



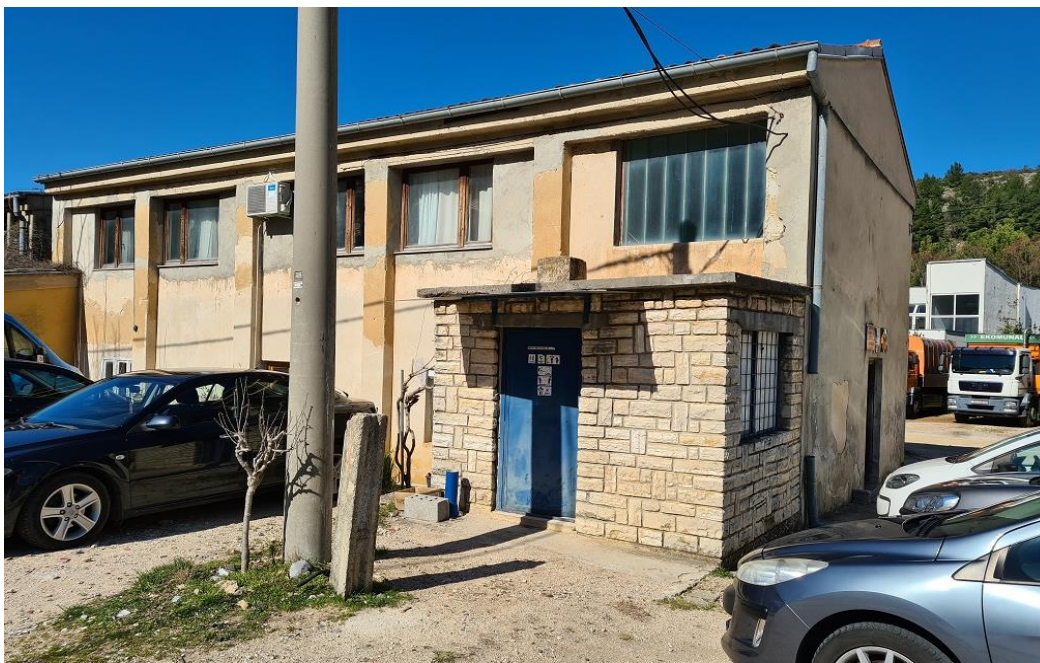
Mario Kalmeta, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina  
Ulica Denisa Bajla 37, 23 000 Zadar

Tel/fax: 023 31 56 75 Mob: 098 44 93 21

e-mail: [partnerdoo@inet.hr](mailto:partnerdoo@inet.hr)

## PROCJEMENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: 11-03-21



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Vrsta nekretnine:             | <b>POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE</b>  |
| Broj zemljišta (kat.čestice): | <b>k.č.br. 1218 k.o. Obrovac</b>   |
| Broj ZK ulošak:               | <b>Katastarska općina: 319139, OBROVAC, Broj ZK ul: 363</b>  |
| Predmet procjene/površina:    | <b>k.č.br. 1218 k.o. Obrovac, ukupne površine 224 m<sup>2</sup><br/>DVORIŠTE 89 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA 135 m<sup>2</sup></b> |
| Lokacija/adresa:              | <b>Zadarska županija, Grad Obrovac,<br/>Ul. Petra Zoranića 6, 23450 Obrovac</b>  |
| Svrha:                        | <b>Prodaja nekretnine putem javnog natječaja</b>   |
| Naručitelj:                   | <b>DALMATINSKI RUDNICI BOKSITA d.o.o. - u stečaju-<br/>OBROVAC, OIB: 31782172312</b>   |
| Datum vrednovanja:            | <b>1. ožujak 2021.</b>   |
| Tržišna vrijednost:           | <b>106.672,93 EUR<br/>ZAOKRUŽENO: 803.000,00 kn</b>  |
| Procjenitelj:                 | Mario Kalmeta, dipl.ing.građ.<br>Stalni sudski vještak građevinske struke<br>i procjenitelj nekretnina                               |

Zadar, 29. ožujka 2021. godine

## **SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:**

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OČEVIDA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE
13. PRILOG

## 2. IMENOVANJE



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

Poslovni broj: 4. Su-373/20-5  
Zadar, 15. prosinca 2020.

### R J E Š E N J E

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

#### r i j e š i o j e

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra, Denisa Bajla 37, OIB: 60872089857, rođen 13. kolovoza 1966. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 15. prosinca 2020. na rok od 4 (četiri) godine.

#### Obrazloženje

Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. podnio je 2. studenoga 2020. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su: 564/16 od 14. prosinca 2016., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrda o radnom odnosu, potvrdnice o stručnom usavršavanju, policia Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 564/16 utvrđeno je da Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 14. prosinca 2016. na rok od četiri godine.

Potvrdom o zaposlenju koju je izdao Partner d.o.o. Zadar, potvrđuje se da je Mario Kalmeta zaposlen u istom na radnom mjestu direktora od 2008. na neodređeno vrijeme.

Dostavljenom policom Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, utvrđeno je da je osiguranik Mario Kalmeta osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 18. siječnja 2020. do 18. siječnja 2021. na iznos od 200.000,00 kn.

Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

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



**Pouka o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

**Dostaviti:**

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., Zadar, Denisa Bajla 37,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

### **3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina te javno dostupnim podacima na službenim web stranicama:

#### PROPISI O VLASNIŠTVU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/2015)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

#### GRADITELJSKI PROPISI:

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17, 39/19)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definicija i proračun ploštine i prostora

#### PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 68/20)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15)

#### JAVNO DOSTUPNI PODACI:

- Državna geodetska uprava DGU na internetskoj stranici <https://geoportal.dgu.hr/>
- Prostorni plan uređenje Grada Obrovca – II. Izmjene i dopune
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Obrovca
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir Ž., Majčica B. (Zagreb 2016, DGIZ)

#### Napomena:

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz PPU-a Grada Obrovca,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnine izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procijenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

#### **4. ZADATAK**

Na temelju zahtjeva naručitelja, DALMATINSKI RUDNICI BOKSITA d.o.o. -u stečaju- OBROVAC, OIB: 31782172312, dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

**- POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE: k.č.br. 1218 k.o. Obrovac (zgrada 135 m2, dvorište 89 m2)**

Svrha procjene je utvrđenje vrijednosti nekretnine u postupku prodaje putem javnog natječaja.

Dan vrednovanja: 01.03.2021.

Dan kakvoće: 01.03.2021.

##### Opis procjenjivane nekretnine:

Procjenjivana nekretnina katastarske oznake k.č.br. 1218 k.o. Obrovac, ukupne površine 224 m<sup>2</sup> (DVORIŠTE površine 89 m<sup>2</sup> i POSLOVNA ZGRADA površine 135 m<sup>2</sup>).

U naravi izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi:

slobodnostojeća poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i 1.kata (P+1), maksimalne vanjske tlocrtno dužine i širine 15,5 m × 10,5 m, te vanjske visine do vijenca 5,35 m.

Lokacija nekretnine je u gradu Obrovcu, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, u staroj jezgri naselja. Nalazi se u užem centru grada Obrovca, u ulici Petra Zoranića. Predmetna čestica ima rješen neposredan pristup sa javne prometne površine.

##### Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost 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.

##### PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI:

###### ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE:

Predmet procjene je nekretnina oznake k.č.br. 1218 k.o. Obrovac, POSLOVNA ZGRADA 135 m<sup>2</sup> i DVORIŠTE 89 m<sup>2</sup>, UKUPNO 224 m<sup>2</sup>.

Izvadak iz ZK u prilogu ovog elaborata.

###### LEGALITET NEKRETNINE:

U trenutku izrade ovog elaborata procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalnost nekretnine.

