



**PROCJEMBENI ELABORAT  
STRUČNO MIŠLJENJE  
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



**Broj predmeta:** 37-2020-9  
**Svrha:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine  
**Nekretnina:** č. zem. Br.: 3946/4  
**Naručitelj:** IVAN LJUBIĆ, ŠIBENIK, ZABLAĆE, MATE LEONI 36;  
OIB: 76453238182, vlasnik odjavljenog obrta Dva Mornara u stečaju,  
zastupan po stečajnoj upraviteljici Dinki Trumbić, Lovretska 10, Split.  
**Datum:** 08.06.2020.  
**IZRADIO:** Roko Mijanović  
Stalni sudski procjenitelj

## **SADRŽAJ :**

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODATCIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
12. MIŠLJENJE/ ZAKLJUČAK
13. PRILOZI

## 2. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-111/19.  
Split, 19. ožujka 2019.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1., članka 34. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05 i 88/08), dana 19. ožujka 2019. godine

riješio je

I. **ROKO MIJANOVIĆ**, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik Obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski procjenitelj se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, je podnio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog procjenitelja Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije bio imenovan rješenjem broj: 4 Su-49/15 od 19. ožujka 2015. godine.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 6. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima - izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/19-03/39402, Urbr: 514-06-02-01-19-02 od 19. ožujka 2019. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA  
*Franka Buzov*  
Franka Buzov

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, eNekretnine,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
  
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

#### 4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

**DIREKTOR :**

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski procjenitelj

-----

U Splitu      08.06.2020.

## 5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

### 5.1. ZADATAK:

Sukladno Zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

### 5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće: 09.05.2020.

Dan vrednovanja: 08.06/2020.

Naručitelj: IVAN LJUBIĆ, ŠIBENIK, ZABLAĆE, MATE LEONI 36;  
OIB: 76453238182, vlasnik objavljenog obrta Dva Mornara u stečaju, zastupan po stečajnoj upraviteljici Dinki Trumbić, Lovretska 10, Split.

### 5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Lokacija: Šibenik  
Grad /Općina: Donje polje  
Županija: Šibensko-kninska  
Upis: Izvadak iz zemljišne knjige  
Katastarska općina: Donje polje  
ZK IZVADAK: 1383  
Nekretnina: č. zem. Br.: 3946/4

Osnova Procjene: Tržišna vrijednost zemljišta

Kategorija: **II. Kategorija (k.č.z. 3883/4 nema dovoljnu površinu za građenje dok k.č.z 3946/4 nema pristup na prometnicu).**

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište stambene namjene, koje se nalazi u zoni Zablaće, okolica grada Šibenika. Nekretnina ima izravan izlaz na prometnicu. Nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini mora (180m).

Odvodnja: Terenom  
U blizini su izgrađeni stambeni objekti, kuće te neizgrađena građevinska zemljišta, parkiranje vozila moguće je na javnim parkirnim mjestima u blizini, onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje okolnog prometa.

Druge odlučne činjenice: Nisu zamjećene.

Dozvole ishodne na čestici: Procjenitelj je izvršio provjeru u sustavu e - nekretnina (<https://ispu.mgipu.hr/>) te je utvrđeno da na predmetnoj čestici nisu ishodne dozvole za građenje.

#### 5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA MAKRO

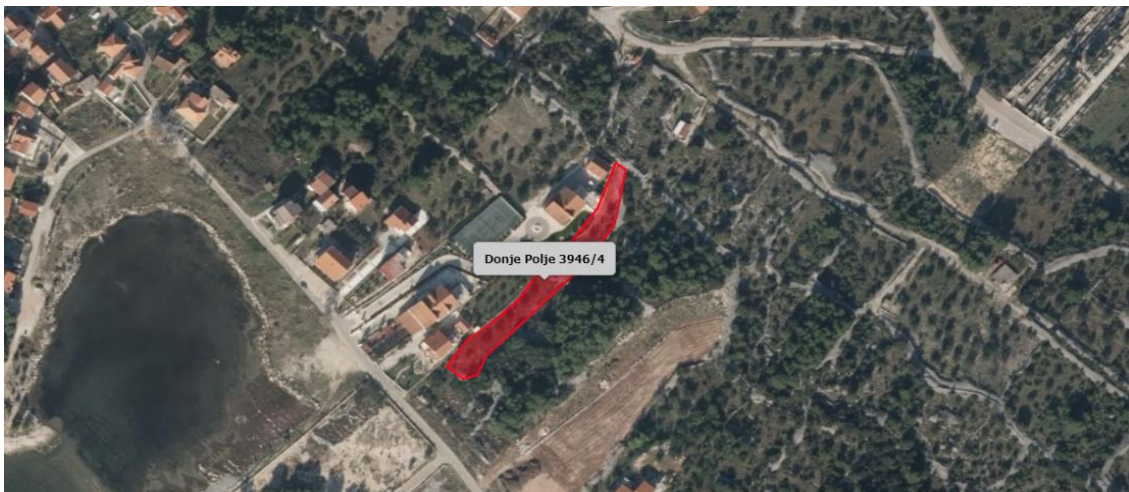


**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

#### MIKRO



Identifikacija je izvršena prema podacima iz katastra.

