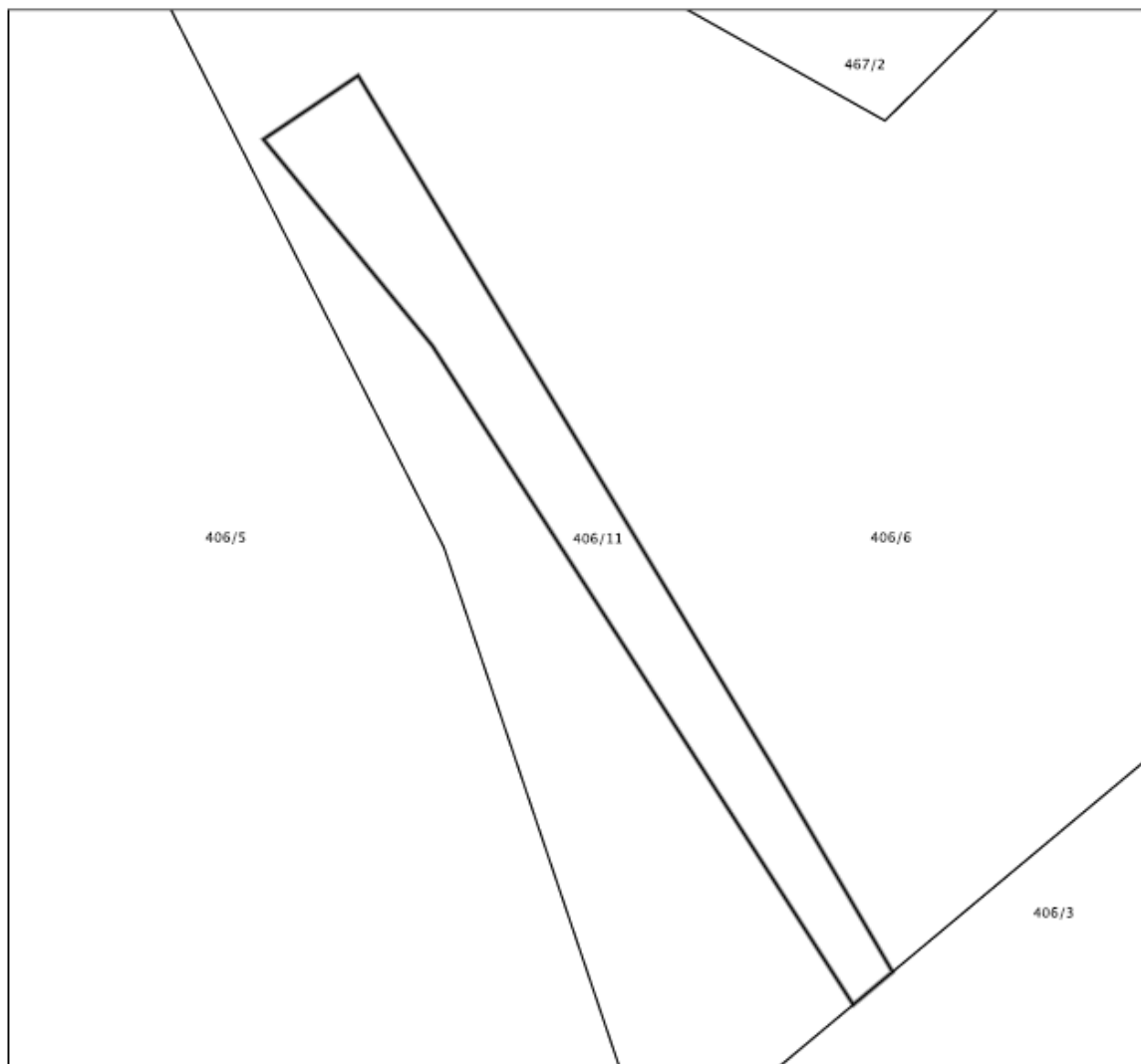
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KNIN

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PARČIĆ  
k.ž.br.: 406/11

Stanje na dan: 02.05.2023.