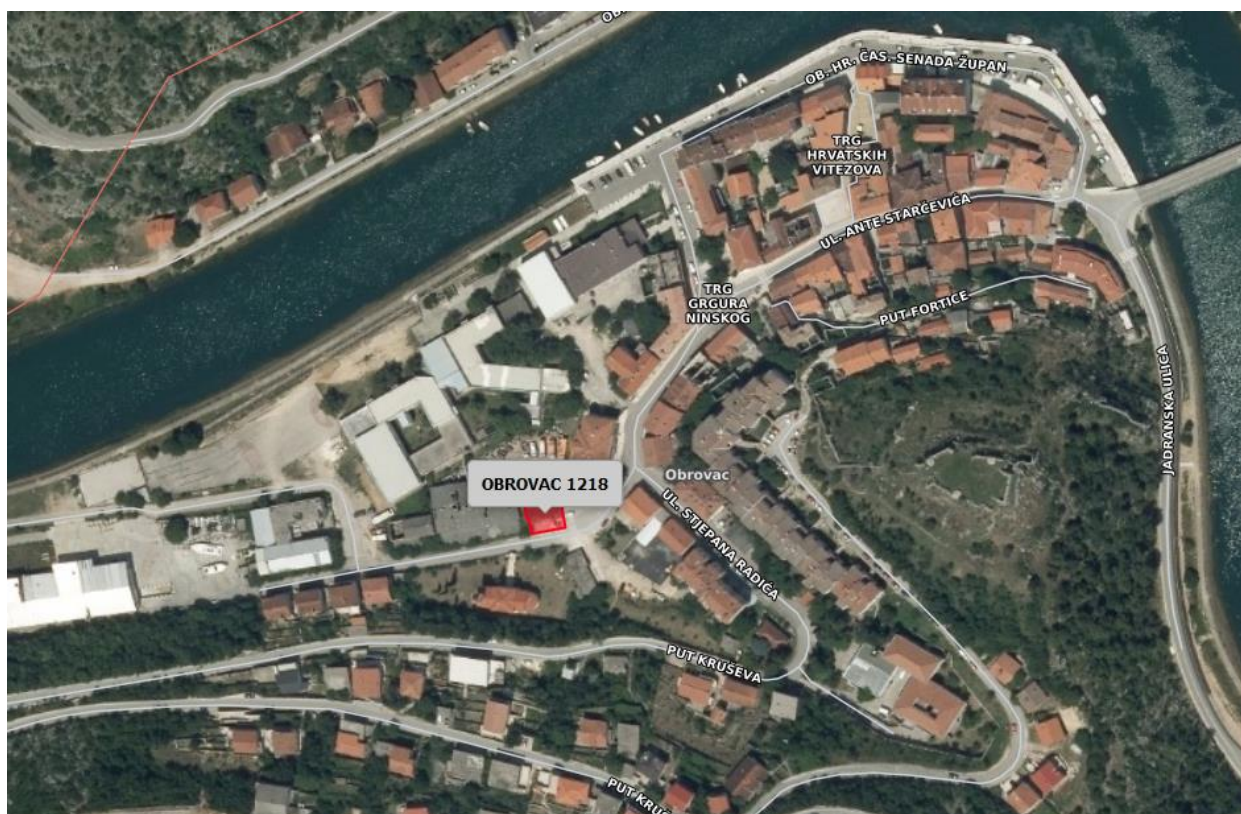
Uvidom u zemljišne knjige utvrđeno je da nema nikakvih zabilježbi vezanih za legalitet predmetne nekretnine. Usporedbom stanja na terenu, izjavljujem da je nekretnina u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige.

#### 4.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Predmet procjene: **POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE**  
**k.č.br. 1218 k.o. Obrovac (zgrada 135 m<sup>2</sup>, dvorište 89 m<sup>2</sup>)**

Lokacija/adresa nekretnine: **Zadarska županija, Grad Obrovac, k.o. Obrovac**  
**Ul. Petra Zoranića 6, 23450 Obrovac**

Kartografski prikaz: Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju uvida u prostorne podatke-katastarski plan (Geoportal Državne geodetske uprave), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša i sve ostale odlučne činjenice.



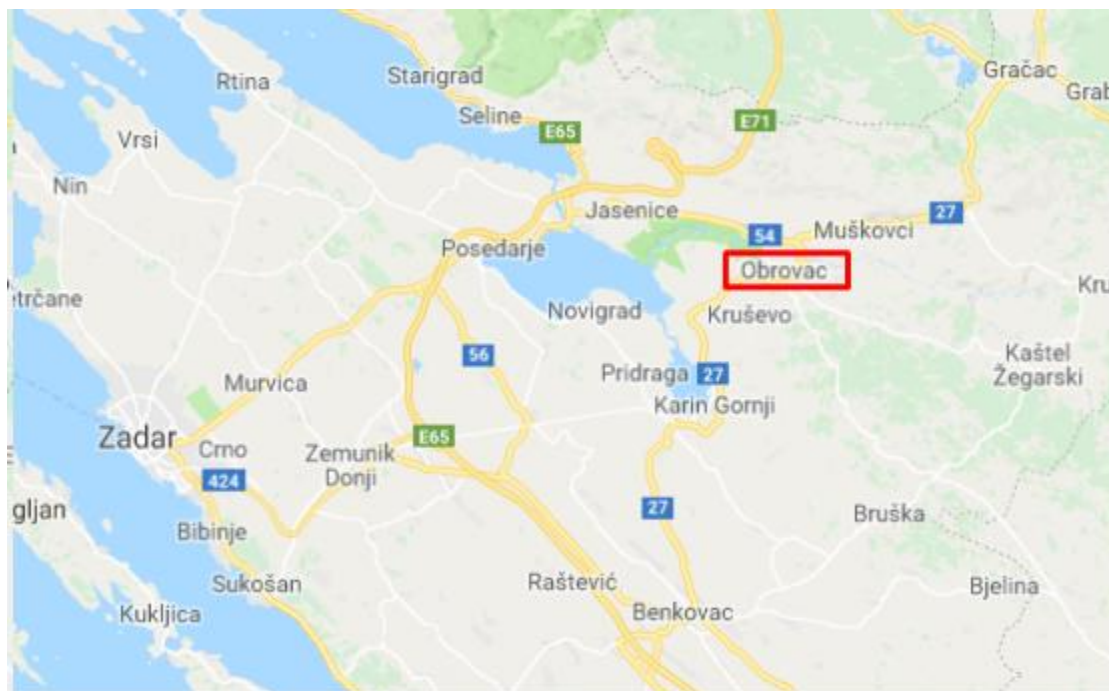
## POLOŽAJ:

Položaj promatranog zemljišta je u Zadarskoj županiji, u gradu Obrovcu, k.o. Obrovac.

Obrovac se nalazi na rijeci Zrmanji, 12 km od njenog ušća u more. Razvio se na raskrižju puteva za Zadar, Šibenik i Knin, podno velebitskih prijelaza Malog Alana i Prezida koji vode iz Like u Dalmaciju. Smješten je na proširenju vapnenčkog kanjona, gdje se na putu do Zadra prelazi rijeka Zrmanja. Glavna atrakcija Obrovca su prekrasni slikoviti kanjon rijeke Zrmanje s vrlo strmim liticama na nekim mjestima visokim čak i do 200 m. Obrovački kraj pripada krškom prostoru Bukovice, pa je zbog nedostatka većih poljoprivrednih površina bio orijentiran uglavnom na stočarstvo.

Na području grada Obrovca nalazi se 12 naselja, to su: Bilišane, Bogatnik, Golubić, Gornji Karin, Kaštel Žegarski, Komazeci, Krupa, Kruševo, Muškovci, Nadvoda, Obrovac i Zelengrad. Grad Obrovac je po popisu stanovništva 2011. godine imao 4.323 stanovnika, što predstavlja 2,54% od ukupnog broja stanovnika Zadarske županije.

Prostor Grada Obrovca ima povoljan geoprometni položaj. Prometna povezanost je dobra, državnim prometnicama prema Zadru i Zagrebu. Priključak na autocestu moguć je na čvoru Maslenički most ili na čvoru Zemunik.



## LOKACIJA

Predmetna poslovna zgrada je smještena u užem centru grada Obrovca, u neposrednoj blizini rijeke Zrmanje. Mikro okolicu čine stambeno-poslovne zgrade. Kolni i pješački pristup moguć je direktno sa asfaltirane javne i komunalno opremljene ulice.

Prometna povezanost je dobra. Parkiranje je omogućeno na vlastitoj parceli na parkiralištu uz objekt i gradsku prometnicu.

Prilaz sa javno prometne površine:

Predmetna čestica ima rješen neposredan pristup sa javne prometne površine.

