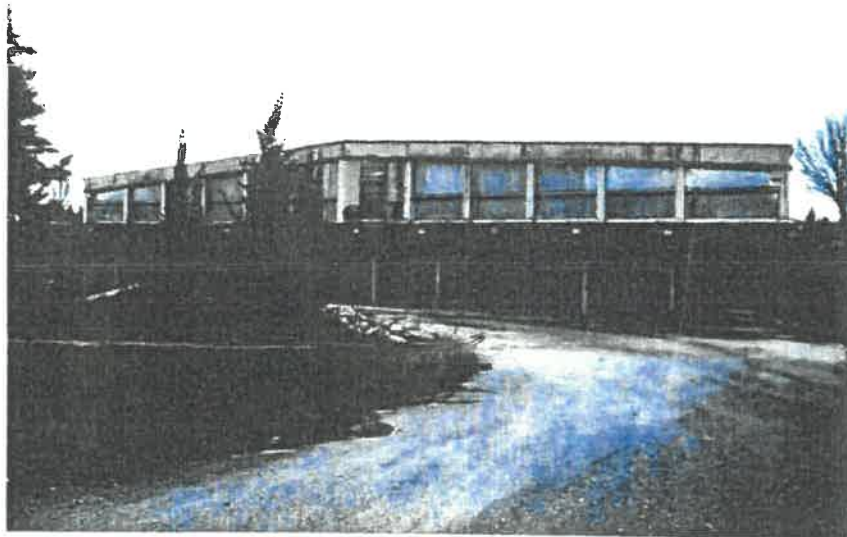




Stjepana Radića 16a, 23000 Zadar, OIB 80429233542  
tel. 023/235-339, fax. 023/239-203, mob. 098/449-888  
E-mail: ured@validus-zadar.hr

OPĆINSKI SUD U ZADRU  
23 -06- 2020  
PRIMLJENO

## NALAZ I MIŠLJENJE – 84 Ovr - 439/2019



Nekretnina: **Poslovna hala - hladnjača**  
Lokacija: **Benkovačke bojne 17, 23420 Benkovac**  
Naručitelj: **OPĆINSKI SUD U ZADRU**  
Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

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



Zadar, svibanj 2020. godine

**NARUČITELJ:** OPĆINSKI SUD U ZADRU  
**VLASNIK:** HLADNJAČA BENKOVAC d.o.o. Benkovac, za 1/1 dijela  
**IZVRŠITELJ:** Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

#### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina:</b>	<b>Poslovna hala - hladnjača</b>
<b>Adresa:</b>	Benkovačke bojne 17, 23420 Benkovac
<b>Zemljišnoknjižni uložak:</b>	1070
<b>Zemljišnoknjižna čestica:</b>	1230/2
<b>Katastarska čestica:</b>	3776
<b>Katastarska općina:</b>	Buković
<b>Namjena:</b>	Hladnjača
<b>Datum pregleda građevine:</b>	10.2.2020.
<b>Svrha procjenjivanja:</b>	Utvrđivanje tržišne vrijednosti
<b>Pretpostavka procjenjivanja:</b>	Ovršni postupak

#### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost  
za nekretninu : Poslovna hala - hladnjača  
na adresi: Benkovačke bojne 17, 23420 Benkovac  
iznosi:

(ZAOKRUŽENO) **5.680.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,451720 kn

**761.746,45 €**

#### **Napomena:**

**Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.**

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



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

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

### RJEŠENJE

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

### riješio je

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

### Obrazloženje

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

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

## SADRŽAJ:

1. Zadatak
2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji
3. Općenito o procjeni
4. Odabir metode procjenjivanja
5. Tehnički opis nekretnine
6. Rekapitulacija površina
7. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
  - 7.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
  - 7.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)
8. Rekapitulacija-zaključak
9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
10. Prilozi
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Zadatak

Na zahtjev OPĆINSKI SUD U ZADRU  
izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, poslovne hale-hladnjače s pripadajućim  
zemljištem u Benkovcu, Benkovačke bojne 17. Svrha izrade procjene vrijednosti je ovršni  
postupak.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 10.2.2020.