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2904





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KNIN

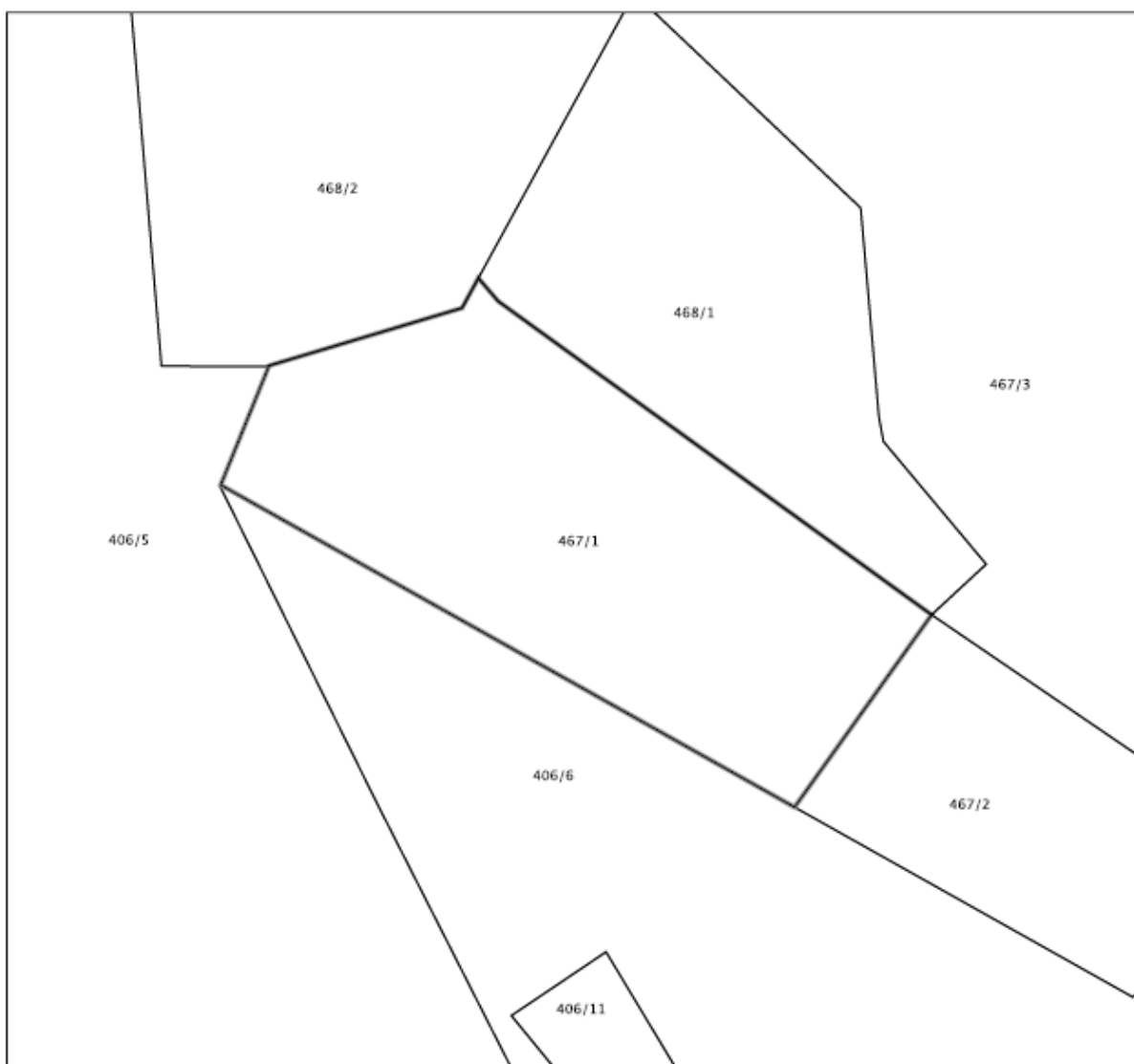
NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PARČIĆ  
k.č.br.: 467/1