## 4.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Obrovca.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Obrovca iz 2018. godine utvrđene su zone u Gradu Obrovcu za plaćanje komunalnog doprinosa obzirom na uređenost i opremljenost zone komunalnom infrastrukturom i položaj područja zone kako slijedi:.

### Članak 5.

Zone u Gradu Obrovcu za plaćanje komunalnog doprinosa određuju se s obzirom na uređenost i opremljenost zone komunalnom infrastrukturom i položaj područja zone kako slijedi:

#### I ZONA obuhvaća

- a) područje unutar k.o. Obrovac, osim područja Njivica,
- b) područje unutar 300 metara zračne linije od linije najviše razine mora,
- c) područje unutar 100 metara zračne linije od obala rijeka Zrmanje i Krupe, u duljini njihovog vodotoka,

#### II ZONA obuhvaća

- područje unutar 75 metara računajući od oba ruba ceste Obrovac-Kruševo-Karin, čest. zem. 3329 k.o. Kruševo, te područje Njivica,

#### III ZONA obuhvaća

- ostalo područje Grada Obrovca.

### Članak 6.

Koeficijent za određivanje jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa po zonama, ovisno o namjeni građevine, utvrđuje se kako slijedi:

| NAMJENA                         | ZONA I | ZONA II | ZONA III |
|---------------------------------|--------|---------|----------|
| STAMBENA                        | 0,40   | 0,30    | 0,15     |
| TRGOVAČKA                       | 1,20   | 0,90    | 0,70     |
| PROIZVODNA I OSTALA<br>POSLOVNA | 0,66   | 0,50    | 0,30     |
| PROIZVODNA-<br>VJETROELEKTRANE  | -      | -       | 0,60     |
| GARAŽE                          | 0,30   | 0,20    | 0,15     |

### Članak 7.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određuje se ovisno o zoni u kojoj se nalazi građevinska čestica i ovisno o namjeni građevine, sukladno čl. 6.

U slučaju da se građevna čestica na kojoj se gradi nalazi dijelom u dvije zone, za obračun komunalnog doprinosa cijele čestice uzima se koeficijent one zone čiji je koeficijent veći. Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa obračunava se umnoškom koeficijenta iz članka 6. i iznosa 50,00kn/m<sup>3</sup> građevine.

Promatrano zemljište k.č.br. 1218 k.o. Obrovac je smješteno u I ZONI zoni obračuna komunalnog doprinosa.

Jedinična cijena komunalnog doprinosa iznosi: 50,00 × 0,66 BO (33,00 kn/m<sup>3</sup>) ili (4,38 EUR/m<sup>3</sup>).

#### 4.3. VODNI DOPRINOS

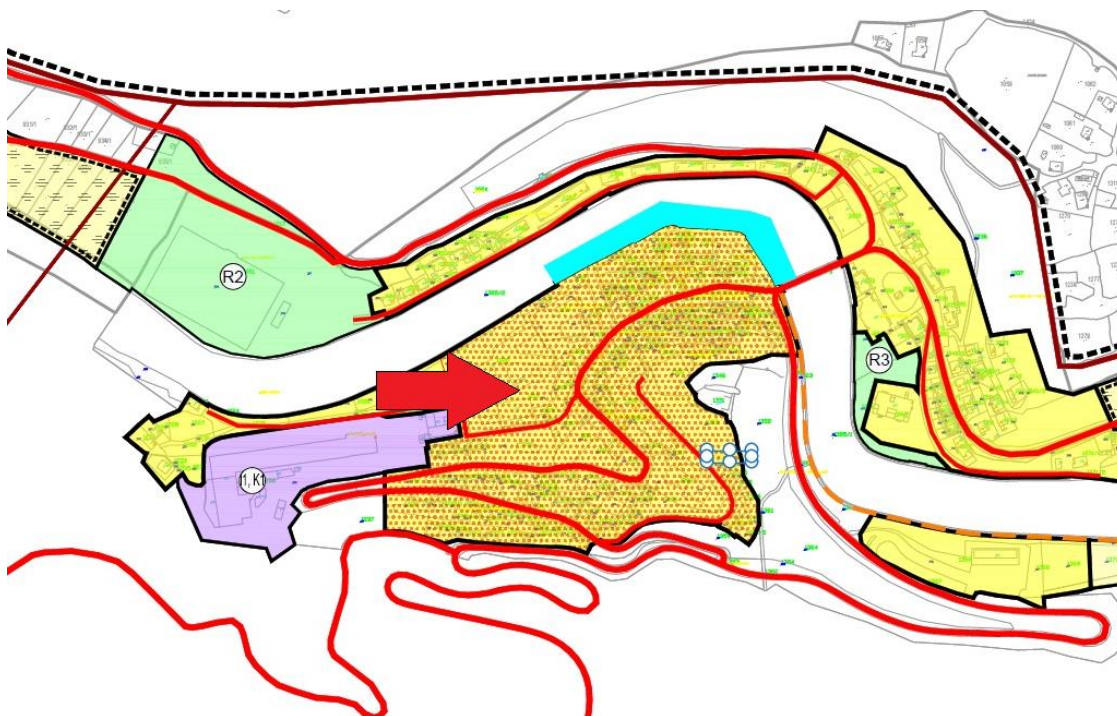
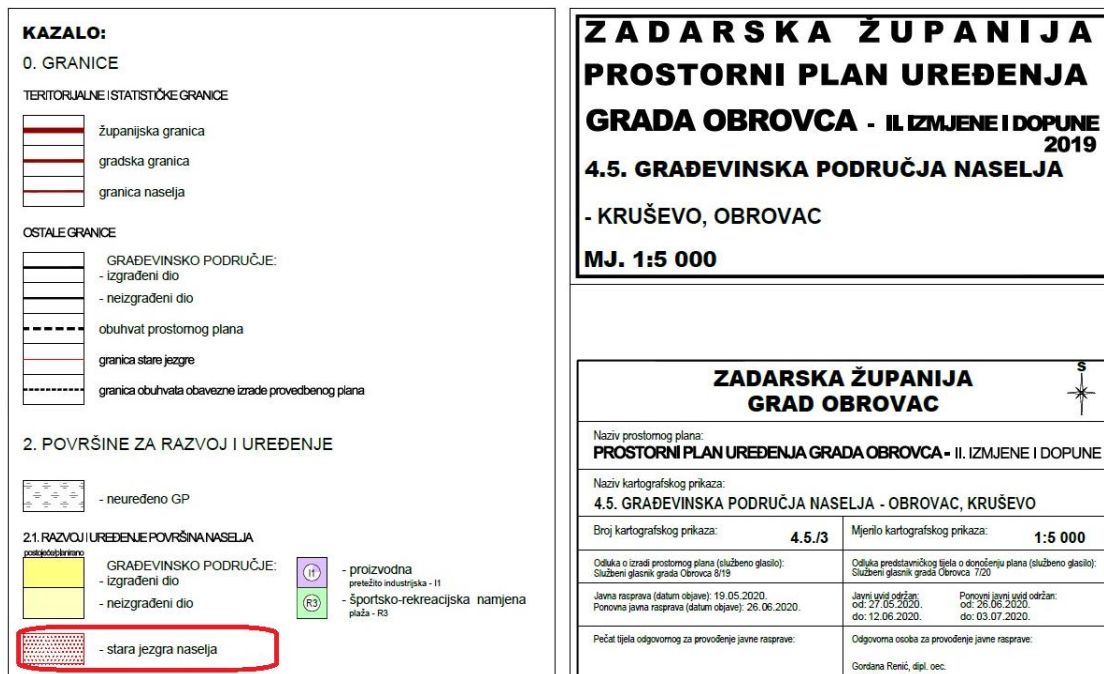
Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa.

Visina jedinične vrijednosti vodnog doprinosa za Zonu A, poslovne građevine do 6 metara svijetle visine etaže iznosi 16,73 kn/m<sup>3</sup>.

Jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi: 16,73 kn/m<sup>3</sup> BO (2,22 EUR/m<sup>3</sup>).

#### 4.4. PROSTORNO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Grada Obrovca – II. Izmjene i dopune:



Promatrano zemljište k.č.br. 1218 k.o. Obrovac se nalazi unutar građevinskog područja (GP) Grada Obrovca, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, unutar zone:  
- stara jezgra naselja.

Uvjeti iz PPU-a Grada Obrovca:

**Članak 16.**

**Članak 42. mijenja se i glasi:**

„Na prostoru postojeće stare jezgre dozvoljena je gradnja novih i rekonstrukcija zgrada na građevnim česticama prema uvjetima za gradnju unutar građevinskih područja naselja za pojedinu vrstu građevine. Iznimno, unutar postojeće jezgre grada Obrovca dozvoljava se gradnja novih i rekonstrukcija postojećih zgrada prema konzervatorskim uvjetima nadležnog tijela, iako nisu ispunjeni uvjeti u pogledu:

- minimalne površine i oblika građevne čestice (minimalna površina i oblik građevne čestice su u skladu s postojećim stanjem, a pritom površina građevne čestice smije biti manja maksimalno za 30% građevne čestice propisane Planom za tu vrstu zgrade),
- udaljenosti od susjednih međa i udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca za postojeći i rekonstruirani dio,
- koeficijenta izgrađenosti,
- koeficijenta iskoristivosti,
- maksimalne visine zgrade,
- pristupa (način pristupa osigurava se prema zatečenom stanju),

ali pod uvjetom da se poštuje zatečeno stanje i način gradnje susjednih građevina (osim zgrade trgovačko-poslovnog centra „C-18“, a koja mora ostati unutar zatečenih nadzemnih gabarita).

Iznimno, rekonstrukcijom je dozvoljena nadogradnja jedne ili više etaža i/ili povećanje visine građevine ukoliko se na taj način slijedi visina susjednih postojećih građevina.

Zatečene katastarske i građevne čestice nije dozvoljeno cijepati i formirati manje građevne čestice od Planom propisane minimalne površine.

Nagibi krovnih ploha moraju biti ujednačeni sa susjednim kućama.

Rekonstrukcija postojećih graditeljskih cjelina treba provoditi prvenstveno poštujući naslijeđenu graditeljsku strukturu, a izmjene provesti tamo gdje je to potrebno iz funkcionalnih i konstruktivnih razloga.

Odstupanja od navedenih uvjeta moguća su samo u slučaju kada se za područje izgrađenoga dijela naselja donosi UPU kojim se detaljno određuju uvjeti građenja, a koji su temeljeni na preciznoj analizi postojećega stanja.

Gradnja i dogradnja je moguća prema konzervatorskim uvjetima nadležnog tijela.

U staroj jezgri naselja u slučaju kada se pristup građevine na prometnu površinu ostvaruje isključivo pješačkim pristupom, dozvoljena je izgradnja samo manje stambene građevine čija građevinska (bruto) površina ne prelazi 300 m<sup>2</sup>, s najviše dvije stambene jedinice, bez poslovnih prostora ili prostora druge namjene osim stanovanja.

Izuzetno, kada nije moguće osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta na građevnoj čestici, parkirališna mjesta mogu se planirati na zasebnoj čestici koja nije udaljena više od 150 m od građevne čestice predmetne zgrade.

U slučaju gradnje ili rekonstrukcije na međi ne smiju se graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici, a prisloni zid se mora izvesti kao protupožarni (prema važećim propisima za zaštitu od požara i bez otvora prema susjednoj građevnoj čestici).“

**Članak 18.****Članak 43. mijenja se i glasi:**

„Ovim Planom određene su stare jezgre naselja i prikazane u grafičkom dijelu Plana na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja.

Unutar starih jezgri, dozvoljena je gradnja novih (interpolacija - gradnje u izgrađenom dijelu na neizgrađenoj građevnoj čestici koja se nalazi između već izgrađenih građevnih čestica) i rekonstrukcija (dogradnja, nadogradnja, prenamjena i sl.) postojećih zgrada prema konzervatorskim uvjetima nadležnog tijela, bez obzira na minimalne površine građevnih čestica (minimalna površina i oblik građevne čestice su u skladu s postojećim stanjem, a pritom površina građevne čestice smije biti manja maksimalno za 30% građevne čestice propisane Planom za tu vrstu zgrade), udaljenosti od susjeda i udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca za postojeći i rekonstruirani dio, te koeficijenta izgrađenosti i iskoristivosti određenih ovim Planom, ali pod uvjetom da se poštuje zatečeno stanje i način gradnje susjednih zgrada.

Utvrđeni su osnovni prostorni pokazatelji za gradnju novih zgrada unutar stare jezgre naselja, ukoliko postoje neizgrađene površine, kako je prikazano u sljedećoj tablici:

| tip građevine         | min. površina<br>građ. parcele (m <sup>2</sup> ) | max. koeficijent<br>izgrađenosti | max. koeficijent<br>iskoristivosti |
|-----------------------|--|----------------------------------|------------------------------------|
| samostojeća građevina | 300  | 0,40                             | 1,0                                |
| dvojna građevina      | 250  | 0,45                             | 1,0                                |
| građevina u nizu      | 200  | 0,50                             | 1,0                                |

Zatečene katastarske i građevne čestice nije dozvoljeno cijepati i formirati manje građevne čestice od Planom propisane minimalne površine.

Prilikom gradnje novih građevina ili rekonstrukcije postojećih moguće je veličinom zgrade prilagoditi mjerilu postojećih susjednih zgrada, s tim da dozvoljena odstupanja u pogledu povećanja visine i volumena mogu iznositi do 20% u odnosu na postojeće susjedne zgrade.

Planom je dozvoljena gradnja i rekonstrukcija gospodarske zgrade unutar starih jezgri naselja po uvjetima iz prethodnih stavaka, a koja ni na bilo koji način ne smanjuje kvalitetu stanovanja.

Namjena može, osim stambene biti i poslovna (trgovine, ugostiteljske i uslužne djelatnosti, tihi obrt itd.), koja neće ometati osnovnu funkciju stanovanja.“

## 5. PODACI S OČEVIDA

### 5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta koji je obavljen dana 01.03.2021. godine identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice.

Procjenjivana nekretnina katastarske oznake k.č.br. 1218 k.o. Obrovac, ukupne površine 224 m<sup>2</sup> (DVORIŠTE površine 89 m<sup>2</sup> i POSLOVNA ZGRADA površine 135 m<sup>2</sup>).

U naravi izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi:

slobodnostojeća poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i 1.kata (P+1), maksimalne vanjske tlocrtne dužine i širine 15,5 m × 10,5 m, te vanjske visine do vijenca 5,35 m.

Lokacija nekretnine je u gradu Obrovcu, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, u staroj jezgri naselja. Nalazi se u užem centru grada Obrovca, u ulici Petra Zoranića.

Predmetna čestica ima rješen neposredan pristup sa javne prometne površine.

### 5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE

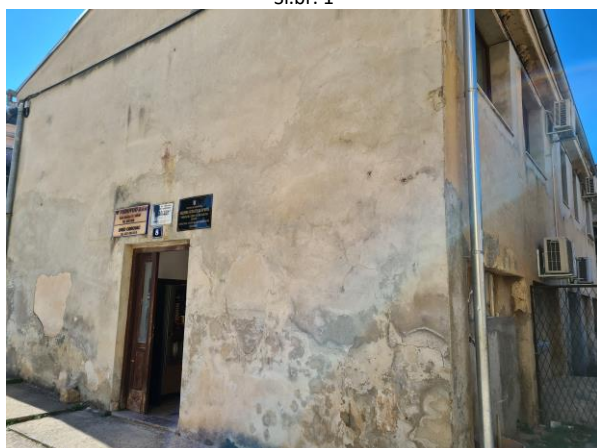
Tijekom očevida načinjena je fotodokumentacija s priloženim karakterističnim fotografijama.