## 6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 11.05.2020.  
Općinski sud: Šibenik

| ZEMLJIŠNE KNJIGE |      |        |       | KATASTAR    |        |           | Površina čest<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------------------|------|--------|-------|-------------|--------|-----------|------------------------------------|
| K.O.             | Zkul | zčbr   | podul | K.O         | kč.br. | pos. List |                                    |
| DONJE POLJE      | 1383 | 3946/4 | 10    | DONJE POLJE | 3946/3 | 340       | 2629,00                            |

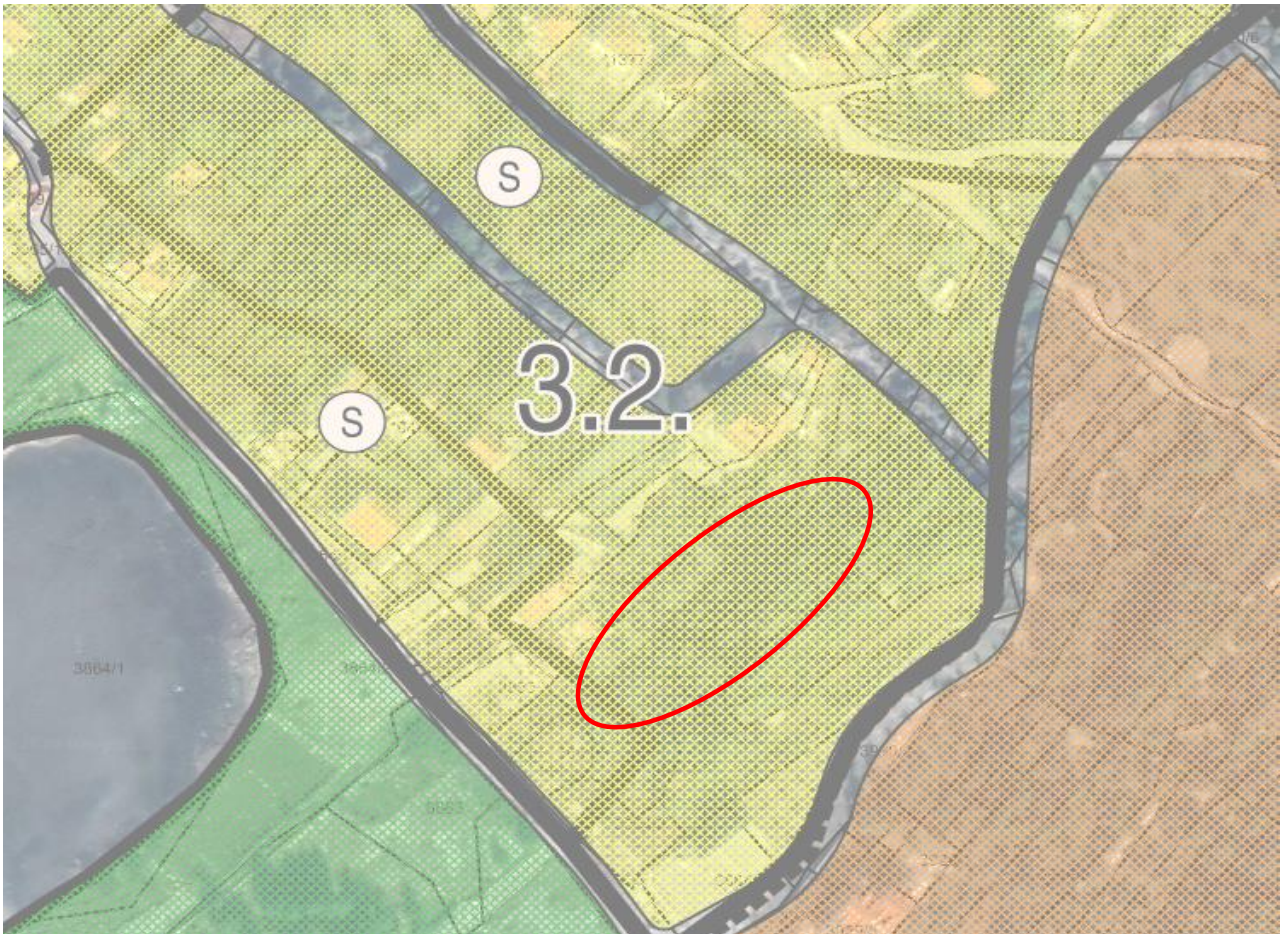
Ukupna površina čest: 2.629,00 m<sup>2</sup>

Vlasnik (zemljišnik):  
1. LJUBIĆ IVE P. JOSIPA ZA 1/2  
2.LJUBIĆ BORIS P.JOSIPA ZA 1/2

Teret: IMA, sukladno zapisu u ZK

### 6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji - izmjene i dopune GUP-a Grada Šibenika, kartografski prikaz korištenje i namjena prostora (1 C), predmetna zemljišta nalaze se unutar područja označenog M 3 - pretežito stambena namjena sa turističkim kapacitetima. Oblici korištenja 3.3.



#### 1.2.1. Stambena namjena - S

##### Članak 9.

1) Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane stambene građevine s najviše četiri stambene jedinice. Stambene građevine su građevine namijenjene za stanovanje i u kojima je više od 50% građevinske bruto površine namijenjeno stanovanju,

2) Osim prostora za stanovanje na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori za prateće sadržaje kao što su:

- javni i društveni;
- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (manji poslovni ili zanatski, radionice, ugostiteljsko-turistički, manji sportsko-rekreacijski i sl.);
- parkovi i dječja igrališta.

3) Na jednoj građevinskoj čestici stambene namjene može se graditi samo jedna stambena građevina i uz nju pomoćna građevina u funkciji osnovne građevine za smještaj pratećih i pomoćnih sadržaja.

4) Pratećim sadržajima smatraju se manje poslovne ili zanatske djelatnosti:

- tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, čija djelatnost ne smeta okolini, ne umanjuje uvjete stanovanja i rada na susjednim građevnim česticama i ne privlači povećan promet teretnih vozila: uredi, biroi, krojačke, frizerske, postolarske, fotografske i slične radionice, prodavaonice mješovite robe, caffè barovi, buffeti i sl.
- bučne i potencijalno opasne djelatnosti: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, ugostiteljski objekti s glazbom na otvorenom prostoru i sl.

5) Pomoćnim sadržajima koji se mogu graditi na građevnim česticama stambene namjene smatraju se garaže, spremišta, ljetne kuhinje i nadstrešnice i sl.

#### Članak 79.

**Nova regulacija na neizgrađenom prostoru - 3.2.** (prostori: Njivice, Meterize, Sv. Mara - Bioci, Bioci, uvala sv. Petar, Ražine, Podsolarsko, Zblaće)

##### 1) Opći uvjeti:

- gradnja ulične mreže, mreže javnih prostora i građevina te uređenje neizgrađenih površina prema obaveznom urbanističkom planu uređenja;
- razgraničenje namjena i određivanje udjela pojedinih namjena unutar površina mješovite namjene temeljem urbanističkog plana uređenja;
- u zonama mješovite namjene gradnja građevina prema uvjetima za pojedinu namjenu određenu ovim člankom i programskim smjernicama;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig je 0,3;
- najmanje 40% površine građevne čestice je prirodno ili uređeno zelenilo;
  
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca za stambene građevine iznosi 5,0 m a za ostale iznosi 10,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od ostalih granica građevne čestice 5,0 m; osim za niske stambene građevine;
- obavezno planirati smještajne kapacitete; smještajni kapaciteti mogu se planirati u jednonamjenskim i višenamjenskim građevinama;
- obavezno planirati površine za javne i društvene sadržaje za potrebe zone te sukladno javnim i društvenim potrebama, utvrđenoj mreži javnih i društvenih djelatnosti i sportsko rekreacijskih sadržaja a u dogovoru sa stručnim službama Grada i po potrebi šireg gravitirajućeg prostora;
- osigurati najmanje 3 m<sup>2</sup> javne parkovne površine po stanovniku i dječja igrališta prema sljedećim standardima: 0,07 m<sup>2</sup> /stanovniku (za djecu od 1-3 godine), 0,35 m<sup>2</sup>/stanovniku (za djecu od 4 -10 godina) te 0,42 m<sup>2</sup>/stanovniku (za djecu od 7-15 godina) za korisnike unutar područja obaveznog urbanističkog plana uređenja;
- svaku urbanističku/ funkcionalnu cjelinu planirati na način da ima svoj trg, igralište i javni park, što odgovara konačnom broju korisnika tog prostora;
- neposredan pristup na prometnu površinu; spoj na gradsku prometnu mrežu s biciklističkim stazama;
- broj PM prema normativima ovih odredbi iz članka 41.;
- nije dozvoljen smještaj proizvodnih građevina;
- gradnja helidroma sukladno posebnom propisu;
- detaljnim uvjetima određeni su uvjeti smještaja i za namjene koje nisu posebno iskazane u korištenju i namjeni površina a čiji je smještaj moguć unutar površina primjenjuju se prema stavku 3), programskim smjernicama;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite zaštićenih dijelova prirode i nepokretnih kulturnih dobara, ovih odredbi.

##### 2.) Detaljni uvjeti

###### a) stambena namjena

- gradnja niskih, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice samostojećih građevina je 500 m<sup>2</sup>, a najveća površina je 1.000 m<sup>2</sup>.

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

akon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

asno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.

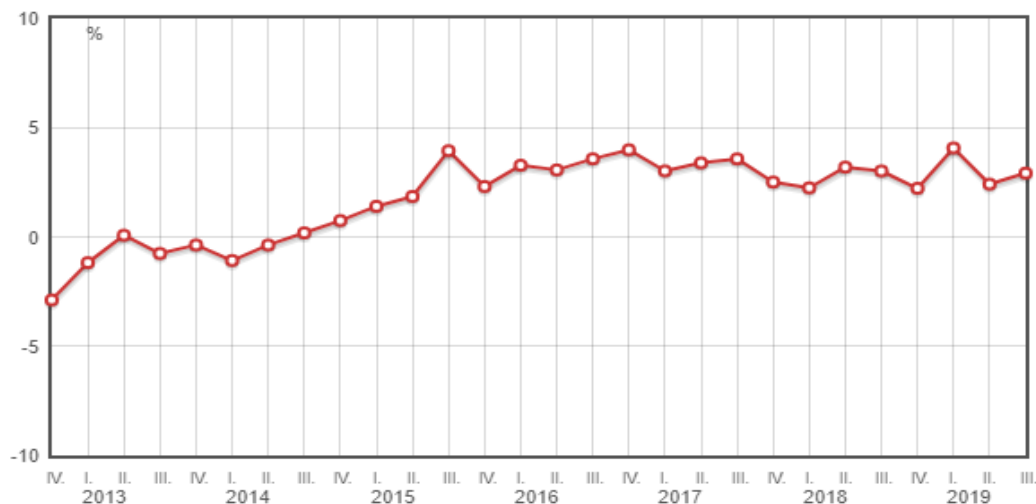
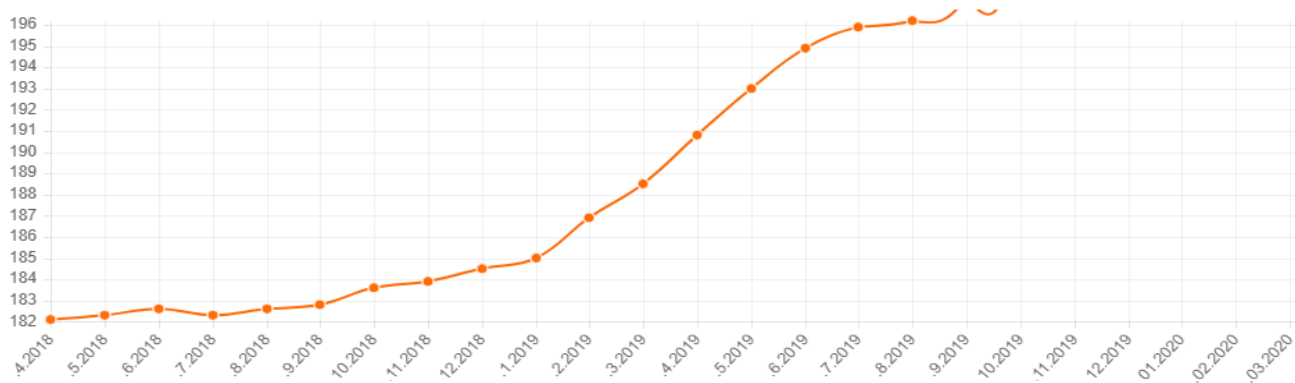
Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uroci koji utječu na tržište.

Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena ali po bitno manjoj stopi, a posebno se to odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



Tromjesečni obračun BDP-a

izvor: <https://www.uzs.hr/>

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### 8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Kupoprodaje svih nekretnina preračunate su prema srednjem tečaju HNB-a na dan kupoprodaje.

#### Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, Žablaće-Šibenik. Zemljište je površine 620,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 23.09.2019. za iznos od 89.878,79 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

| Naziv atributa                    | Vrijednost atributa          |
|-----------------------------------|------------------------------|
| ID ZKC                            | 1243354                      |
| Datum pregleda                    | 8.6.2020.                    |
| Vrsta nekretnine                  | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE   |
| ID PN (PU)                        | 4217447                      |
| Vrsta ugovora                     | KP - KUPOPRODAJA             |
| Površina u prometu                | 620,00                       |
| Vrijednost nekretnine (KN)        | 669.597,00                   |
| Datum ugovora                     | 23.09.2019                   |
| Status podatka                    | PREUZETO OD PU               |
| Cjenovni blok                     | ZABLAĆE ŠIBENIK - STAMBENO 3 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S - STAMBENA NAMJENA         |

#### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, Žablaće-Šibenik. Zemljište je površine 759,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 20.03.2018. za iznos od 91.134,17 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

| Naziv atributa                    | Vrijednost atributa          |
|-----------------------------------|------------------------------|
| ID ZKC                            | 1162832                      |
| Datum pregleda                    | 8.6.2020.                    |
| Vrsta nekretnine                  | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE   |
| ID PN (PU)                        | 3861515                      |
| Vrsta ugovora                     | KP - KUPOPRODAJA             |
| Površina u prometu                | 759,00                       |
| Vrijednost nekretnine (KN)        | 678.949,55                   |
| Datum ugovora                     | 20.03.2018                   |
| Status podatka                    | PREUZETO OD PU               |
| Cjenovni blok                     | ZABLAĆE ŠIBENIK - STAMBENO 3 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S - STAMBENA NAMJENA         |

#### Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, Žablaće-Šibenik. Zemljište je površine 504,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 02.10.2017. za iznos od 91.293,73 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

| Naziv atributa                            | Vrijednost atributa        |
|---|----------------------------|
| ID ZKC                                    | 829089                     |
| Datum pregleda                            | 23.6.2020.                 |
| Vrsta nekretnine                          | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU)                                | 3723678                    |
| Vrsta ugovora                             | KP - KUPOPRODAJA           |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u |                            |
| Površina u prometu                        | 504,00                     |
| Vrijednost nekretnine (KN)                | 680.138,27                 |
| Datum ugovora                             | 02.10.2017                 |
| <b>POREZI:</b>                            |                            |

**Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina:**



## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE METODA PROCJENE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

### **POREDBENA METODA:**

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

### **PRIHODOVNA METODA:**

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

### **TROŠKOVNA METODA:**

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.


Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih

Predmetne nekretnina predstavlja GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTA, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

## 10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

| <br>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU<br>REPUBLIKE HRVATSKE<br>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS |             | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> |                       |                            |                |                |        |
|---|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
|   |             | Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>  |                       |                            |                |                |        |
| Godina  | Tromjesečje | ukupno                                | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb    | Jadran         | Osijek |
| Year  | Quarter     | Total                                 | New dwellings         | Existing dwellings         | City of Zagreb | Adriatic coast | Other  |
| 2010.   | Q1          | 112,07                                | 113,93                | 111,75                     | 115,62         | 109,60         | 109,92 |
|   | Q2          | 110,49                                | 110,20                | 111,94                     | 111,14         | 110,70         | 109,89 |
|   | Q3          | 109,52                                | 109,63                | 110,63                     | 112,10         | 107,58         | 108,53 |
|   | Q4          | 109,80                                | 110,57                | 110,36                     | 111,25         | 109,69         | 108,00 |
| 2011.   | Q1          | 108,81                                | 109,30                | 109,56                     | 110,21         | 108,42         | 107,76 |
|   | Q2          | 110,53                                | 112,99                | 109,90                     | 111,56         | 111,23         | 107,96 |
|   | Q3          | 111,31                                | 113,91                | 110,58                     | 113,02         | 111,32         | 108,65 |
|   | Q4          | 111,99                                | 116,00                | 110,26                     | 113,66         | 111,82         | 109,84 |
| 2012.   | Q1          | 111,36                                | 115,41                | 109,59                     | 112,52         | 111,29         | 109,89 |
|   | Q2          | 109,86                                | 114,15                | 107,95                     | 110,41         | 110,02         | 108,98 |
|   | Q3          | 109,09                                | 112,83                | 107,50                     | 109,44         | 109,21         | 108,67 |
|   | Q4          | 105,40                                | 108,60                | 104,12                     | 107,31         | 104,43         | 104,62 |
| 2013.   | Q1          | 105,28                                | 110,72                | 102,69                     | 105,31         | 105,73         | 103,60 |
|   | Q2          | 104,63                                | 108,07                | 103,19                     | 103,16         | 105,24         | 104,98 |
|   | Q3          | 104,97                                | 109,24                | 103,05                     | 103,19         | 106,99         | 101,84 |
|   | Q4          | 103,63                                | 107,39                | 102,01                     | 102,36         | 104,13         | 104,00 |
| 2014.   | Q1          | 102,94                                | 105,29                | 101,96                     | 102,04         | 103,26         | 103,24 |
|   | Q2          | 103,82                                | 106,19                | 102,83                     | 102,23         | 104,71         | 103,47 |
|   | Q3          | 103,00                                | 107,84                | 100,87                     | 102,29         | 102,69         | 105,04 |
|   | Q4          | 102,14                                | 106,86                | 100,07                     | 102,17         | 102,80         | 99,43  |
| 2015.   | Q1          | 101,05                                | 100,87                | 101,12                     | 101,62         | 101,00         | 100,20 |
|   | Q2          | 99,13                                 | 98,67                 | 99,33                      | 99,84          | 98,47          | 100,50 |
|   | Q3          | 99,86                                 | 100,98                | 99,37                      | 99,92          | 100,01         | 99,14  |
|   | Q4          | 99,96                                 | 99,48                 | 100,18                     | 98,62          | 100,51         | 100,16 |
| 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 |

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

\*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

| Nekretnina               | Procjenjivana   | Usporedna 1    | Usporedna 2    | Usporedna 3    |
|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Grad/Općina              | Šibenik         | Šibenik        | Šibenik        | Šibenik        |
| Lokacija                 | Zablaće         | Zablaće        | Zablaće        | Zablaće        |
| Nekretnina               | građ.zemljište  | građ.zemljište | građ.zemljište | građ.zemljište |
| Izvor podataka           |                 | eNekretnine    | eNekretnine    | eNekretnine    |
| Vrsta podatka            | namjera prodaje | kupoprodaja    | kupoprodaja    | kupoprodaja    |
| Datum transakcije/objave | 3Q2020          | 3Q2019         | 1Q2018         | 4Q2017         |
| Površina (m2)            | 2.629,00        | 620,00         | 759,00         | 504,00         |
| Cijena (€)               | -               | 89.878,79      | 91.134,17      | 91.293,73      |
| Cijena po m2             | -               | 144,97         | 120,07         | 181,14         |

| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE  |        |        |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Protok vremena</b>       | 3Q2020 | 3Q2019 | 1Q2018 | 4Q2017 |
| DZS indeksi cijena nekretn. | 120,35 | 118,05 | 110,54 | 108,67 |
| Vremensko usklađenje        | -      | 1,9%   | 8,9%   | 10,7%  |
| Korigirana vrijednost po m2 | -      | 147,72 | 130,76 | 200,52 |

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postojanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

| KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI           |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)    | 147,72      | 130,76      | 200,52      |
| Prosječno prilagođena cijena               | 159,67      | 159,67      | 159,67      |
| Apsolutno odstupanje od prosjeka           | 11,9        | 28,9        | -40,9       |
| Relativno odstupanje od prosjeka           | 7,48%       | 18,11%      | 25,59%      |
| Kontrola (+/- 30%)                         | DA          | DA          | DA          |
| Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja | 11,95       | 28,91       | -40,85      |
| Kvadrat odstupanja                         | 142,70      | 835,69      | 1.669,06    |
| Standardno odstupanje                      |             | 29,71       |             |
| Dvostruko standardno odstupanje            |             | 59,41       |             |
| Pravilo 2- σ (Sigma)                       | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine.

Koeficijenti iskoristivosti preuzeti su iz GUP-a Šibenika.

| <b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>                                  |               |         |         |         |
|--|---------------|---------|---------|---------|
| Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )                     | -             | 147,72  | 130,76  | 200,52  |
| KisN   | 0,90          | 0,90    | 0,90    | 0,90    |
| Koeficijent za preračunavanje (KP)                                       | 0,95          | 0,95    | 0,95    | 0,95    |
| Faktor povećanja/umanjenja (Kp)  | 1,00          | 1,00    | 1,00    | 1,00    |
| Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> ) | 159,67        | 147,72  | 130,76  | 200,52  |
| <b>LOKACIJA</b>  |               |         |         |         |
| Opis:  | dobra         | dobra   | dobra   | dobra   |
| korekcijski faktor   |               | 1,00    | 1,00    | 1,00    |
| Prilagođena cijena   | 159,67        | 147,72  | 130,76  | 200,52  |
| <b>VELIČINA ZEMLJIŠTA</b>  |               |         |         |         |
| Površina:  | 2.629,00      | 620,00  | 759,00  | 504,00  |
| korekcijski faktor   |               | 0,85    | 0,90    | 0,85    |
| Prilagođena cijena   | 137,90        | 125,56  | 117,68  | 170,44  |
| <b>OBLIK ZEMLJIŠTA</b>   |               |         |         |         |
| Opis:  | dobar         | dobar   | dobar   | dobar   |
| korekcijski faktor   |               | 1,00    | 1,00    | 1,00    |
| Prilagođena cijena   | 137,90        | 125,56  | 117,68  | 170,44  |
| <b>KONFIGURACIJA</b>   |               |         |         |         |
| Opis:  | dobar         | dobar   | dobar   | dobar   |
| korekcijski faktor   | 1,00          | 1,00    | 1,00    | 1,00    |
| Prilagođena cijena   | 137,90        | 125,56  | 117,68  | 170,44  |
| <b>CESTOVNI PRISTUP</b>  |               |         |         |         |
| Opis:  | postoji       | postoji | postoji | postoji |
| korekcijski faktor   | 1,00          | 1,00    | 1,00    | 1,00    |
| Prilagođena cijena   | 137,90        | 125,56  | 117,68  | 170,44  |
| <b>NAMJENA</b>   |               |         |         |         |
| Opis:  | S             | S       | S       | S       |
| korekcijski faktor   | 1,00          | 1,00    | 1,00    | 1,00    |
| Prilagođena cijena   | <b>137,90</b> | 125,56  | 117,68  | 170,44  |

## 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

| KONTRLOA PODUDARNOSTI                                |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|
| Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> ) | 125,56 | 130,76 | 200,52 |
| Interkvalitativno izjednačena cijena                 | 125,56 | 117,68 | 170,44 |
| Razlika (%)  | 0,0%   | -10,0% | -15,0% |
| Kontrola (< 40 %)                                    | DA     | DA     | DA     |

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar ±40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

| KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI   |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> ) | 125,56        | 117,68        | 170,44        |
| <b>Prosječno prilagođena cijena</b>                                      | <b>137,90</b> | <b>137,90</b> | <b>137,90</b> |
| Apsolutno odstupanje od prosjeka   | 12,3          | 20,2          | -32,5         |
| Relativno odstupanje od prosjeka   | 8,94%         | 14,66%        | 23,60%        |
| Kontrola (+/- 30%)   | DA            | DA            | DA            |
| Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja                               | 12,33         | 20,21         | -32,55        |
| Kvadrat odstupanja   | 152,11        | 408,58        | 1.059,29      |
| Standardno odstupanje  |               | 23,24         |               |
| Dvostruko standardno odstupanje  |               | 46,48         |               |
| Pravilo 2- σ (Sigma)   | zadovoljava   | zadovoljava   | zadovoljava   |

| PRILAGODBA PO KATEGORIJI ZEMLJIŠTA  |             |               |
|---|-------------|---------------|
| <b>137,90</b>   |             |               |
| <b>KATEGORIJA: II - nedovoljna površina, čestica nema pristup na jpp.</b> |             |               |
| Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnik)                              | <b>0,80</b> | <b>110,32</b> |
| <b>PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (€/m<sup>2</sup>)</b>                     |             |               |
| <b>110,32</b>   |             |               |

### PRILOG 4.

#### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

| Kategorije zemljišta | Udjel vrijednosti u postocima |
|----------------------|-------------------------------|
| I                    | 100%                          |
| II                   | 50 - 80%                      |
| III                  | 25 - 60%                      |

| PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA |                            |                          |                        |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>110,32</b>                |                            |                          |                        |
| ISKAZ CIJENE                 |                            |                          |                        |
| Nekretnina                   | Površina (m <sup>2</sup> ) | Cijena €/m <sup>2</sup>  | Ukupna cijena €        |
| 3946/4                       | <b>2.629,00</b>            | <b>110,32 EUR</b>        | <b>290.021,60 EUR</b>  |
| Srednji tečaj HNB-a          |                            |                          | 7,57                   |
|                              |                            | Cijena kn/m <sup>2</sup> | Ukupna cijena kn       |
|                              |                            | <b>835,09 kn</b>         | <b>2.195.463,54 kn</b> |

## 12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu:

č. zem. Br.: 3946/4

| SVEUKUPNA CIJENA    |                 |                   |                        |
|---------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| ISKAZ CIJENE        |                 |                   |                        |
| Nekretnina          | Površina (m2)   | Cijena €/m2       | Ukupna cijena €        |
| <b>3946/4</b>       | <b>2.629,00</b> | <b>110,32 EUR</b> | <b>290.021,60 EUR</b>  |
| Srednji tečaj HNB-a |                 |                   | 7,57                   |
|                     |                 | Cijena kn/m2      | Ukupna cijena kn       |
|                     |                 | <b>835,09 kn</b>  | <b>2.195.463,54 kn</b> |

### HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 111

Utvrđena na dan 8.6.2020.

Primjenjuje se od 9.6.2020.

Tečajevi u kunama — kn

| Država              | Šifra valute | Valuta | Jedinica | Kupovni za devize | Srednji za devize | Prodajni za devize |
|---------------------|--------------|--------|----------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Australija          | 036          | AUD    | 1        | 4,669092          | 4,683141          | 4,697190           |
| Kanada              | 124          | CAD    | 1        | 4,986554          | 5,001559          | 5,016564           |
| Češka               | 203          | CZK    | 1        | 0,283976          | 0,284830          | 0,285684           |
| Danska              | 208          | DKK    | 1        | 1,012118          | 1,015163          | 1,018208           |
| Mađarska            | 348          | HUF    | 100      | 2,197051          | 2,203662          | 2,210273           |
| Japan               | 392          | JPY    | 100      | 6,106199          | 6,124573          | 6,142947           |
| Norveška            | 578          | NOK    | 1        | 0,721139          | 0,723309          | 0,725479           |
| Švedska             | 752          | SEK    | 1        | 0,726415          | 0,728601          | 0,730787           |
| Švicarska           | 756          | CHF    | 1        | 6,940088          | 6,960971          | 6,981854           |
| Velika Britanija    | 826          | GBP    | 1        | 8,470818          | 8,496307          | 8,521796           |
| SAD                 | 840          | USD    | 1        | 6,681409          | 6,701514          | 6,721619           |
| Bosna i Hercegovina | 977          | BAM    | 1        | 3,858542          | 3,870152          | 3,881762           |
| EMU                 | 978          | EUR    | 1        | 7,546652          | 7,569360          | 7,592068           |
| Poljska             | 985          | PLN    | 1        | 1,701690          | 1,705810          | 1,711930           |

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

**290.021,60 EUR**

**2.195.463,54 kn**

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zaokruženo)- čl. 68.st. 5 Pravilnika

**290.021,60 EUR**

**2.200.000,00 kn**

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU NARUČITELJA

**145.010,80 EUR**

**1.100.000,00 kn**

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski procjenitelj

U Splitu 08.06.2020.

## **13. PRILOZI**

# **PRILOZI**

## FOTOGRAFIJE







# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 03.06.2020. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Broj ZK uložka: 1383

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14164/2018  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |       | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-------|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2    |           |
| 1.   | 3409                          | PAŠNJAK          |          |     | 579   |           |
| 2.   | 3414/1                        | VINOGRAD         |          |     | 1266  |           |
| 3.   | 3695/5                        | PAŠNJAK          |          |     | 1444  |           |
| 4.   | 3794/3                        | PAŠNJAK          |          |     | 1599  |           |
| 5.   | 3812/9                        | VINOGRAD         |          |     | 1336  |           |
| 6.   | 3812/11                       | VINOGRAD         |          |     | 2459  |           |
| 7.   | 3883/4                        | VINOGRAD         |          |     | 404   |           |
| 8.   | 3883/5                        | PAŠNJAK          |          |     | 522   |           |
| 9.   | 3886/4                        | VINOGRAD         |          |     | 665   |           |
| 10.  | 3946/4                        | VINOGRAD         |          |     | 2629  |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 12903 |           |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba  |
|------|--|------------|
| 1.   | Suvlasnički dio: 1/2<br>LJUBIĆ IVE P. JOSIPA   |            |
| 2.   | Suvlasnički dio: 1/2<br>LJUBIĆ BORIS P. JOSIPA   |            |
| 2.1  | Zaprimljeno 29.11.2016.g. pod brojem Z-11931/2016<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU POSL. BR. ST-103/14 25.11.2016 | na 2 (1.1) |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1383