Stanje na dan: 02.05.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2904





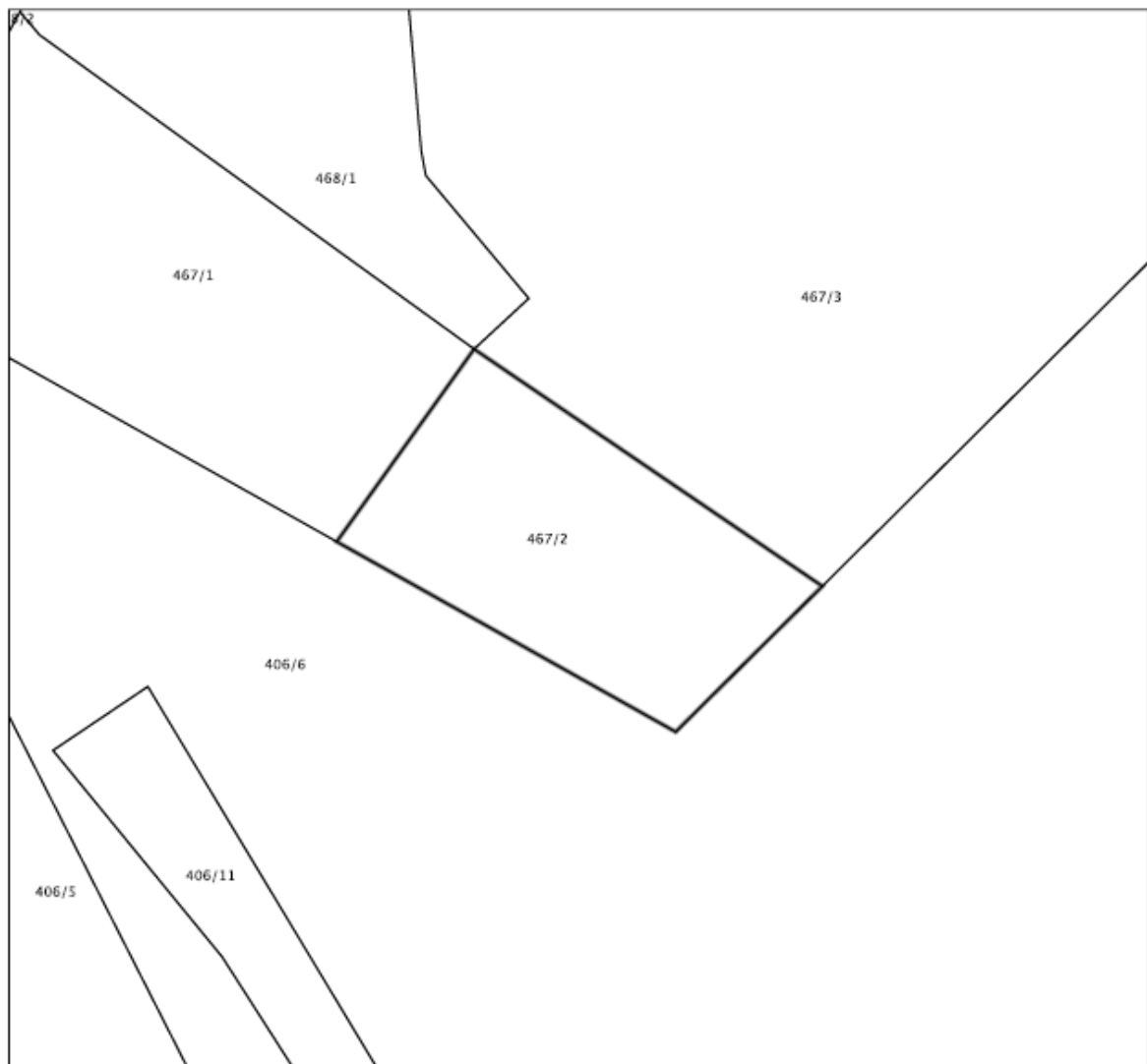
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KNIN

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PARČIĆ  
k.č.br.: 467/2

Stanje na dan: 02.05.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2904





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KNIN

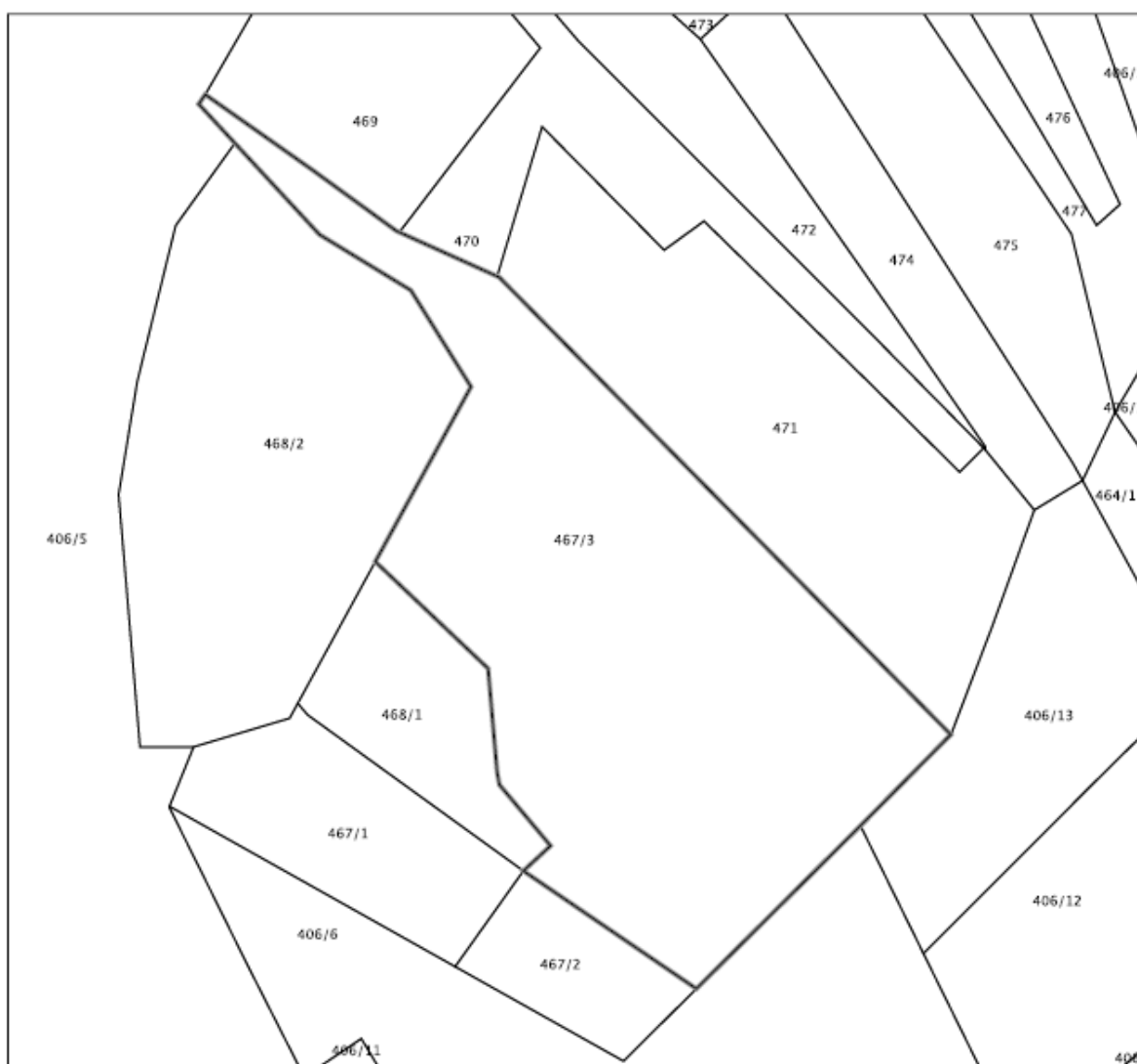
NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PARČIĆ  
k.č.br.: 467/3

Stanje na dan: 02.05.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:2904





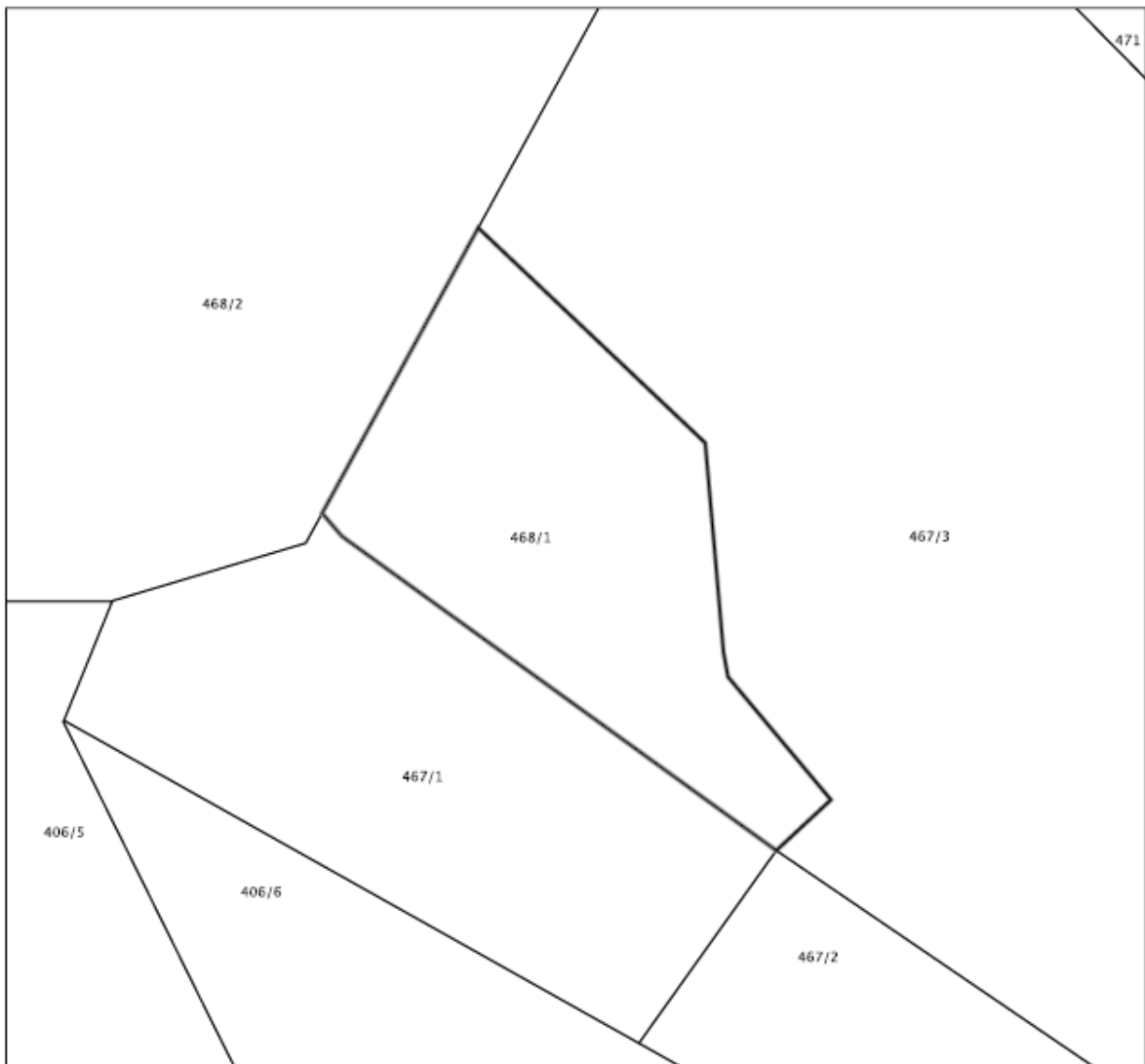
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KNIN

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PARČIĆ  
k.č.br.: 468/1

Stanje na dan: 02.05.2023.

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2904





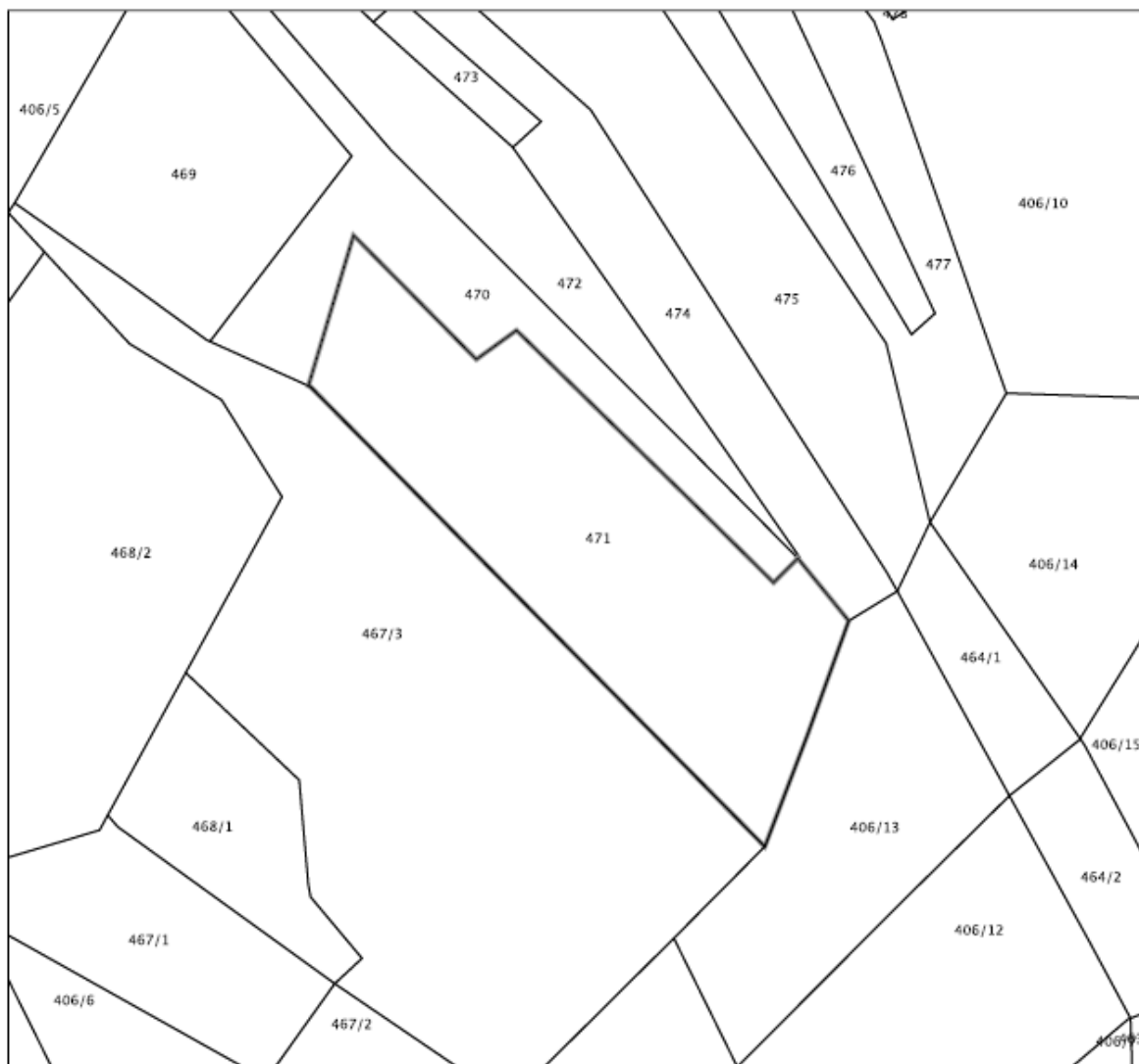
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KNIN

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PARČIĆ  
k.č.br.: 471

Stanje na dan: 02.05.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvomo mjerilo 1:2904





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BENKOVAC  
Stanje na dan: 02.05.2023. 10:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300608, PARČIĆ

Broj ZK uložka: 272

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17182/2022  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	406/6	ŠUMA			1749	
2.	406/11	ŠUMA			25756	
3.	467/1	ŠUMA			4223	
4.	467/2	ŠUMA			2158	
5.	467/3	ŠUMA			20432	
6.	468/1	ŠUMA			3198	
7.	471	ŠUMA			11200	
		UKUPNO:			68716	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD D.O.O., OIB: 23294084859, ŠIROKA ULICA 9/A, 23000 ZADAR		
2.2	Zaprimljeno 16.12.2021.g. pod brojem Z-35441/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru posl. br. 1 St-541/2021-21 od 07. prosinca 2021.godine, Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Grad d.o.o. OIB: 2329408489, Zadar, Široka ulica 9/A, a za stečajnog upravitelja imenuje se Sandro Markov OIB: 70552611586, Murter, Ulica Put Jersan 2.	na 2 (2.1)
2.3	Zaprimljeno 15.06.2022.g. pod brojem Z-17182/2022  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 15.06.2022, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru posl. br. 1 St-541/21-87 od 15. lipnja 2022.g., Zabilježba prodaje nekretnine označene kao čest. zem. 406/6 šuma površine 1749m2, čest.zem. 406/11 šuma površine 25756m2, čest. zem. 467/1 šuma površine 4223m2, čest. zem. 467/2 šuma površine 2158m2, čest. zem. 467/3 šuma površine 20432m2, čest. zem. 468/1 šuma površine 3198m2, čest. zem. 471 šuma površine 11200m2, uknjiženog prava vlasništva u korist Grad d.o.o. OIB: 23294084859, Zadar, Široka ulica 9/A.	na 2 (2.1)



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KNIN

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 02.05.2023. 10:26

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PARČIĆ (Mbr. 300608)

Posjedovni list: 150

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD D.O.O., ŠIROKA ULICA 9/A, 23000 ZADAR (VLASNIK)	23294084859

**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
		406/6	ŠUMA	1794	11		
			ŠUMA	1794			
		406/11	ŠUMA	25756	11		
			ŠUMA	25756			
		467/1	ŠUMA	4223	11		
			ŠUMA	4223			
		467/2	ŠUMA	2158	11		
			ŠUMA	2158			
		467/3	ŠUMA	20432	11		
			ŠUMA	20432			
		468/1	ŠUMA	3198	11		
			ŠUMA	3198			
		471	ŠUMA	11200	11		
			ŠUMA	11200			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>68761</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KNIN

KLASA: 935-08/21-02/14  
URBROJ: 541-26-03/2-21-2  
KNIN, 09.03.2021

Odjel za katastar nekretnina Knin na temelju čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (« Narodne novine», br. 112/18) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku («Narodne novine», br. 47/09), a na zahtjev HELION-GROUP D.O.O., OIB: 11687985331, MARTINA DIVALTA 184, 31000 OSIJEK, HRVATSKA izdaje se:

UVJERENJE

Identifikacijom je utvrđeno da je građevina označena kao A, locirana na katastarskoj čestici broj 406/6, katastarska općina Pavčić prikazana na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1968 godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja ja preslika snimke iz zraka, kopija katastarskog plana i izvod iz posjedovnog list.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968. te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema tar. br. 4, tar. br. 44, tar. br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) u iznosu od 45,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima/na propisani račun. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Izradio/la:  
Mičo Barić, geodetski tehničar  
ovlašteni geodetski referent  
Priloga: 3