Sl.br. 1



Sl.br. 2



Sl.br. 3



Sl.br. 4



Sl.br. 5



Sl.br. 6



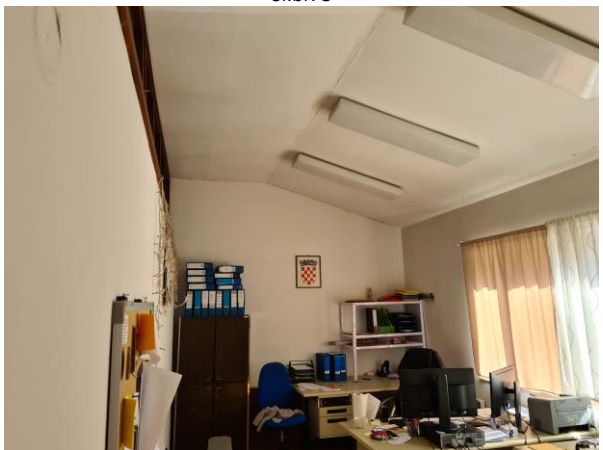
Sl.br. 7



Sl.br. 8



Sl.br. 9



Sl.br. 10



Sl.br. 12



Sl.br. 13

## 6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Pregledom predmetne nekretnine utvrđena su sljedeća obilježja nekretnine:

### TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena, izjava stranaka te izvršenih izmjera postojećeg stanja građevine na očevidu na licu mjesta.

Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o procjeni vrijednosti nekretnine te je opisan u nastavku ovog nalaza:

Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

Predmetna zgrada je izgrađena oko 1968. godine i u njoj je bila uprava poduzeća prije Domovinskog rata. Nakon Domovinskog rata u zgradi su smješteni uredi Područnog ureda za katastar Zadar-ispostava Obrovac, Vodovod d.o.o. ured Obrovac te uredi komunalnog poduzeća Infra-grad d.o.o. Obrovac.

Katnost zgrade je prizemlje i 1.kat (P+1). Maksimalne vanjske tlocrtne dužine i širine zgrade u nivou prizemlja su cca 15,5 m × 10,5 m, a na 1.katu 15,5 m × 10,7 m.

U prizemlju se nalaze hodnik, uredske prostorije koje koriste Vodovod d.o.o. i komunalno poduzeća Infra-grad d.o.o. Obrovac te sanitarni čvor i unutarnje stubište za 1.kat.

Na 1. katu se nalaze hodnik i uredske prostorije koje koristi Područni ured za katastar Zadar-ispostava Obrovac te sanitarni čvor.

Nosiva konstrukcija zgrade je armiranobetonska sa zidovima od blok opeke. Pregradni zidovi su od šuplje opeke, obostrano ožbukani. Stropna konstrukcija je Fert ploča.

Svi zidovi su ožbukani i obojani disperzivnim bojama.

Završne podne obloge su parket i keramičke pločice, na stubištu i hodniku brušeni teraco.

Prozori su drveni, jednostruko ostakljeni, vrata su drvena furnirana.

Krovna konstrukcija je drvena, dvostrešna sa pokrovom od crijepa.

Zgrada je priključena na komunalnu infrastrukturu (električnu, vodovod, kanalizaciju).

Predmetna zgrada je starije gradnje, a opći dojam je loše građevinsko stanje. Uočljiva je gospodarska zastarjelost glede korištenja.

Buka i zagađenje

Prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena. Na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA

**Površina zemljišta** (čest.zem. 1218 k.o. Obrovac) = **224 m<sup>2</sup>**

**Tlocrtna površina zgrade (TP)** (135 m<sup>2</sup>) = **135 m<sup>2</sup>**

**Bruto ploština (BRP) Pr+1** = (135 m<sup>2</sup> + 121 m) = **256,00 m<sup>2</sup>**

**Bruto obujam (BO)** = (256 m<sup>2</sup> × 3,0m) = **768 m<sup>3</sup>**

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA 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.

*Izvor podataka: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 20. SIJEČNJA 2021., BROJ: 13.1.2/3.*

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA PRVO TROMJESEČJE 2020.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,6%. U odnosu na treće tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 1,6%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 7,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 1,0%, u prosjeku su za Jadran više za 0,5% i u prosjeku su za Ostalo niže za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 5,7%, za Jadran za 7,5% i za Ostalo za 9,0%.

### METODOLOŠKA OBJAŠNENJA

#### Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne time-dummy hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Tablica Indeksi cijena stambenih objekata za razdoblje od prvog tromjesečja 2002. do drugog tromjesečja 2020. godine preuzeta sa internetske stranice: <https://www.dzs.hr>.

TABLICA 13.1.3

| INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup> |                        | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> |   |   |                                     |                             |                 |
|---|------------------------|---|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Godina<br>Year                                  | Tromjesečje<br>Quarter | ukupno<br>Total   | novi<br>stambeni<br>objekti<br>New<br>dwellings | postojeći<br>stambeni<br>objekti<br>Existing<br>dwellings | Grad<br>Zagreb<br>City of<br>Zagreb | Jadran<br>Adriatic<br>coast | Ostalo<br>Other |
| 2016.   | Q1                     | 101,21  | 99,07   | 101,73  | 100,43                              | 101,77                      | 100,21          |
|   | Q2                     | 100,28  | 95,80   | 101,23  | 99,91                               | 100,33                      | 100,52          |
|   | Q3                     | 101,31  | 96,67   | 102,30  | 101,96                              | 101,80                      | 97,74           |
|   | Q4                     | 100,75  | 94,84   | 101,97  | 100,56                              | 101,39                      | 98,26           |
| 2017.   | Q1                     | 100,85  | 92,86   | 102,51  | 100,72                              | 102,25                      | 95,53           |
|   | Q2                     | 104,55  | 96,71   | 106,17  | 102,69                              | 106,58                      | 100,93          |
|   | Q3                     | 105,13  | 97,76   | 106,65  | 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          |

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

## POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redosljed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun metoda

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasničke dokumentacije te je pretpostavka da kopije dokumentacije odgovaraju originalnoj dokumentaciji.

### *METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE*

Prema čl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

#### ***Ad.1) Poredbena metoda***

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### ***Ad.2) Prihodovna metoda***

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### ***Ad.3) Troškovna metoda***

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

## 8. PRIBAVLJENI PODACI

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

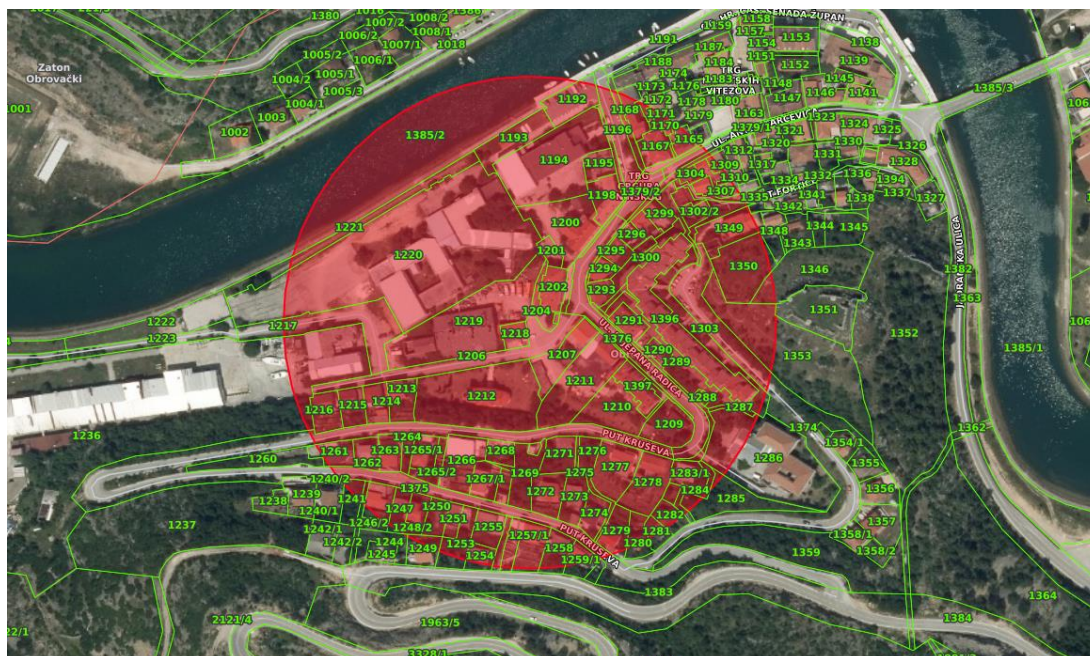
kod izrade ovog procjemenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU). eNekretnine je modul koji se vodi u elektroničkom obliku i dostupan je na mrežnoj stranici Ministarstva.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine zatraženi su podatci iz zbirke kupoprodajnih cijena za poslovnu zgradu. Kako u zbirci kupoprodajnih cijena nema podataka o adekvatnoj usporednoj nekretnini sličnih karakteristika i namjene kao k.č. 1218 k.o. Obrovac, traženi izvadak nije moguće izdati (obavijest u privitku).

S obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izabire se **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti objekta, a procjena vrijednosti zemljišta izvršiti će se **poredbenom metodom** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

Kod izrade ovog procjemenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>) - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE (trenutno preuzeti podatci iz Porezne uprave RH do 2021. godine).

Odabrane poredbene nekretnine (usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama):



## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi poslovna zgrada i dvorište.

S obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izabire se **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti objekta, a procjena vrijednosti zemljišta izvršiti će se **poredbenom metodom** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju provode se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta)

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

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) odabrana je tzv. poredbena metoda kao najprikladnija za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine. Izračunata jedinična cijena zemljišta biti će ulazni podatak kod izračuna troškovnom metodom.

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

## 10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

| ODABRANE TRANSAKCIJE: |                    |         |                   |                    |                                       |         |                                       |                                      |
|-----------------------|--------------------|---------|-------------------|--------------------|---------------------------------------|---------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| R.br.                 | Katastarska općina | k.č.br. | Datum kupoprodaje | Ukupna cijena (kn) | Površina nekretnine (m <sup>2</sup> ) | Namjena | Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> ) | Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> ) |
| 1.                    | G.KARIN            | 6459    | 06.02.2019.       | 163.037,97         | 408,00                                | GZ      | <b>399,60</b>                         | <b>53,07</b>                         |
| 2.                    | G.KARIN            | 6643    | 19.01.2021.       | 88.501,00          | 309,00                                | GZ      | <b>286,41</b>                         | <b>38,04</b>                         |
| 3.                    | G.KARIN            | 6474    | 12.07.2017.       | 100.000,00         | 482,00                                | GZ      | <b>207,47</b>                         | <b>27,55</b>                         |
| 4.                    | G.KARIN            | 6507    | 14.08.2020.       | 180.021,53         | 535,00                                | GZ      | <b>336,49</b>                         | <b>44,69</b>                         |
| 5.                    | MUŠKOVČ            | 1633/6  | 12.08.2020.       | 95.000,00          | 325,00                                | GZ      | <b>292,31</b>                         | <b>38,82</b>                         |
| 6.                    | KRUŠEVO            | 5188    | 11.08.2020.       | 105.000,00         | 302,00                                | GZ      | <b>347,68</b>                         | <b>46,17</b>                         |
| 7.                    | G.KARIN            | 6393    | 11.10.2019.       | 150.000,00         | 442,00                                | GZ      | <b>339,37</b>                         | <b>45,07</b>                         |

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE:

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. 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. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (P-čl.7.st.1).

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNOH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

| R.br. | Katastarska općina | k.č.br. | Datum kupoprodaje | Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> ) | DZS   |        |          | Jed. cijena C1 (kn/m <sup>2</sup> ) | +/- avg (%)   |
|-------|--------------------|---------|-------------------|---------------------------------------|---|--------|----------|-------------------------------------|---------------|
|       |                    |         |                   |                                       | Indeksi cijena stambenih nekretnina kupopr. | sada   | k        |                                     |               |
| 1.    | G.KARIN            | 6459    | 06.02.2019.       | <b>399,60</b>                         | 119,24                                      | 126,91 | 1,064324 | <b>425,31</b>                       | <b>22,9%</b>  |
| 2.    | G.KARIN            | 6643    | 19.01.2021.       | <b>286,41</b>                         | 126,91                                      | 126,91 | 1,000000 | <b>286,41</b>                       | <b>-14,5%</b> |
| 3.    | G.KARIN            | 6474    | 12.07.2017.       | <b>207,47</b>                         | 105,46                                      | 126,91 | 1,203395 | <b>249,67</b>                       | <b>-31,4%</b> |
| 4.    | G.KARIN            | 6507    | 14.08.2020.       | <b>336,49</b>                         | 126,91                                      | 126,91 | 1,000000 | <b>336,49</b>                       | <b>2,5%</b>   |
| 5.    | MUŠKOVČ            | 1633/6  | 12.08.2020.       | <b>292,31</b>                         | 126,91                                      | 126,91 | 1,000000 | <b>292,31</b>                       | <b>-12,2%</b> |
| 6.    | KRUŠEVO            | 5188    | 11.08.2020.       | <b>347,68</b>                         | 126,91                                      | 126,91 | 1,000000 | <b>347,68</b>                       | <b>-2,9%</b>  |
| 7.    | G.KARIN            | 6393    | 11.10.2019.       | <b>339,37</b>                         | 120,35                                      | 126,91 | 1,054508 | <b>357,86</b>                       | <b>8,4%</b>   |

## Prosječna vrijednost:

327,96

\* izvor: www.dzs.hr

Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,53 kn

43,55 EUR

## 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

| Vrsta nekretnine              | Površina (m <sup>2</sup> ) | Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> ) | Ukupna cijena (EUR) |
|-------------------------------|----------------------------|--|---------------------|
| <b>Građevinsko zemljište:</b> | <b>224</b>                 | <b>43,55</b>                           | <b>9.755,20 EUR</b> |