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-izvadak iz ZK od 9.2.2020.g.
Katastarska općina:	Buković
Zemljišnoknjižni uložak:	1070
Zemljišnoknjižna čestica:	1230/2
Katastarska čestica:	3776
Opis nekretnine:	zgrada (hladnjača)
Površina zemljišta:	3.731 m <sup>2</sup>
Posjednik:	HLADNJAČA BENKOVAC d.o.o. Benkovac, za 1/1 dijela
Teret:	Ima, u skladu sa ZK izvatkom u prilogu elaborata.

### **LEGALITET**

*Za predmetnu građevinu nije dostavljena dokumentacija o legalitetu gradnje, te stoga ne možemo potvrditi njezin legalitet u prostoru.*

### **LOKACIJA**

Predmetna nekretnina nalazi u rubnom jugoistočnom dijelu grada Benkovca, na udaljenosti cca 1 km od centra grada i cca 6,8 km od ulaza na autoput A1. U okolici dominiraju poslovne hale. Lokacija i položaj nekretnine su dobre atraktivnosti s obzirom na namjenu.



### 3. Općenito o procjeni

Dan očevida	10 2 2020
Dan kakvoće	10 2 2020
Dan vrednovanja	10 2 2020

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid

- 1 Izvadak iz ZK od 9 2.2020 (neslužbeni)
- 2 Prijepis posjedovnog lista od 9 2.2020 (neslužbeni)
- 3 Izvod iz katastarskog plana od 10.2.2020. (neslužbeni)
- 4 Geodetska skica sudskog očevida

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

#### • Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15,
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19,
Zakon o prostomom uređenju	(NN 153/13, 85/17, 114/18, 39/19,
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 85/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,
	143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

#### • Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju	(NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	(NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(NN 98/18)
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

#### • Stručna literatura:

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

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

## 5. Tehnički opis nekretnine

Predmetna nekretnina je poslovna hala - hladnjača s pripadajućim zemljištem u Benkovcu, Benkovačke bojne 17. Pristup na javnu prometnu površinu je neposredan.

### OPĆENITO

Namjena: poslovna - hladnjača  
Godina izgradnje: 1998.  
Adaptacija: -  
Katnost: Pr

### KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonske temeljne stope  
Nosiva konstrukcija: montažna, od predgotovljenih AB elemenata  
Pregradni zidovi: limeni profilirani paneli  
Međukatna konstrukcija: -  
Krovište i pokrov: montažna, od predgotovljenih AB elemenata, pokrov valoviti lim, na stropu obložena sendvič termoizolacijskim panelima od profiliranog lima, koji su dijelom otpali

### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: sendvič paneli od profiliranog lima s termoizolacijom  
Limarija: pocinčani lim  
Obrada podova: cementna glazura  
Obrada zidova: -  
Obrada stropova: -  
Unutarnja stolarija: -  
Vanjska stolarija: metalna

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: izvedena, s priključkom na mjesnu vodovodnu mrežu  
Kanalizacija: izvedena, s priključkom na kanalizaciju  
Struja: izvedena, s priključkom na niskonaponsku mrežu  
Plin: -  
Telefon: izvedena, s priključkom na TK mrežu  
Grijanje: -  
Dodatne instalacije: -

### STANJE - ODRŽAVANJE

Loše.

### VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja će biti izraženi kroz jediničnu cijenu izgradnje građevine.

### INFRASTRUKTURA

Građevina je smještena uz asfaltiranu cestu. Prometna povezanost je dobra.

