



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

PROCJEMENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: 12-03-21



Vrsta nekretnine:	HALA, HALA, NADSTREŠNICA I DVORIŠTE
Broj zemljišta (kat.čestice):	k.č.br. 1219 k.o. Obrovac
Broj ZK uložak:	Katastarska općina: 319139, OBROVAC, Broj ZK ul: 370
Predmet procjene/površina:	k.č.br. 1219 k.o. Obrovac, ukupne površine 2681 m² DVORIŠTE 1636 m², HALA 679 m², HALA 144 m², NADSTREŠNICA 222 m²
Lokacija/adresa:	Zadarska županija, Grad Obrovac, Ul. Petra Zoranića 8, 23450 Obrovac
Svrha:	Prodaja nekretnine putem javnog natječaja
Naručitelj:	DALMATINSKI RUDNICI BOKSITA d.o.o. - u stečaju- OBROVAC, OIB: 31782172312
Datum vrednovanja:	1. ožujak 2021.
Tržišna vrijednost:	101.440,55 EUR ZAOKRUŽENO: 746.000,00 kn
Procjenitelj:	Mario Kalmeta, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak građevinske struke 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.

RJEŠENJE

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
- 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:

- HALA, HALA, NADSTREŠNICA I DVORIŠTE: k.č.br. 1219 k.o. Obrovac (DVORIŠTE 1636 m², HALA 679 m², HALA 144 m², NADSTREŠNICA 222 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. 1219 k.o. Obrovac, ukupne površine 2681 m², DVORIŠTE 1636 m², HALA 679 m², HALA 144 m², NADSTREŠNICA 222 m².

U naravi izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi Mehanička servisna radionica koja se sastoji od: HALA1- slobodnostojeća montažna hala, maksimalne vanjske tlocrtne dužine i širine 35,25 m × 19,25 m, te vanjske visine do vijenca 5,0 m. Uz halu je sa južne strane dograđena nadstrešnica tlocrtne dužine i širine 37,0 m × 6,0 m.

HALA2- slobodnostojeća montažna hala, maksimalne vanjske tlocrtne dužine i širine 18,2 m × 7,8 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. 1219 k.o. Obrovac, ukupne površine 2681 m², DVORIŠTE 1636 m², HALA 679 m², HALA 144 m², NADSTREŠNICA 222 m².

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 dvije hala.