## C

## Teretovnica

| Rbr.                                  | Sadržaj upisa  | Iznos         | Primjedba           |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| <b>3. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)</b> |  |               |                     |
| 3.1                                   | Zaprimljeno 16.10.2017.g. pod brojem Z-12897/2017<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BR. 0011600130 SOLEMNIZIRAN DNAN 21.OŽUJKA 2016. POD POSLOVNIM BROJEM OV-1572/16 JB MIRA GRBAC 17.03.2016, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA, RODNI LIST, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 239.582,69 kuna u protuvrijednosti 31.944,36 EUR-a zajedno s ugovorenim naknadama i troškovima za korist:<br><br><b>KREDITNA UNIJA KRAJCAR U LIKVIDACIJI, OIB: 50055336491, J.J. STROSSMAYERA 7, 32270 ŽUPANJA, HRVATSKA</b> | 239.582,69 KN | vezano uz B 1 (1.1) |
| <b>4. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)</b> |  |               |                     |
| 4.1                                   | Zaprimljeno 22.05.2018.g. pod brojem Z-7352/2018<br><br>ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, - odbačen prijedlog ovrhovoditelja Kreditne unija Krajcar za upis zabilježbe ovrhe na 1/2 dijela nekretnina u A listu vlasništva Ljubić Ive p. Josipa.   |               | vezano uz B 1 (1.1) |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.06.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 03.06.2020. 23:20

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: DONJE POLJE (Mbr. 329975)

Posjedovni list: 340

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1  | LJUBIĆ JOSIP, P. ŠIME "BEPO", ŠIBENIK, ŠIBENIK                                      |     |

**Podaci o katastarskim česticama**

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|     |     | 3401/2                   | PODSOLARSKO  | 396                     | 9         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 396                     |           |                       |           |
|     |     | 3409                     | PODSOLARSKO  | 579                     | 9         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 579                     |           |                       |           |
|     |     | 3418/2                   | PODSOLARSKO  | 421                     | 9         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 421                     |           |                       |           |
|     |     | 3423/2                   | PODSOLARSKO  | 496                     | 8         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 496                     |           |                       |           |
| D   |     | 3571/1                   | LOZNICA  | 6090                    | 8         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 4690                    |           |                       |           |
|     |     |                          | VOČNJAK  | 1000                    |           |                       |           |
|     |     |                          | VINOGRAD   | 400                     |           |                       |           |
|     |     | 3695/5                   | GARMENA  | 1444                    | 8         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 1444                    |           |                       |           |
|     |     | 3698/3                   | GARMENA  | 1000                    | 8         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 1000                    |           |                       |           |
|     |     | 3794/3                   | GORICA JUŽNA   | 1599                    | 8         |                       |           |
|     |     |                          | VOČNJAK  | 1599                    |           |                       |           |
|     |     | 3812/9                   | GORICA JUŽNA   | 1336                    | 8         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 1336                    |           |                       |           |
|     |     | 3812/11                  | GLAVICA  | 2459                    | 8         |                       |           |
|     |     |                          | VOČNJAK  | 2459                    |           |                       |           |
|     |     | 3816                     | GORICA JUŽNA   | 288                     | 8         |                       |           |
|     |     |                          | NEPLODNO   | 288                     |           |                       |           |
|     |     | 3879/5                   | TANFARINA GLAVICA  | 620                     | 7         |                       |           |
|     |     |                          | ORANICA  | 620                     |           |                       |           |

| Zgr   | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|   |     | 3883/4                   | <b>KOLUDROVSKO</b>   | <b>404</b>              | <b>7</b>  |                       |           |
|   |     |                          | PAŠNJAK  | 404                     |           |                       |           |
|   |     | 3883/5                   | <b>ISPOD GAJA</b>  | <b>522</b>              | <b>7</b>  |                       |           |
|   |     |                          | PUT,PROLAZ   | 166                     |           |                       |           |
|   |     |                          | PAŠNJAK  | 356                     |           |                       |           |
|   |     | 3886/4                   | <b>ISPOD GAJA</b>  | <b>665</b>              | <b>7</b>  |                       |           |
|   |     |                          | ORANICA  | 665                     |           |                       |           |
|   |     | 3946/4                   | <b>KOLUDROVSKO</b>   | <b>2629</b>             | <b>7</b>  |                       |           |
|   |     |                          | PAŠNJAK  | 1314                    |           |                       |           |
|   |     |                          | VOČNJAK  | 1315                    |           |                       |           |
|   |     | 3968/6                   | <b>SELO ROSINI</b>   | <b>680</b>              | <b>1</b>  |                       |           |
|   |     |                          | ORANICA  | 680                     |           |                       |           |
| <b>D</b>                                    |     | 4270/3                   | <b>POLJICE</b>   | <b>238</b>              | <b>8</b>  |                       |           |
|   |     |                          | VINOGRAD   | 120                     |           |                       |           |
|   |     |                          | ORANICA  | 118                     |           |                       |           |
| <b>D</b>                                    |     | 4272                     | <b>POLJICE</b>   | <b>460</b>              | <b>8</b>  |                       |           |
|   |     |                          | VINOGRAD   | 230                     |           |                       |           |
|   |     |                          | ORANICA  | 230                     |           |                       |           |
| <b>Ukupna površina katastarskih čestica</b> |     |                          |  | <b>22326</b>            |           |                       |           |

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DONJE POLJE, 329975  
k.č. bz.: 3946/4

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 08.06.2020