## 6. Rekapitulacija površina

	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>k</i>	<i>BGP</i>
HLADNJAČA	3731,00	1,00	3731,00 m <sup>2</sup>
			3731,00 m <sup>2</sup>
		BGP =	3731,00 m <sup>2</sup>

### REKAPITULACIJA

KVP = 3.357,90 m<sup>2</sup>

BGP = 3.731,00 m<sup>2</sup>

BV = 16.789,50 m<sup>2</sup>

## 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

#### 7.1.1. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

##### **Usporedba 1** ..... *Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 1082698)*

BENKOVAC. Građevinsko zemljište poslovne namjene, k.č. 2244 k.o. Benkovac, površine 3500 m<sup>2</sup>

Sklopljen:	26.3.2019.	Indeks cijena nekretnina:	100,59
Površina:	3.500,00 m <sup>2</sup>	Srednji tečaj HNB na dan ugovora:	7,416215 kn
Cijena:	571.048,55 kn		
Cijena po m <sup>2</sup> :	163,16 kn		
Cijena:	77.000,00 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	22,00 €		

##### **Usporedba 2** ..... *Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 1193766)*

ŠOPOT. Građevinsko zemljište poslovne namjene, k.č. 1248/352 k.o. Šopot, površine 16527 m<sup>2</sup>

Sklopljen:	26.11.2019.	Indeks cijena nekretnina:	109,64
Površina:	16.527,00 m <sup>2</sup>	Srednji tečaj HNB na dan ugovora:	7,433708 kn
Cijena:	2.917.851,18 kn		
Cijena po m <sup>2</sup> :	176,55 kn		
Cijena:	392.516,25 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	23,75 €		

##### **Usporedba 3** ..... *Kupoprodajni ugovor (izvor podataka eNekretnine - ID ZKC 589559)*

BENKOVAC. Građevinsko zemljište poslovne namjene, k.č. 2258/1 k.o. Benkovac, površine 1428 m<sup>2</sup>

Sklopljen:	1.8.2016.	Indeks cijena nekretnina:	97,74
Površina:	1.428,00 m <sup>2</sup>	Srednji tečaj HNB na dan ugovora:	7,477489 kn
Cijena:	160.000,00 kn		
Cijena po m <sup>2</sup> :	112,04 kn		
Cijena:	21.397,56 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	14,95 €		

Trenutno aktualni Indeks cijena stambenih nekretnina za međuvremensko izjednačenje:

109,64

## 7.1.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

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

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) Indices (Q 2015 = 100)					
		ukupno Total	nova stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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	110,48	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	120,80	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	128,05	137,38	120,35	109,64

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
Benkovac	77.000,00	100,59	109,64	1,09	83.927,63
Šopot	392.516,25	109,64	109,64	1,00	392.516,25
Benkovac	21.397,56	97,74	109,64	1,12	24.002,74

\* izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

7.1.2.2. Interkvalitativno izjednačenja (za odstupanje u kakvoći)

Benkovačke brojne 17, 23420 Benkovac	Površina zemljišta Indikator vrijednosti	Izjednačiva 1	Izjednačiva 2	Izjednačiva 3
	Benkovac	Benkovac	Benkovac	Benkovac
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena		81 927,61	122 519,75	24 502,14
Površina zemljišta	3 731	3 500	18 527	1 428
Cijena po m <sup>2</sup>	-	23,98	23,75	18,81
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Lokacija</b>				
Prilagodba	dobra	sična	sična	sična
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	21,51	23,98	23,75	18,81
<b>Oblik zemljišta</b>				
Prilagodba	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	21,51	23,98	23,75	18,81
<b>Površina zemljišta</b>				
Prilagodba	3 731	3 500	18 527	1 428
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	21,51	23,98	23,75	18,81
<b>Gradivost</b>				
Prilagodba	da	da	da	da
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	21,51	23,98	23,75	18,81
<b>Konfiguracija terena</b>				
Prilagodba	dobra	sična	sična	sična
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	21,51	23,98	23,75	18,81
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>				
Prilagodba	dobar	sičan	sičan	sičan
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	21,51	23,98	23,75	18,81
<b>Komunalna infrastruktura</b>				
Prilagodba	da	sična	sična	sična
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	21,51	23,98	23,75	18,81
<b>Ostale prilagodbe</b>				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	21,51	23,98	23,75	18,81
<b>Indikator vrijednosti</b>	21,51	23,98	23,75	18,81
<b>Statistička obrada - odstupanje od prosjeka (max. ±30%)</b>		-11,47%	-10,40%	21,87%

**Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi: 80.263,72 €**

## 7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

### 7.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
	KVP (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
Stambena građevina	3.357,90	3.731,00	16.789,50
<b>UKUPNO</b>	<b>3.357,90</b>	<b>3.731,00</b>	<b>16.789,50</b>

TROŠKOVI			
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	(€)	0,00	<b>80.263,72</b>
<b>VANJSKO UREĐENJE</b>	u cijeni građenja		-
<b>NOVA VRIJEDNOST (NV)</b> (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata).			
Poslovna hala	(€/m <sup>2</sup> )	300,00	1.119.300,00
<b>NOVA VRIJEDNOST UKUPNO</b>	(€)		<b>1.119.300,00</b>
<b>PRIVODENJE SVRSI</b>			
Komunalni doprinos	(€/m <sup>2</sup> )	4,03	67.593,12
Vodni doprinos	(€/m <sup>2</sup> )	0,68	11.333,11
Priključci	(€/m <sup>2</sup> BRP)	10,00	37.310,00
Projektiranje, nadzor, konzalting ....	(€)	3,00% NV	33.579,00
Ostali troškovi	(€)	0,50% NV	5.596,50
<b>PRIVODENJE SVRSI UKUPNO</b>	(€)		<b>155.411,73</b>

## 7.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• umerjena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prosječna lokacija*</li> <li>• još dobra potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Odabir klasifikacije	2,5	2,0	3,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	3,0		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G)	god.	20
Održivi vijek korištenja (OVK) - (prema Pravilniku prilog 9 i 10)	god.	50
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	30
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	3,0
Relativna starost (G/OVK):	%	40%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10	47%	23,50
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	26,50
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)	%	53%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>		<b>526.071,00</b>

### 7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	80.263.72
PRIVOĐENJE SVRSI	€	155.411.73
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINA (NV x linearni otpis):	€	526.071.00
<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>		<b>761.746,45</b>

### 7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

*Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.*

*Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00***

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	761.746,45
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>		<b>761.746,45</b>

## 8. Rekapitulacija procjene - zaključak

**Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:**

Poslovna hala - hladnjača  
na adresi: Benkovačke bojne 17, 23420 Benkovac  
z.k.uložak: 1070  
z.k.č.: 1230/2  
k.o.: Buković

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

(ZAKRUŽENO)

5.680.000,00 kn

1€ = 7.451720 kn

761.746,45 €

226,85 €/m<sup>2</sup> KVP

Zadar, svibanj 2020. godine

## 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



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



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Zadru  
Dr. Franje Tuđmana 35  
23000 Zadar

Poslovni broj: 1 St-199/2022-64

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Ardeni Bajlo, u stečajnom postupku nad HLADNJAČA BENKOVAC d.o.o. u stečaju, Benkovac, Benkovačke bojne 17, OIB: 02179216890, zastupanom po stečajnom upravitelju Ivi Žiži, nakon održane elektroničke javne dražbe identifikator nadmetanja 44035, identifikator predmeta prodaje 24562 kod Financijske agencije, 7. prosinca 2023.,