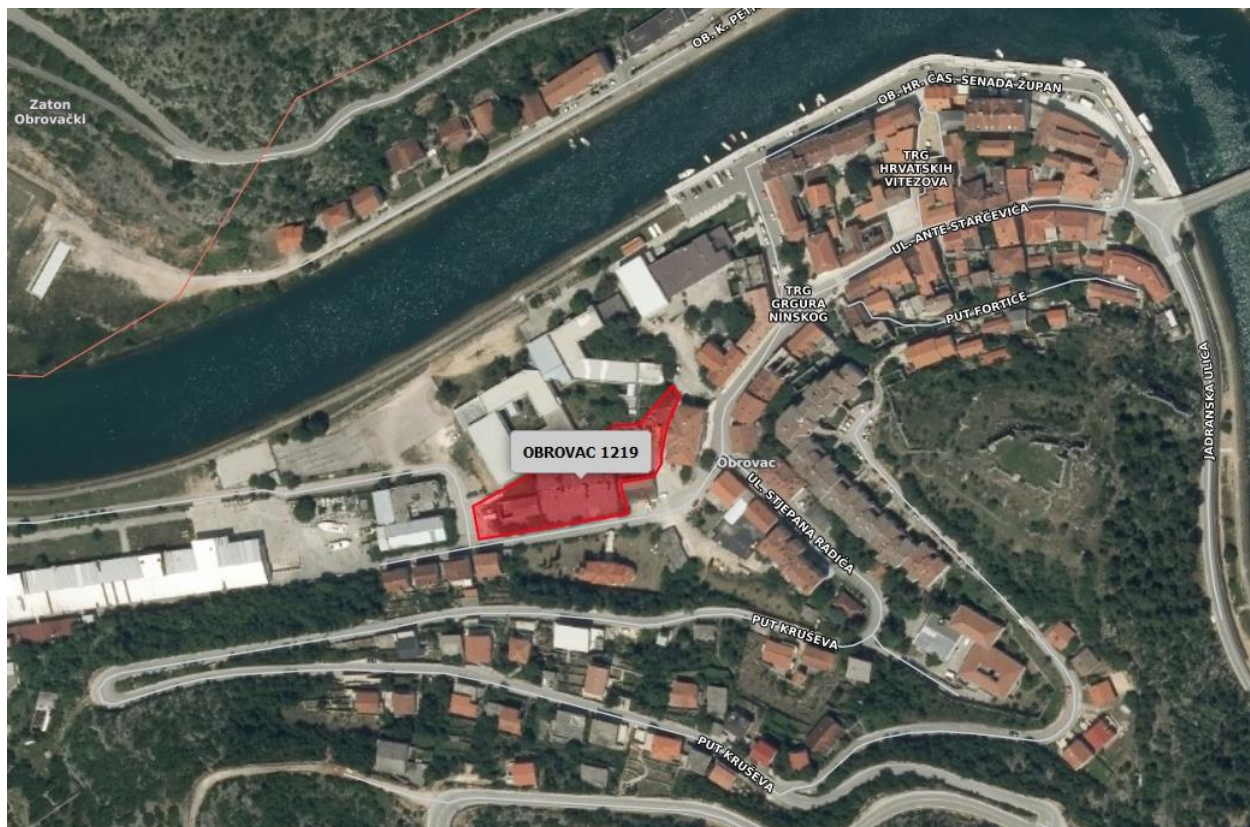
Uvidom u zemljišne knjige utvrđeno je da za nadstrešnicu površine 222 m² sagrađenu na k.č.br. 1219 nije priložena uporabna dozvola. Usporedbom stanja na terenu, izjavljujem da je nekretnina u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige.

4.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Predmet procjene: **POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE**
**k.č.br. 1219 k.o. Obrovac (ukupne površine 2681 m²,
DVORIŠTE 1636 m², HALA 679 m², HALA 144 m²,
NADSTREŠNICA 222 m²)**

Lokacija/adresa nekretnine: **Zadarska županija, Grad Obrovac, k.o. Obrovac**
Ul. Petra Zoranića 8, 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.



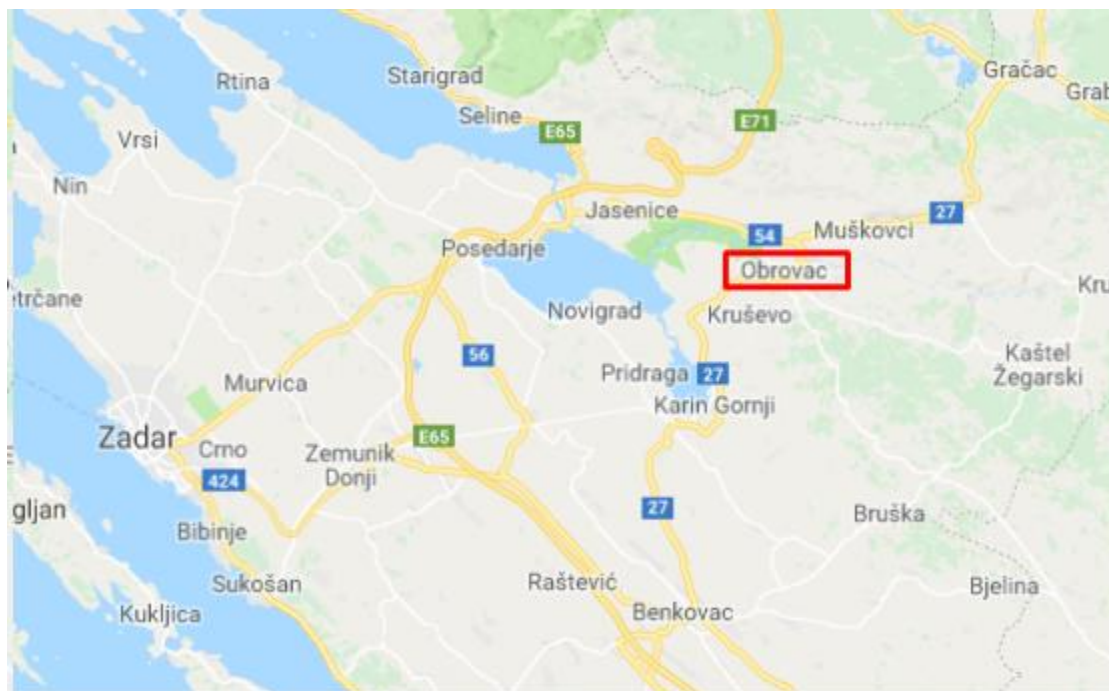
POLOŽAJ:

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 POSLOVNA	0,66	0,50	0,30
PROIZVODNA- 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/m³ građevine.

Promatrano zemljište k.č.br. 1219 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/m³) ili (4,38 EUR/m³).

4.3. VODNI DOPRINOS

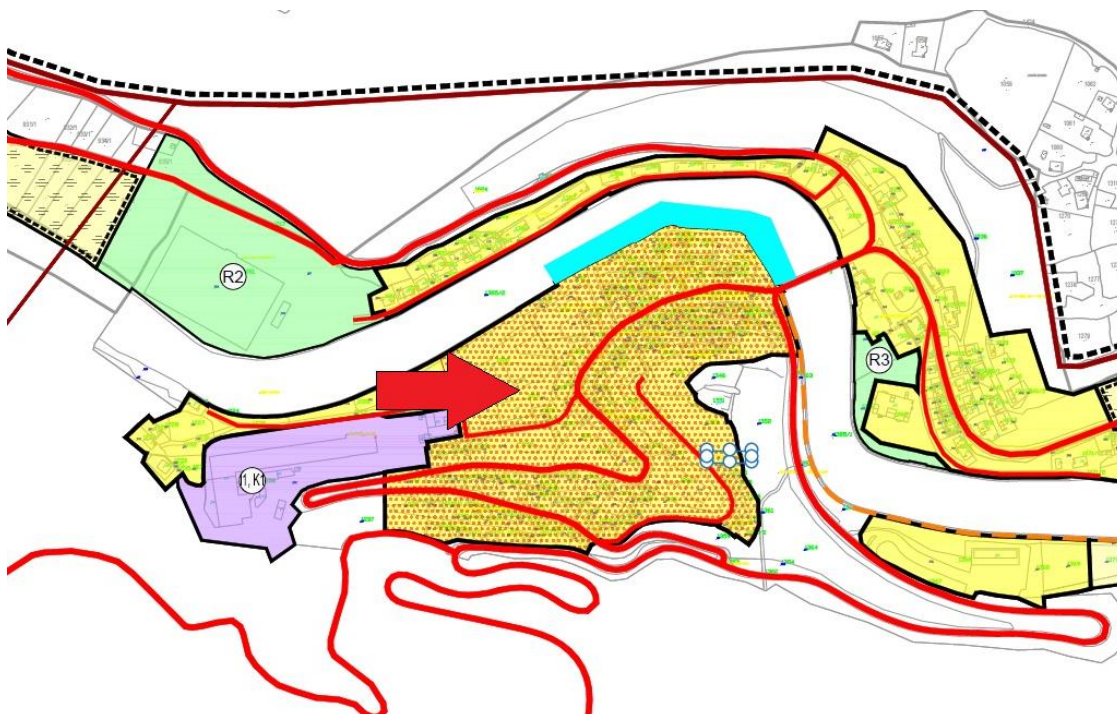
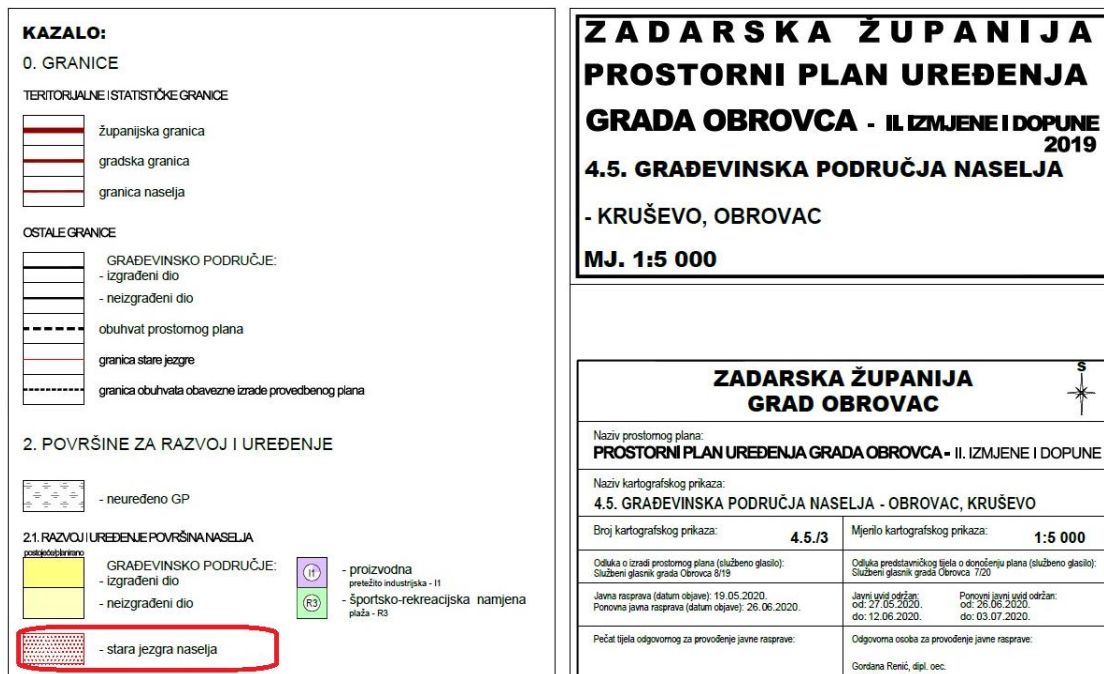
Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa.

Visina jedinične vrijednosti vodnog doprinosa za Zonu A, poslovne građevine do 6 metara svijetle visine etaže iznosi 16,73 kn/m³.

Jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi: 16,73 kn/m³ BO (2,22 EUR/m³).

4.4. PROSTORNO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

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



Promatrano zemljište k.č.br. 1219 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 m², 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 građ. parcele (m ²)	max. koeficijent izgrađenosti	max. koeficijent 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. 1219 k.o. Obrovac, ukupne površine 2681 m², DVORIŠTE 1636 m², HALA 679 m², HALA 144 m², NADSTREŠNICA 222 m².

U naravi izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi Mehanička servisna radionica koja se sastoji od: HALA1- slobodnostojeća montažna hala, maksimalne vanjske tlocrtne dužine i širine 35,25 m × 19,25 m, te vanjske visine do vijenca 5,0 m. Uz halu je sa južne strane dograđena nadstrešnica tlocrtne dužine i širine 37,0 m × 6,0 m.

HALA2- slobodnostojeća montažna hala, maksimalne vanjske tlocrtne dužine i širine 18,2 m × 7,8 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.



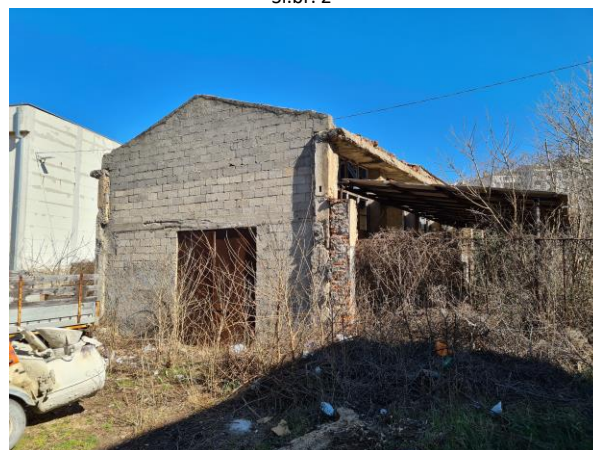
Sl.br. 1



Sl.br. 2



Sl.br. 3



Sl.br. 4



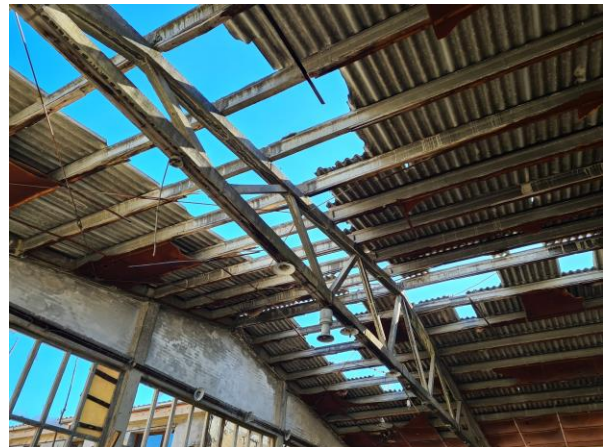
Sl.br. 5



Sl.br. 6



Sl.br. 7



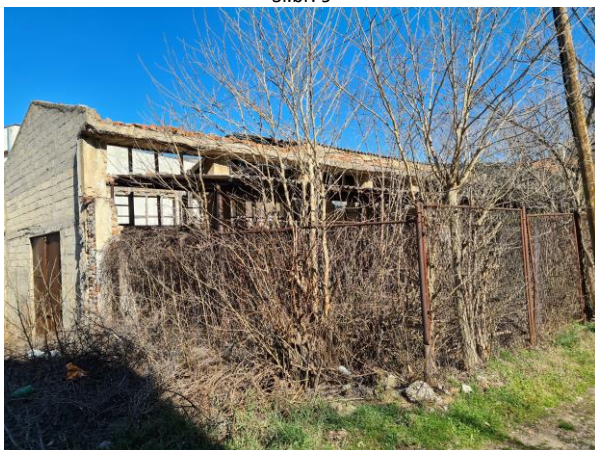
Sl.br. 8



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 Mehanička servisna radionica je izgrađena prema građevinskoj dozvoli iz 1967. godine, a za istu je izdana Uporabna dozvola 1971. godine.

Predmetna zgrada mehaničke radionice je montažna hala od armiranobetonskih elemenata sa zidovima od betonskih blokova. Krovna konstrukcija su rešetkasti armiranobetonski nosači sa pokrovom od valovitog lima i salonit ploča. Zgarada u trenutku očevida nije u funkciji.

Predmetna zgrada je za vrijeme Domovinskog rata devastirana, razbijena metalna vrata, razbijena stakla, instalacije pokidane, dijelom urušen krovni pokrov. Zgrada nakon devastacije nije obnavljana, a uslijed starosti i vremenskih utjecaja je dodatno propala.

Predmetna Mehanička servisna radionica se sastoji od:

HALA1- slobodnostojeća montažna hala, maksimalne vanjske tlocrtne dužine i širine 35,25 m × 19,25 m, te vanjske visine do vijenca 5,0 m. Uz halu je sa južne strane dograđena nadstrešnica tlocrtne dužine i širine 37,0 m × 6,0 m.

HALA2- slobodnostojeća montažna hala, maksimalne vanjske tlocrtne dužine i širine 18,2 m × 7,8 m.

Predmetne hale i nadstrešnica su u vrlo lošem građevinskom stanju te nisu prikladne za uporabu. Procjenjuje se da nije moguća rekonstrukcija hale i nadstrešnice već ih je potrebno ukloniti.

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. 1219 k.o. Obrovac) = **2.681 m²**

Tlocrtna površina zgrade (TP) (679 m² + 222 m²) = **901 m²**

Ukupna bruto ploština (BRP) = (679 m² + 222 m²) = **901 m²**

Bruto obujam (BO) = ((679 m² + 222 m²) × 5,0 m) = **4.505 m³**

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 ¹⁾		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi 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	110,46	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,

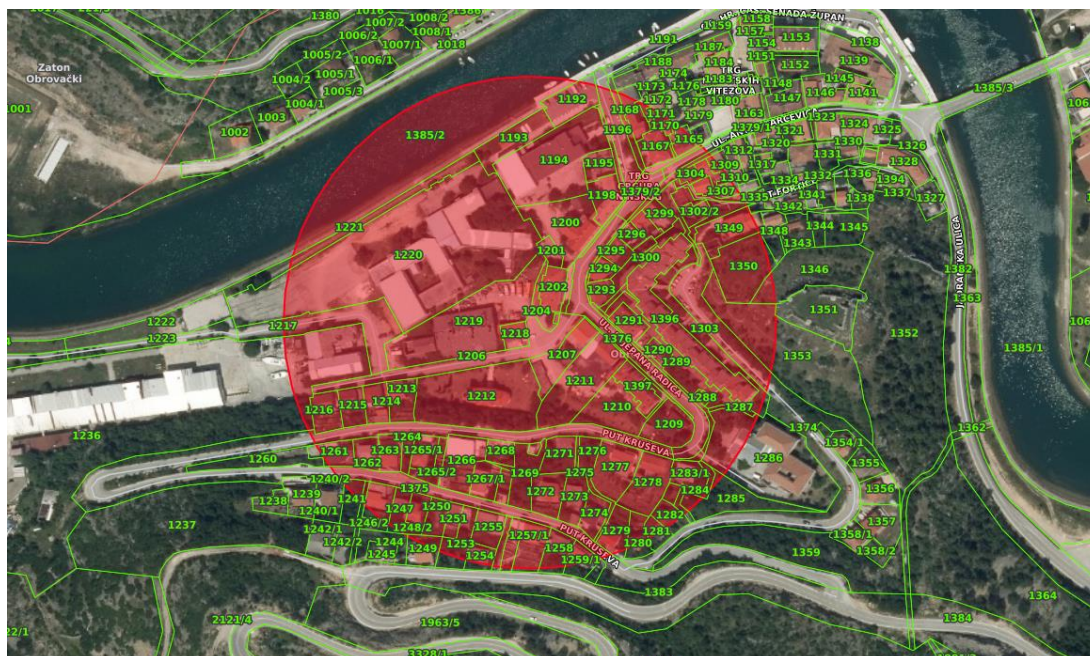
kod izrade ovog procjemenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU). eNekretnine je modul koji se vodi u elektroničkom obliku i dostupan je 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. 1219 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 zgrada-hala mehaničke servisne radionice 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 m² 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 ²)	Namjena	Jedinična cijena (kn/m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)
1.	G.KARIN	6459	06.02.2019.	163.037,97	408,00	GZ	399,60	53,07
2.	G.KARIN	6643	19.01.2021.	88.501,00	309,00	GZ	286,41	38,04
3.	G.KARIN	6474	12.07.2017.	100.000,00	482,00	GZ	207,47	27,55
4.	G.KARIN	6507	14.08.2020.	180.021,53	535,00	GZ	336,49	44,69
5.	MUŠKOVČ	1633/6	12.08.2020.	95.000,00	325,00	GZ	292,31	38,82
6.	KRUŠEVO	5188	11.08.2020.	105.000,00	302,00	GZ	347,68	46,17
7.	G.KARIN	6393	11.10.2019.	150.000,00	442,00	GZ	339,37	45,07

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 VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

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

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 ²)	Jedinična cijena (EUR/m ²)	Ukupna cijena (EUR)
Građevinsko zemljište:	2.681	43,55	116.757,55 EUR

Izračun vrijednosti nekretnine - TROŠKOVNA METODA

Napomena:

Na temelju zatečenog stanja zgrade-hale i nadstrešnice (u naravi devastiran i napušten objekt, u vrlo lošem građevinskom stanju, nije prikladno za uporabu), procjenjuje se da nije moguća rekonstrukcija predmetne već je potrebno ukloniti čitavu građevinu.

Normalni troškovi gradnje (NTG)

Normalni troškovi građenja kod procjene vrijednosti predmetne nekretnine se ne uzimaju u obzir.

Uzredni troškovi

Uzredni troškovi kod procjene vrijednosti predmetne nekretnine se ne uzimaju u obzir.

Vanjsko uređenje

Nema vanjskog uređenja, troškovi se ne uzimaju u obzir.

Doprinosi i priključci

Jedinična cijena komunalnog doprinosa iznosi: 33,00 kn/m³ BO (4,38 EUR/m³).

Jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi: 16,73 kn/m³ BO (2,22 EUR/m³).

Nema priključaka, troškovi kod procjene vrijednosti predmetne nekretnine se ne uzimaju u obzir.

IZRAČUN ODBITAKA I DOBITAKA

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli sa odvozom (čl. 36 Pravilnika stavak (3) i (4))	$4505 \text{ m}^3 \times 10 \text{ €/m}^3 =$	-45.050,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl. 36 Pravilnika stavak (3) i (4))		
Odvodnja		0,00 €
Vodovod		0,00 €
DTK i stupovi rasvjete		0,00 €

DOBICI:

1. Komunalni doprinos	$= 4505 \text{ m}^3 \times 4,38 \text{ €/m}^3 =$	19.731,90 €
2. Vodni doprinos	$= 4505 \text{ m}^3 \times 2,12 \text{ €/m}^3 =$	10.001,10 €
3. Vanjsko uređenje (nema)		0,00 €
4. Uzredni troškovi (nema)		0,00 €
DOBICI - ODBICI =		-15.317,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost: (116.757,55 EUR - 15.317,00 EUR) = 101.440,55 €

12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine: **k.č.br. 1219 k.o. Obrovac (DVORIŠTE 1636 m², HALA 679 m², HALA 144 m², NADSTREŠNICA 222 m²), na lokaciji Grad Obrovac, na adresi Obrovac, Ul. Petra Zoranića 8, upisano ZK ul. broj 370 k.o. OBROVAC, na dan vrednovanja iznosi:**

PREDMETNA NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	UKUPNA CIJENA (€)	UKUPNA CIJENA (kn)
k.č.br. 1219 k.o. Obrovac	2.681	101.440,55 €	763.847,34 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAKRUŽENO):			764.000,00 kn
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
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA OBROVAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. OBROVAC, 319139
k.č. br.: 1219

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.02.2021



REPUBLIKA HRVATSKA

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 319139, OBROVAC

Broj ZK uložka: 370

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/m2	PPR
1.	1219	1-3	ULICA PETRA ZORANIĆA DVORIŠTE HALA, OBROVAC, UL. PETRA ZORANIĆA 8 HALA NADSTREŠNICA	2681 1636 679 144 222	
			UKUPNO:	2681	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-5939/2017/370 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: NADSTREŠNICA površine 222 m2 sagr. na čkbr. 1219 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	UPIS OSTALIH PRAVNIH ČINJENICA U AII POSJEDOVNICE

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 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).