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE

## Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

| Vrsta zgrada | Grupa troškova 2. razina   | % | Poslovne zgrade |        | Medicinske ustanove |        | Osnovne škole i opće srednje škole |        | Srednje strukovne škole |        | Vrtići srednji standard |        | Športske dvorane (27/45) |        | Obiteljske kuće jednostavnog standarda |        |      |
|--------------|--|---|-----------------|--------|---------------------|--------|------------------------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|--------------------------|--------|--|--------|------|
|              |  |   | u grupi         | ukupno | u grupi             | ukupno | u grupi                            | ukupno | u grupi                 | ukupno | u grupi                 | ukupno | u grupi                  | ukupno | u grupi                                | ukupno |      |
| <b>300</b>   | <b>Zgrada - građevinska konstrukcija</b>                                   |   |                 |        |                     |        |                                    |        |                         |        |                         |        |                          |        |  |        |      |
| 310          | Građevna jama  |   | 1,8             | 1,4    | 2,3                 | 1,6    | 1,9                                | 1,5    | 1,4                     | 1,0    | 1,7                     | 1,3    | 2,3                      | 1,8    | 3,5                                    | 3,0    |      |
| 320          | Temeljenje   |   | 11,1            | 8,5    | 12,6                | 8,9    | 14,7                               | 11,3   | 12,6                    | 8,9    | 15,1                    | 11,9   | 16,3                     | 12,6   | 9,8                                    | 8,4    |      |
| 330          | Vanjski zidovi   |   | 33,3            | 25,4   | 26,9                | 19,0   | 32,3                               | 24,8   | 28,7                    | 20,3   | 30,2                    | 23,7   | 21,9                     | 16,9   | 39,1                                   | 33,6   |      |
| 340          | Unutarnji zidovi   |   | 18,8            | 14,3   | 22,0                | 15,5   | 14,7                               | 11,3   | 13,8                    | 9,8    | 18,1                    | 14,2   | 11,7                     | 9,0    | 13,9                                   | 11,9   |      |
| 350          | Stropovi   |   | 16,8            | 12,8   | 17,5                | 12,4   | 11,5                               | 8,8    | 12,4                    | 8,8    | 4,9                     | 3,9    | 5,7                      | 4,4    | 18,4                                   | 15,8   |      |
| 360          | Krovovi  |   | 12,8            | 9,6    | 12,7                | 9,0    | 18,6                               | 14,3   | 23,4                    | 16,5   | 23,3                    | 18,3   | 28,7                     | 22,2   | 12,5                                   | 10,7   |      |
| 370          | Građevinske ugradnje   |   | 0,9             | 0,7    | 1,2                 | 0,8    | 0,9                                | 0,7    | 2,3                     | 1,6    | 2,9                     | 2,3    | 6,2                      | 4,8    | -                                      | -      |      |
| 390          | Ostale građevinske konstrukcije  |   | 4,7             | 3,6    | 4,8                 | 3,4    | 5,4                                | 4,1    | 5,4                     | 3,8    | 3,8                     | 3,0    | 7,2                      | 5,6    | 2,8                                    | 2,4    |      |
|              | Ukupno   |   | 100,0           | 76,3   | 100,0               | 70,6   | 100,0                              | 76,7   | 100,0                   | 70,7   | 100,0                   | 78,6   | 100                      | 77,2   | 100,0                                  | 85,9   |      |
| <b>400</b>   | <b>Instalacije</b>   |   |                 |        |                     |        |                                    |        |                         |        |                         |        |                          |        |  |        |      |
| 410          | Odvodnja, vodovod, plin  |   | 15,2            | 3,6    | 17,1                | 5,0    | 14,7                               | 3,4    | 14,5                    | 4,2    | 29,4                    | 6,3    | 23,8                     | 5,4    | 34,6                                   | 4,9    |      |
| 420          | Grijanje   |   | 24,1            | 5,7    | 8,2                 | 2,4    | 20,4                               | 4,8    | 14,0                    | 4,1    | 28,5                    | 5,7    | 29,4                     | 6,7    | 41,7                                   | 5,9    |      |
| 430          | Instalacije za obradu zraka  |   | 8,7             | 2,1    | 16,7                | 4,9    | 10,8                               | 2,5    | 15,2                    | 4,5    | 10,3                    | 2,2    | 17,2                     | 3,9    | 0,1                                    | 0,0    |      |
| 440          | Jaka struja  |   | 31,8            | 7,5    | 32,1                | 9,4    | 31,2                               | 7,3    | 30,6                    | 9,0    | 27,1                    | 5,8    | 22,4                     | 5,1    | 19,8                                   | 2,8    |      |
| 450          | Telekomunikacijske i informacijske instalacije                             |   | 12,7            | 3,0    | 12,2                | 3,6    | 6,5                                | 1,5    | 8,0                     | 2,3    | 5,5                     | 1,2    | 3,7                      | 0,8    | 3,8                                    | 0,5    |      |
| 460          | Transportni uređaji  |   | 3,0             | 0,7    | 6,8                 | 2,0    | 3,8                                | 0,9    | 3,1                     | 0,9    | 0,3                     | 0,1    | 1,8                      | 0,4    | -                                      | -      |      |
| 470          | Posebna postrojenja za korištenje  |   | 1,5             | 0,4    | 2,6                 | 0,7    | 7,0                                | 1,6    | 7,8                     | 2,3    | 0,1                     | -      | 0,4                      | 0,1    | -                                      | -      |      |
| 480          | Automatika zgrade  |   | 2,8             | 0,7    | 4,1                 | 1,2    | 3,6                                | 0,8    | 6,7                     | 2,0    | -                       | -      | 0,8                      | 0,2    | -                                      | -      |      |
| 490          | Ostale instalacije   |   | 0,2             | 0,0    | 0,3                 | 0,09   | 2,0                                | 0,5    | 0,1                     | 0,0    | 0,8                     | 0,2    | 0,5                      | 0,1    | -                                      | -      |      |
|              | Ukupno   |   | 100,0           | 23,7   | 100                 | 29,4   | 100,0                              | 23,3   | 100,0                   | 29,3   | 100                     | 21,4   | 100,0                    | 22,8   | 100,0                                  | 14,1   |      |
| Hrvatska     | Troškovi građenja kn (€/m <sup>2</sup> bruto površine, procjena, bez PDV-a |   | kn              | € kn   | € kn                | € kn   | € kn                               | € kn   | € kn                    | € kn   | € kn                    | € kn   | € kn                     | € kn   | € kn                                   | € kn   | € kn |
|              | od   |   | 4500            | 600    | 5250                | 700    | 4850                               | 547    | 4550                    | 607    | 5150                    | 687    | 5300                     | 707    | 3000                                   | 400    |      |
|              | srednji  |   | 5.800           | 773    | 6.500               | 867    | 5.900                              | 787    | 5.800                   | 773    | 6.200                   | 827    | 6.400                    | 853    | 3.250                                  | 433    |      |
|              | do   |   | 8100            | 1080   | 7500                | 1000   | 7200                               | 960    | 7500                    | 1000   | 7300                    | 973    | 7550                     | 1007   | 3450                                   | 450    |      |
|              | 7,5 tle=7,50 kn, I kvartal 2016  |   |                 |        |                     |        |                                    |        |                         |        |                         |        |                          |        |  |        |      |
|              | faktor   |   |                 |        |                     |        |                                    |        |                         |        |                         |        |                          |        |  |        | 0,60 |

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Na temelju gore navedenog odabrani su troškovi građenja procjenjivane građevine u visini

$$T_g = 4.800,00 \text{ kn/m}^2 + \text{PDV } 25\% = 5.625,00 \text{ kn/m}^2 \text{ bruto ploštine (747,01 EUR/m}^2\text{)}.$$

## Uzredni troškovi

Uzredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje (čl. 57. Pravilnika).

Prema javno dostupnim podacima (*Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore*) vrijednost uzrednih troškova se procjenjuju u visini 4,0% od NV te iznosi:

## Priključci na komunalnu infrastrukturu

Stvarni troškovi prema odlukama o priključenju na komunalnu infrastrukturu.

Jedinična cijena priključaka na komunalnu infrastrukturu iznosi: 10,00 EUR/ m<sup>2</sup> bruto površine.

## Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

### PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK)

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabljivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade (sukladno Prilogu br. 10 Pravilnika).

### UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

#### Faktor korištenja zgrade FK (FK matrica)

|   |   | A - lokacija/tržište   | B - zgrada općenito  | C - stanje zgrade  |
|---|---|--|--|--|
| 1 | Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana   | - optimalna lokacija*<br>- velika potražnja za vrstom zgrada<br>- skoro nema/nema ponude                   | - vrlo dobra infrastruktura<br>- vrlo dobro oblikovanje<br>- dobra prostorna organizacija<br>- visoka fleksibilnost    | - nema oštećenja<br>- puna stabilnost<br>- puna uporabljivost<br>- daljnje korištenje nije smanjeno                |
| 2 | Uporabljivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana       | - dobra lokacija*<br>- redovita potražnja za vrstom objekta<br>- mala ponuda                               | - vrlo dobra infrastruktura<br>- dobro oblikovanje<br>- dobra prostorna organizacija<br>- dovoljna fleksibilnost       | - mala oštećenja<br>- puna stabilnost<br>- još dobra uporabljivost<br>- daljnje korištenje jedva smanjeno          |
| 3 | Uporabljivost smanjena, ali srednjeročno dana/osigurana | - srednja lokacija*<br>- još postoji potražnja za vrstom objekta<br>- dovoljna ponuda                      | - dovoljna infrastruktura<br>- prosječno oblikovanje<br>- prosječna prostorna organizacija<br>- umjerena fleksibilnost | - mala oštećenja<br>- puna stabilnost<br>- još dobra uporabljivost<br>- daljnje korištenje jedva smanjeno          |
| 4 | Uporabljivost ograničeno dana/osigurana                 | - umjerena lokacija*<br>- mala potražnja za vrstom objekta<br>- bogata ponuda                              | - dovoljna infrastruktura<br>- umjereno oblikovanje<br>- umjerena prostorna organizacija<br>- mala fleksibilnost       | - jasna oštećenja<br>- smanjena stabilnost<br>- smanjena uporabljivost<br>- daljnje korištenje jasno smanjeno      |
| 5 | Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana                | - nezadovoljavajuća lokacija*<br>- jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta<br>- velika ponuda | - nedovoljna infrastruktura<br>- umjereno oblikovanje<br>- nedovoljna prostorna organizacija<br>- bez fleksibilnosti   | - znatna oštećenja<br>- smanjena stabilnost<br>- nedovoljna uporabljivost<br>- daljnje korištenje samo kratkoročno |
|   | Odabir  | 2,5  | 3  | 3  |

Sukladno Prilogu br. 10 Pravilnika:

- Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice

**Odabrani FK = 3,0**

## Izračun vrijednosti nekretnine - TROŠKOVNA METODA

|   |                                     |            |                    |   |
|---|-------------------------------------|------------|--------------------|---|
| <b>1. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</b>                             |                                     |            |                    |   |
| površina zemljišta  | 224 m <sup>2</sup>                  |            |                    |   |
| vrijednost zemljišta  | 43,55 EUR/m <sup>2</sup>            |            |                    |   |
|   |                                     | 224,00     | 43,55              | 9.755,20 €                                      |
| <b>UKUPNO</b>   |                                     |            |                    | <b>9.755,20 €</b>                               |
| procjenjivana nekretnina: <b>POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE</b>                       |                                     |            |                    |   |
|   | <b>GBP (m<sup>2</sup>) = 256,00</b> |            |                    |   |
|   | <b>TP (m<sup>2</sup>) = 135,0</b>   |            |                    | (ukupna tlocrtna projekcija 135m <sup>2</sup> ) |
|   | <b>BO (m<sup>3</sup>) = 768,00</b>  |            |                    |   |
| <b>2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NOVOGRADNJE (NV)</b>                                   |                                     |            |                    |   |
| ukupna bruto ploština (BRP) zgrade  |                                     | 256,00     | m <sup>2</sup> BRP |   |
| troškovi građenja prema Pokazateljima troškova građenja (HKA-2017) iznose         | 747,01 EUR/m <sup>2</sup> BRP       |            |                    | 191.234,56 €                                    |
| jedinična cijena uzgrednih troškova iznosi  | 29,88 EUR/m <sup>2</sup> BRP        |            |                    | 7.649,38 €                                      |
| <b>građevinska vrijednost novog - NV</b>  |                                     |            |                    | <b>198.883,94 €</b>                             |
| <b>UKUPNO</b>   |                                     |            |                    | <b>198.883,94 €</b>                             |
| <b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA</b>                                  |                                     |            |                    |   |
| površina dvorišta   | 89,00 m <sup>2</sup>                |            |                    |   |
| tamponirana površina  |                                     | 20,00      | EUR/m <sup>2</sup> | 1.780,00 €                                      |
| <b>UKUPNO</b>   |                                     |            |                    | <b>1.780,00 €</b>                               |
| <b>4. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA</b>                         |                                     |            |                    |   |
| ukupni obujam (BO) zgrade   |                                     | 768,00     | m <sup>3</sup>     |   |
| visina komunalnog doprinosa prema odluci Grada Obrovca I ZONA za poslovni prostor | 33,00 kn/m <sup>3</sup> ili         | 4,38       | EUR/m <sup>2</sup> | 3.363,84 €                                      |
| visina vodnog doprinosa za Zonu A, stambena namjena                               | 16,73 kn/m <sup>3</sup> ili         | 2,22       | EUR/m <sup>2</sup> | 1.704,96 €                                      |
| <b>UKUPNO</b>   |                                     |            |                    | <b>5.068,80 €</b>                               |
| <b>5. PROCJENA TROŠKOVA PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU</b>                |                                     |            |                    |   |
| ukupna bruto ploština (BRP) zgrade  |                                     | 256,00     | m <sup>2</sup>     |   |
| priključak na komunalnu infrastrukturu  |                                     | 10,00      | EUR/m <sup>2</sup> | 2.560,00 €                                      |
| <b>UKUPNO</b>   |                                     |            |                    | <b>2.560,00 €</b>                               |
| srednji tečaj HNB na dan vrednovanja  | <b>1 EUR =</b>                      | 7,53       | kn                 |   |
| <b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)</b>                                      |                                     |            |                    | <b>218.047,94 €</b>                             |
| <b>UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI</b>  |                                     |            |                    |   |
| dan procjene / vrednovanja  | 2021 g.                             |            |                    |   |
| godina izgradnje  | 1968 g.                             |            |                    |   |
| (G) = starost zgrade na dan vrednovanja   | 53 g.                               |            |                    |   |
| (OVK) = održivi vijek korištenja predmetne zgrade                                 | 100 g.                              |            |                    | (Pravilnik, Prilog 9)                           |
| preostali vijek korištenja  | 47 g.                               |            |                    |   |
| (FK) = ovisno o stanju nekretnine odabrani faktor kor                             | 3,0                                 |            |                    | (Pravilnik, Prilog 10)                          |
| (Rs) = relativna starost (G/OVK)  | 0,53                                | <b>53%</b> |                    |   |
| (OOVK) = predviđivi ostatak održivog vijeka korištenj                             | 44,0                                | 44         | (cca god.)         | Pr, prilog10                                    |
| (Gz) = zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK)                                      | 56 god.                             |            |                    |   |
| linearno umanj enje vrijednosti ((OVK - OOVK)/OVK)                                | 0,5600                              | 56,00%     |                    |   |
| sadašnja vrijednost građevine:  |                                     |            |                    |   |
| <b>SV =</b>   | <b>198.883,94 €</b>                 | <b>x</b>   | <b>44,00%</b>      | <b>= 87.508,93 €</b>                            |
| <b>SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)</b>                             |                                     |            |                    | <b>106.672,93 €</b>                             |

**Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta**

Uočeni nedostaci i štete uzeti su u obzir kod izračuna umanjenja gospodarske vrijednosti.

**Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje**

Predmetna zgrada je legalna u ukupnoj izgrađenoj površini.

**Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj**

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu:

**Odabrani  $K_p = 1,00$**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE UTVRĐUJE SE:

|             | koef.prilagodbe | privremena vrijednost | tržišna vrijednost nekretnine |
|-------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>Tv =</b> | <b>1,00</b>     | <b>€ 106.672,93</b>   | <b>€ 106.672,93</b>           |

## 12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine: **k.č.br. 1218 k.o. Obrovac (zgrada 135 m<sup>2</sup>, dvorište 89 m<sup>2</sup>), na lokaciji Grad Obrovac, na adresi Obrovac, Ul. Petra Zoranića 6, upisano ZK ul. broj 363 k.o. OBROVAC**, na dan vrednovanja iznosi:

| PREDMETNA NEKRETNINA                          | POVRŠINA<br>(m <sup>2</sup> ) | UKUPNA CIJENA<br>(€) | UKUPNA CIJENA<br>(kn) |
|---|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>k.č.br. 1218 k.o. Obrovac</b>              | <b>224</b>                    | 106.672,93 €         | 803.247,16 kn         |
| <b>VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAKRUŽENO):</b>     |                               |                      | <b>803.000,00 kn</b>  |
| Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = |                               | 7,53 kn              |                       |

### NAPOMENA:

Procijenjena tržišna vrijednost je iskazana bez važećih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zahtjeva naručitelja, po identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u važeći prostorni plan i neslužbene kopije izvadaka iz zemljišne knjige.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mario Kalmeta dipl.ing.građ., sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH. Potvrđujem da procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja je izrađen u dva (2) primjerka i u elektroničkom obliku. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 29. ožujka 2021. godine

Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke  
i procjenitelj nekretnina



## **13. PRILOG**

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 24.02.2021



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OBROVAC  
Stanje na dan: 24.02.2021. 00:31

Katastarska općina: 319139, OBROVAC

Broj ZK uložka: 363

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

### Izvadak iz BZP-a

#### A

#### Posjedovnica

#### PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D.L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/<br>m <sup>2</sup> | PPR |
|------|--------------------------|-----------|--|-----------------------------|-----|
| 1.   | 1218                     | 1-3       | ULICA PETRA ZORANIĆA<br>DVORIŠTE<br>POSLOVNA ZGRADA, OBROVAC, UL. PETRA ZORANIĆA 6                                 | 224<br>89<br>135            |     |
|      |                          |           | <b>UKUPNO:</b>   | <b>224</b>                  |     |

#### B

#### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>DALMATINSKI RUDNICI BOKSITA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 31782172312, OBROVAC, |           |

#### C

#### Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.02.2021.  
Ispravni postupak za obnovljenu zemljišnu knjigu za katastarsku općinu OBROVAC počinje teći danom objave oglasa u Narodnim novinama i traje do 16.listopada 2020.godine. Stoga se ovaj upis ne smatra istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozvati na to da je postupao s povjerenjem u njegovu istinitost ili potpunost (čl. 187 ZZK).