Službena osoba:  
Mičo Barić, geodetski tehničar  
ovlašteni geodetski referent

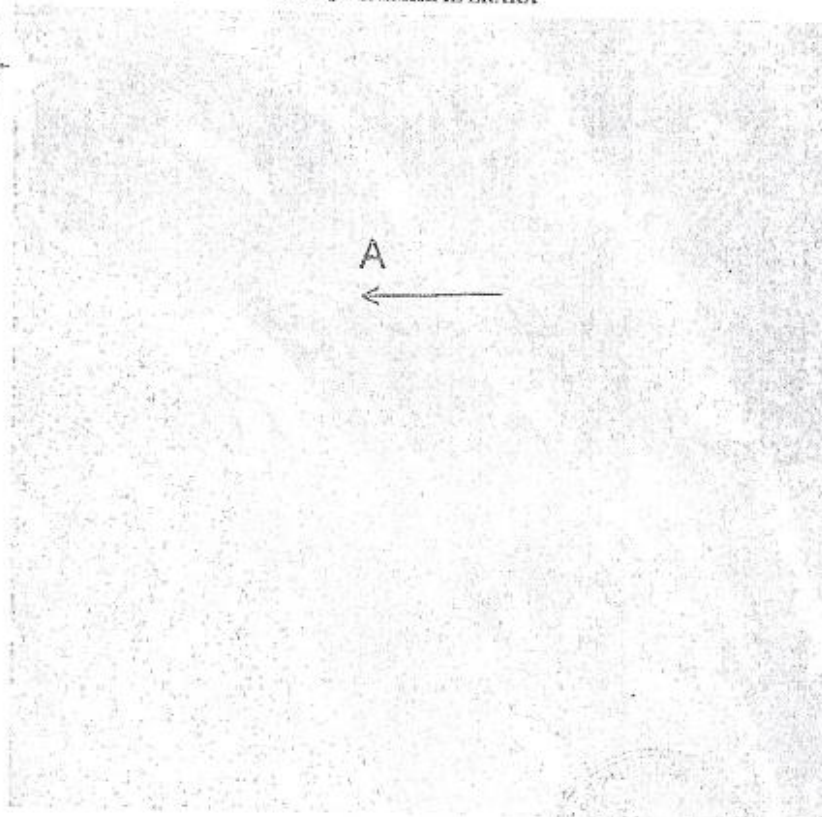


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KNIN

Zadatak:  
BOSANSKA\_KRAJINA\_LIKA\_1962

Godina snimanja: 1962  
Niz: 53  
Broj snimka: 7788

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA



Izradio:

Mičo Barić

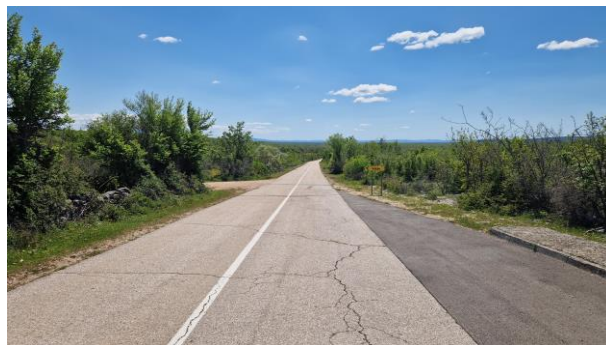
Ovlaštena osoba:



**NARUČITELJ:** GRAD d.o.o. u stečaju, Široka ulica 9/A, 23000 Zadar, OIB: 23294084859  
**NEKRETNINA:** Poljoprivredna zemljišta  
**LOKACIJA:** k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1 i 471 k.o. Parčić  
**ELABORAT:** PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**BROJ ELABORATA:** 02-23/PVN

## **D. FOTODOKUMENTACIJA**

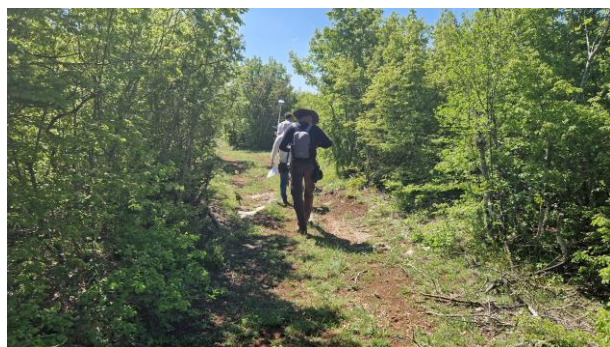
Prilaz sa županijske ceste Ž6026 do sela Vukše



Makadamska cesta za selo Vukše



Predmetne nekretnine



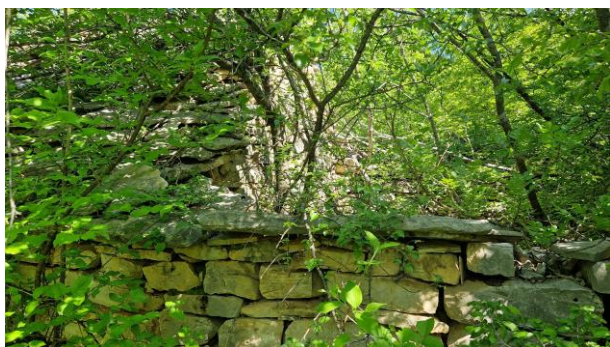
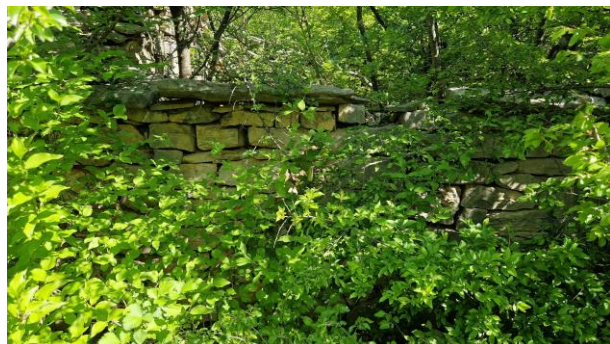
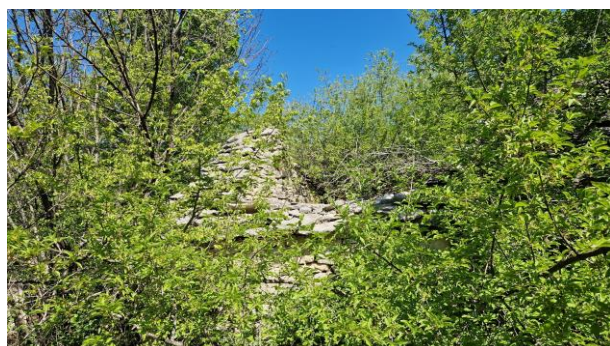
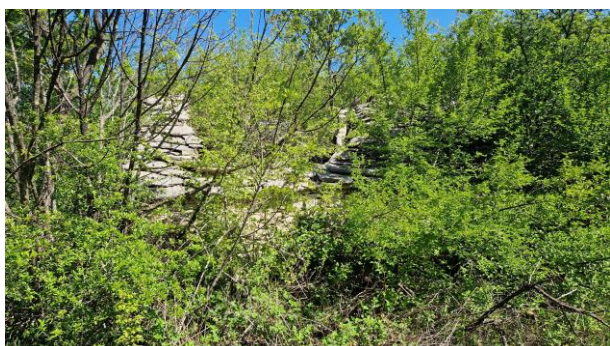


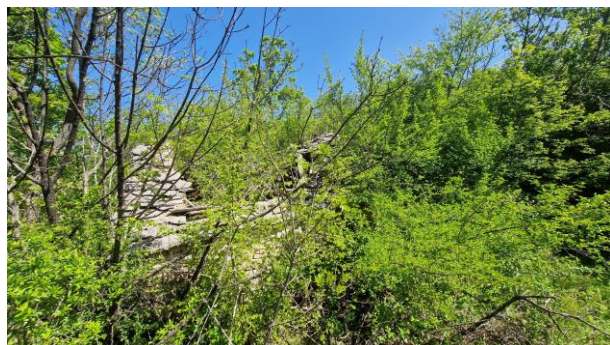
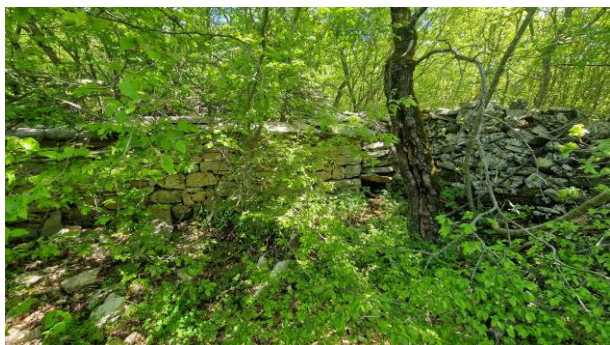






Ruševina na k.č. 406/6





Kuće neposredno nakon skretanja sa županijske ceste Ž6026 prema selu Vukše