riješio je

- I. Nekretnina stečajnog dužnika HLADNJAČA BENKOVAC d.o.o. u stečaju, Benkovac, i to:
  - nekretnina kč. 1230/2, zk. ul. 1070, k.o. Buković, zgrada (hladnjača)
- dosuđuje se kupcu GRAD BENKOVAC 23420 Benkovac, Šetalište kneza Branimira 12, OIB: 83821313660 te se utvrđuje da je ovaj kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se ova imovina stečajnog dužnika dosudi.
- II. Utvrđuje se da je nekretnina opterećena razlučnim pravom u korist GRAD BENKOVAC, 23420 Benkovac, Šetalište kneza Branimira 12, OIB: 83821313660.
- III. Utvrđuje se da je nekretnina prodana za iznos od 200.966,39 eura<sup>1</sup> odnosno 1.514.181,27 kuna, te da je razlučni vjerovnik izjavio da koristi pravo neplaćanja kupovnine iz članka 107. st. 3. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17) i članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15 i 104/17), a prije okončanja javne dražbe.
- IV. Nakon što ovo rješenje postane pravomoćno sud će donijeti rješenje o namirenju kojim će utvrditi u kojem je dijelu tražbina vjerovnika koji je ovdje kupac, namirena prijebijem s tražbinom za isplatu kupovnine te će istim rješenjem eventualno naložiti kupcu plaćanje onog dijela kupovnine koji odgovara iznosu troškova stečajnog postupka koji padaju na teret ovog dijela stečajne mase stečajnog dužnika.

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

- V. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac položi dio kupovnine koji odgovara iznosu troškova stečajnog postupka koji padaju na teret ovog dijela stečajne mase stečajnog dužnika, a koji će eventualno biti određeni rješenjem o namirenju sud će zaključkom odrediti da se nekretnina preda kupcu i da se u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva.
- VI. Smatrat će se da je ovo rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči suda, a te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otplovak ovog rješenja.
- VII. Određuje se spis zabilježbe toč. I. izreke ovog rješenja o dosudi za navedenu nekretninu koji spis će izvršiti Općinski sud u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Benkovac.

### Obrazloženje

1. Financijska agencija je dostavila ovome sudu 30. studenog 2023. izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 44035 i identifikator predmeta prodaje 24562) od 30. studenog 2023., Klasa: O/110-10/23-01/385, Ur. br.: 07-01-23-22, kojim je obavijestila sud da je za nekretninu iz toč. I. izreke ovog rješenja nadmetanje završeno 29. studenog 2023. i da je najvišu ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi za kupnju iste dao GRAD BENKOVAC, 23420 Benkovac, Šetalište kneza Branimira 12, OIB: 83821313660, u iznosu od 200.966,39 eura, čija je ponuda valjana.

2. U međuvremenu je ugovorom o cesiji, koji je dostavljen ovom sudu 14. studenog 2023., sastavljenim 14. studenog 2023. Grad Benkovac od PARMA FISHA d.o.o., Split, OIB: 73377517192, otkupio potraživanje prema stečajnom dužniku temeljem kojeg je i zasnovano razlučno pravo na nekretnini dužnika.

3. Podneskom od 14. studenog 2023. Grad Benkovac je izvijestio sud pisanom izjavom da kupujući nekretninu iz točke I. ovog rješenja stavlja u prijebor svoju tražbinu s protutražibinom stečajnog dužnika s osnova cijene do visine utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno kupnje.

4. Podnesak takvog sadržaja u dijelu u kojem se traži oslobođenje od polaganja kupovnine sud je ocijenio pravodobnim obzirom da je dostavljen u skladu s rokom iz čl. 107. st. 5. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22) jer je podnesak predan e-Komunikacijom 14. studenog 2023., a dražba je završila 29. studenog 2023.

5. Odredbom čl. 107. st. 3. Ovršnog zakona propisano je da je založni vjerovnik koji se namiruje prije svih ostalih vjerovnika oslobođen polaganja kupovnine uz obavezu da je dužan položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine. Odredbom čl. 248. Stečajnog zakona propisano je da se nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo između ostalog namiruju troškovi određeni u čl. 254. Stečajnog zakona, koji članak propisuje da ti troškovi obuhvaćaju stvarno nastali troškove i ostale obveze stečajne mase. Stoga će po pravomoćnosti ovog rješenja, nakon održanog ročišta za diobu kupovnine biti donijeto rješenje o namirenju kojim će se utvrditi visina ovih troškova i eventualno naložiti kupcu plaćanje istih.

6. U skladu sa ovim činjenicama, sud je primjenom čl. 103., 106. i 108. Ovršnog zakona, te čl. 26. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje