



PROCJEMBENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: 03-03-22



Vrsta nekretnine:	Stan na prvom katu zgrade, ukupne površine 74,00 m²
Broj zemljišta (kat.čestice):	čest.zem. 9573/2 k.o. Zadar
Broj ZK ulošak:	13302, K.O. ZADAR, ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA, SUVLASNIČKI DIO REDNI BROJ: 12
Lokacija/adresa:	Zadarska županija, Grad Zadar Poluotok, Ulica Jurija Bijankinija kbr. 8A
Svrha:	Prodaja nekretnine putem javnog natječaja
Naručitelj:	DALMATINSKI RUDNICI BOKSITA d.o.o. - u stečaju OIB: 31782172312, OBROVAC
Datum vrednovanja:	8. ožujka 2022.
Tržišna vrijednost:	180.718,36 EUR (2.442,14 EUR/m²) ZAKRUŽENO: 1.361.000,00 kn
Procjenitelj:	Mario Kalmeta, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

Zadar, 21. ožujka 2022. godine

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

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

2. IMENOVANJE



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

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

R J E Š E N J E

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

r i j e š i o j e

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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

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



Pouka o pravnom lijeku:

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

Dostaviti:

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

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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

PROPISI O VLASNIŠTVU:

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

GRADITELJSKI PROPISI:

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- 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. 114/15, 122/15)
- 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 Zadra (Glasnik Grada Zadra, 14/19, 13/16, 2/16, 16/11, 3/08, 4/04)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, br. 20/10, 26/10, 12/11, 13/12, 16/12, 18/12, 3/13, 4/13, 5/14)
- 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 predočena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz PPU-a,...). 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 procjenjena 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 zahtjev naručitelja dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

- **Stan u Zadru, na Poluotoku, na adresi Ulica Jurija Bijankinija kbr. 8A, koji se nalazi u zgradi koja je položena na nekretnini oznake k.č.br. 9573/2 k.o. Zadar, upisan ZK ul. broj 13302 k.o. ZADAR, 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), Stan na prvom katu zgrade, ukupne površine cca 74,00 m2, sa pripadajućom drvarnicom u ulazu J.Bijankinija 8A.**

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

Dan vrednovanja: 08.03.2022.

Dan kakvoće: 08.03.2022.

Opis procjenjivane nekretnine:

Stan na prvom katu zgrade, ukupne površine cca 74,00 m2, sa pripadajućom drvarnicom u ulazu J.Bijankinija 8A, koji se nalazi u zgradi koja je položena na nekretnini oznake k.č.br. 9573/2 k.o. Zadar, upisan ZK ul. broj 13302 k.o. ZADAR, 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12).

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:

Stan u zgradi koja je položena na nekretnini oznake k.č.br. 9573/2 k.o. Zadar, upisan ZK ul. broj 13302 k.o. ZADAR, 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), Stan na prvom katu zgrade, ukupne površine cca 74,00 m2, sa pripadajućom drvarnicom u ulazu J.Bijankinija 8A. Izvadak iz ZK (neslužbena kopija) u prilogu ovog elaborata.

LEGALITET NEKRETNINE:

U izvadku iz ZK je upisano: Na temelju čl. 51 a st. 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95), zabilježuje se da je kuća na čest.br.9573/2 upisana bez uporabne dozvole.

Predmetna zgrada sagrađena na čest. broj 9573/2 k.o. Zadar je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine te se na temelju čl. 184. Zakona o gradnji smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole (u trenutku izrade ovog elaborata procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalnost nekretnine).

Zaključak:

Za potrebe ovog elaborata, predmetni stan u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 9573/2 k.o. Zadar ima potreban legitimitet (legalnost), odnosno u skladu je sa važećim zakonima i propisima.

4.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Predmet procjene:

Stan na prvom katu zgrade, ukupne površine 74,00 m² koji se nalazi u zgradi koja je položena na nekretnini oznake k.č.br. 9573/2 k.o. Zadar.

Lokacija/adresa nekretnine:

Grad Zadar, Poluotok, Ulica Jurija Bijankinija kbr. 8A

Kartografski prikaz:

Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju uvida u prostorne podatke-Informacijski sustav prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša i sve ostale odlučne činjenice.



POLOŽAJ:

Lokacija promatranog zemljišta je u Gradu Zadru. Grad Zadar predstavlja urbano, kulturno, gospodarsko i razvojno središte Zadarske županije. Peti je grad po veličini u RH i treći na Jadranu sa 75.000 stanovnika, što ga čini jednim od važnih urbanih središta Jadranske regije.

Zadar je smješten na srednjem Jadranu, u sjevernoj Dalmaciji, podjednako udaljen od najsjevernije i najjužnije točke Jadrana što mu daje važan geostrateški položaj i komparativnu prednost u odnosu na druge gradove Jadranske regije.

Zemljopisno povoljan položaj i dobra prometna povezanost, stvara klimu za razvoj poduzetništva jer je Zadar dobro povezan s nacionalnim i međunarodnim transportnim pravcima: Zračna luka Zadar, 8 km; Autocesta A1, 17 km, Morska luka Gaženica, 1 km.

Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.

LOKACIJA

Mikrolokacija promatranog zemljišta je u Gradu Zadru, u samom centru grada Zadra, u staroj povijesnoj jezgri na Poluotoku, na adresi Ulica Jurija Bijankinija kbr. 8A, vrlo atraktivna lokacija.

Pristup predmetnoj lokaciji moguć je preko javne prometne površine.

U okolici dominiraju višestambene građevine, kulturni i povijesni trgovi te spomenici.

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 Zadra sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

„Područja zona za obračun komunalnog doprinosa u Gradu Zadru podijeljena su u tri zone, kako slijedi:

- I. ZONA obuhvaća područje Grada Zadra prikazano na grafičkom prikazu u prilogu ove Odluke koji čini njezin sastavni dio;
- II. ZONA obuhvaća ostalo kopneno područje Grada Zadra osim otoka;
- III. ZONA obuhvaća otoke: Ist, Iž, Molat, Premuda, Rava, Silba, Olib i Škarda.“

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

TABLICA 1. – KOEFICIJENTI

NAMJENA	ZONA	I.	II.	III.	IZNOS
	KOEFICIJENT	1,00	0,95	0,60	
STAMBENA I OSTALA	1,00	1,00	0,95	0,60	
PRERAĐIVAČKA	0,60	0,60	0,60	0,36	
PODZEMNE I JAVNE GARAŽE	0,20	0,20	0,20	0,12	

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Zadra promatrano zemljište čest.zem. 9573/2 k.o. Zadar je smješteno u I. zoni obračuna komunalnog doprinosa (Poluotok).

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta u nazočnosti posjednika stana dana 03.03.2022. godine identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o procjeni vrijednosti nekretnine.

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i obavljenog vizualnog pregleda zgrade izvana i pregleda dostupnih prostorija u unutrašnjosti zgrade. Za djelove zgrade koji nisu vizualno dostupni se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove.

5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE



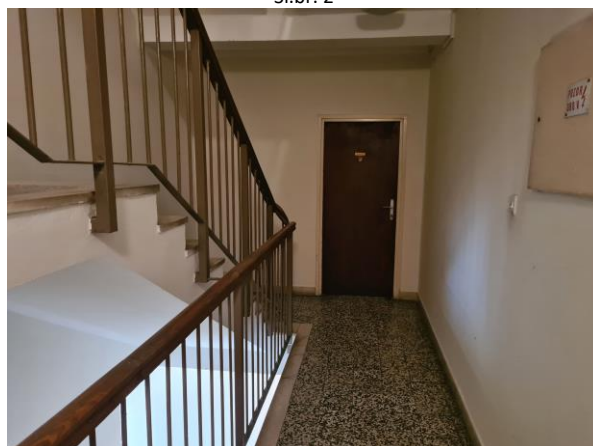
Sl.br. 1



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. 11



Sl.br. 12



Sl.br. 13



Sl.br. 14

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

Zgrada:	<p>Slobodnostojeća stambeno-poslovna zgrada položena na nekretnini oznake k.č. 9573/2 k.o. Zadar.</p> <p>Lokacija zgrade je unutar zaštićene povijesne jezgre Grada Zadra, na Poluotoku, na adresi Ulica Jurija Bijankinija kbr. 8.</p> <p>Zgrada ima 4 nadzemene etaže, prizemlje i 3 kata (P + 3).</p> <p>Ukupna površina k.č. 9573/2 k.o. Zadar, prema upisu u ZK zgrada 729 m².</p> <p>U prizemlju zgrade se nalazi sedam poslovnih prostora.</p> <p>Na 1. katu se nalaze jedan poslovni prosto i pet stambenih jedinica.</p> <p>Na 2. katu se nalazi šest stambenih jedinica.</p> <p>Na 3. katu se nalazi sedam stambenih jedinica.</p> <p>Zgrada ima 4 ulaza, a vertikalna komunikacija je unutarnjim stubištem.</p>
Predmet procjene:	<p>Stan na prvom katu zgrade, ukupne površine 74,00 m², u Zadru, na Poluotoku, na adresi Ulica Jurija Bijankinija kbr. 8A na nekretnini oznake k.č.br. 9573/2 k.o. Zadar, upisan ZK ul. broj 13302 k.o. ZADAR, 12.</p> <p>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12).</p> <p>Orijentacija stana dvostrano-poprečno, jugoistok, 1. kat.</p>
Godina izgradnje:	1965. godine.
Zona:	I. gradsko područje, uži centar grada (Poluotok), vrlo atraktivna lokacija
Infrastruktura:	Komunalno opremljeno, blizina prometnica, dobra prometna povezanost.
Parkiranje:	Moguće parkiranje na javnim vanjskim otvorenim površinama, označenim parkiralištima u blizini zgrade.
Nosiva konstrukcija:	Masivna, standardna iz vremena gradnje objekta
Pročelje:	Uređeno, ožbukano i obojano
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani, keramičke pločice u kupaonici i kuhinji
Obrada podova:	Keramičke pločice u hodniku, kupaonici i kuhinji, lamel parket
Stolarija:	Unutarnja i vanjska stolarija drvena, potrebna zamjena.
Sanitarije:	Standardni elementi wc školjka, umivaonik, ležea tuš kada, zastarjelo
Instalacije:	Električne: Instalacije i priključak na NN mrežu Telefon: Instalacije i priključak na TK mrežu Vodovod: Instalacije i priključak na vodovodnu mrežu Kanalizacija: Instalacije i priključak na kanalizacijsku mrežu Grijanje/hlađenje: Cijevi za radijatore, bez radijatora.
Stanje-održavanje:	Vrlo dobro.
Buka i zagađenje:	Na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi.
Energetski certifikat:	Nema (procjena pretpostavlja energetsli razred sukladno starošću zgrade)
Napomena:	<p>Zgrada je ucrтана u katastar i upisana u ZK. U izvatku iz ZK u teretovnici stajizabilježba: Na temelju čl. 51 a st. 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95), zabilježuje se da je kuća na čest.br.9573/2 upisana bez uporabne dozvole.</p> <p>Stan je upisan kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerom.</p> <p>Zgrada je uredno i redovito održavana, a predmetni stan je u trenutku očevida u zapuštenom stanju.</p>

Prilikom obilaska nekretnine izvršena je izmjera unutarnjih prostorija predmetnoj stana koji se nalazi na prvom katu zgrade.

ISKAZ POVRŠINA PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE:

Katastarska općina: K.O. ZADAR Broj ZK uložka: 13302

ETAŽNO VLASNIŠTVO SA NEODREĐENIM OMJERIMA

12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)

Stan na prvom katu zgrade, ukupne površine cca 74,00 m².

Izvor podataka: Izmjera na licu mjesta / Izvadak iz ZK

IZRAČUN KORISNIH POVRŠINA I KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA:						
Red. br.	Naziv prostorije	Korisna površina (KP)	Koeficijent			Korisna vrijednost površina (KVP)
STAN NA PRVOM KATU (h-2,60 m):						
1.	HODNIK	7,96 m ²	1,00	=		7,96 m ²
2.	KUHINJA	12,52 m ²	1,00	=		12,82 m ²
3.	SOBA	16,55 m ²	1,00	=		16,65 m ²
4.	WC	2,31 m ²	1,00	=		2,61 m ²
5.	KUPAONICA	4,95 m ²	1,00	=		4,95 m ²
6.	SOBA	17,16 m ²	1,00	=		17,25 m ²
7.	SOBA	11,10 m ²	1,00	=		11,30 m ²
UKUPNO STAN U PRIZEMLJU:		72,55 m²				73,54 m²

Obračunska površina preuzeta iz ZK:

KVP (korisna vrijednost površina) = 74,00 m²

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, 17. SIJEČNJA 2022., BROJ: 13.1.2/3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA ZA REĆE TROMJESEČJE 2021.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 9,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,3%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 0,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,6%, za Jadran za 8,9% i za Ostalo za 8,2%.

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 smjernicama 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 *rolling window time dummy* hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TREĆE TROMJESEČJE 2021. (<https://www.dzs.hr.>)**TABLICA 13.1.3**

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

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 građevinskih 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 građevinskih 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 koeficijena prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

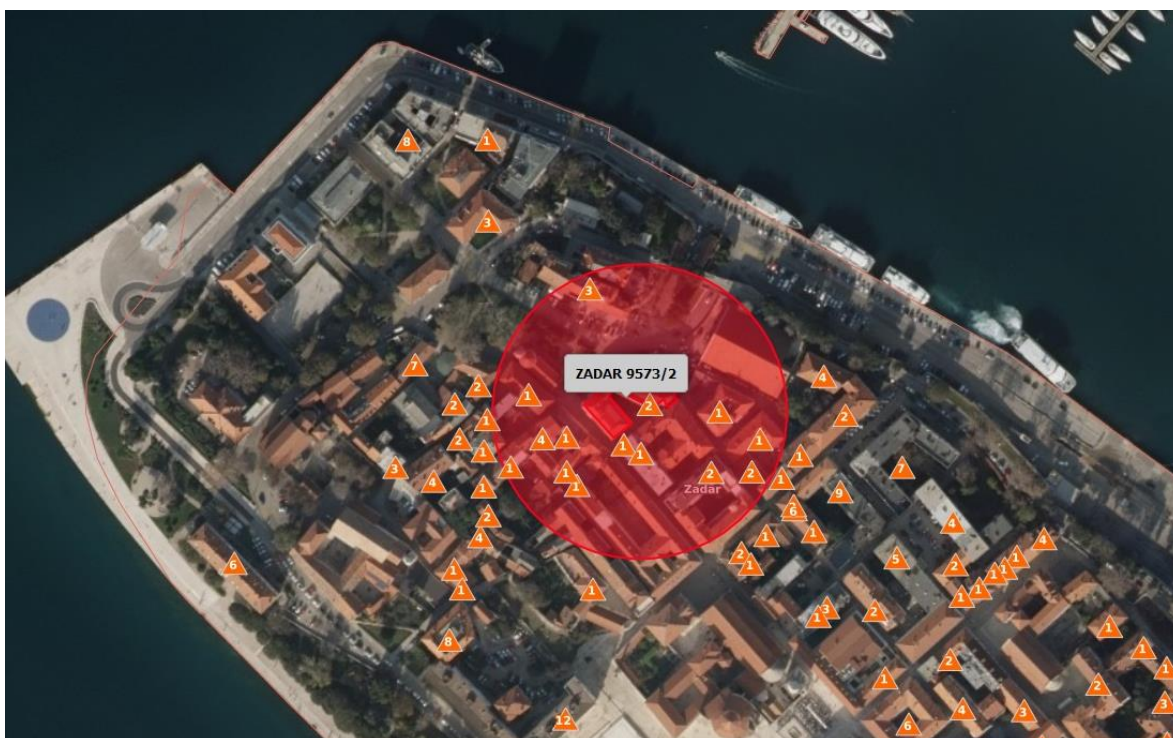
8. PRIBAVLJENI PODACI

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 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 (<https://ispu.mgipu.hr/>) - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE (trenutno preuzeti podaci iz Porezne uprave RH za do 2022. godine).

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine zatraženi su i pribavljeni podaci iz izvodka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana i apartmana (preslik u prilogu).



Nakon pribavljenih podataka o cijenama poredbenih nekretnina na ovoj lokaciji - Grad Zadar, k.o. Zadar, cjenovni blok POLUOTOK-MJEŠOVITO STAMBENO, napravljeno je "grubo čišćenje" na način da je napravljena analiza kakvoće prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, članak 19., koji propisuje da "korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) 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". Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka te da nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je stan na 1. katu zgrade.

S obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odabrana je **poredbena metoda** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području stanova sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

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.

Budući da u sklopu sustava e-Nekretnine u promatranom cjenovnom bloku postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Pribavljeni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana i apartmana.

Provedena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu ploštine 1 m².

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine odabrana je poredbena metoda.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranom nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

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.	ZADAR	9612/2	14.05.2021.	1.203.265,92	72,65	ST/A	16.562,50	2.199,54
2.	ZADAR	9575	23.09.2021.	997.138,10	62,80	ST/A	15.878,00	2.108,63
3.	ZADAR	9513	04.10.2019.	614.000,00	38,05	ST/A	16.136,66	2.142,98
4.	ZADAR	9793/2	13.04.2018.	838.625,54	52,95	ST/A	15.838,06	2.103,33
5.	ZADAR	9590	17.06.2019.	1.222.634,32	62,60	ST/A	19.530,90	2.593,74

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE:

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (P-čl.7.st.1).

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNOH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (kn/m ²)	DZS			Jed. cijena C1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
					Indeks cijena stambenih nekretnina kupopr.	sada	k		
1.	ZADAR	9612/2	14.05.2021.	16.562,50	134,34	138,18	1,028584	17.035,93	-10,5%
2.	ZADAR	9575	23.09.2021.	15.878,00	138,18	138,18	1,000000	15.878,00	-18,5%
3.	ZADAR	9513	04.10.2019.	16.136,66	120,35	138,18	1,148151	18.527,33	-1,6%
4.	ZADAR	9793/2	13.04.2018.	15.838,06	109,33	138,18	1,263880	20.017,41	6,0%
5.	ZADAR	9590	17.06.2019.	19.530,90	119,24	138,18	1,158839	22.633,17	16,9%
Prosječna vrijednost:								18.818,37	
* izvor: www.dzs.hr									
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,53 kn								2.499,12 EUR	

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrđeno je da razlike u vrijednosti odabranih transakcija, korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

Usklađena vrijednost: 74,00 m² × 2.449,12 EUR/m² = 184.934,88 EUR

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine.

Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana.

Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenta povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = axk_k + bxk_o + cxk_{gps} + dxk_{uo} + exk_{sks}$$

(Prilog 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

Tablica: Interkvalitativnog izjednačenja odstupanja u kakvoći

PARAMETAR	Površina (m ²)	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine (EUR)
STAN NA 1. KATU (E-12)	74,00	€ 2.499,12	€ 184.934,88
Ostvariva cijena prodaje stana =			
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana (k _k)		a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana (k _o)		b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (k _{gps})		c	0,22
Postotak udjela koeficijenta okoliša stana (k _{uo})		d	0,27
Postotak udjela koeficijenta utjecaja smanjenog komfora stanovanja (k _{sks})		e	0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%)			1,00
KOEFICIJENT KATNOSTI STANA		k _k	1,08
KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA		k _o	1,08
KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA		k _{gps}	1,08
KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA		k _{uo}	1,00
KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA		k _{sks}	0,50
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: K _p = a x k _k + b x k _o + c x k _{gps} + d x k _{uo} + e x k _{sks}		K_p	0,98

VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (EUR):	€ 180.718,36
--	---------------------

VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (EUR/m²):	€ 2.442,14
--	-------------------

18.389,31 kn

10.1. DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su provedene u gornjim točkama.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH 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.

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
Jedinična cijena kn/m ²		17.035,93	15.878,00	18.527,33	20.017,41	22.633,17
USKLAĐENA CIJENA kn/m ²	18.389,31					
ODSTUPANJE U ODNOSU NA PROSJEČNU CIJENU		7,36%	13,66%	-0,75%	-8,85%	-23,08%
Pojedinačna odstupanja u odnosu na prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja trebaju biti manje od 30% (Pravilnik čl. 4). Prema gornjem izračunu vidimo da nema odstupanja za više od ±30%.						
Nema neuobičajenih okolnosti.						
Usvojena jedinična cijena kn/m ²		Jc =	18.389,31 kn/m ²			
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR =	7,53 kn					
Usvojena jedinična cijena EUR/m ²		Jc =	2.442,14 EUR/m ²			

Prema gornjim tabelarnim izračunima vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:

**12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12),
Stan na prvom katu zgrade, ukupne površine cca 74,00 m², sa pripadajućom
drvnicom u ulazu J.Bijankinija 8A,
koji se nalazi u zgradi koja je položena na nekretnini oznake k.č.br. 9573/2 k.o. Zadar,
upisan u ZK ul. broj 13302 k.o. ZADAR, na dan vrednovanja iznosi:**

PREDMETNA NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (€/ m ²)	UKUPNA CIJENA (€)	UKUPNA CIJENA (kn)
STAN NA PRVOM KATU ZGRADE k.č.br. 9573/2 k.o. Zadar	74,00	2.442,14	180.718,36 €	1.360.809,25 kn
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,53 kn				
VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAKRUŽENO):				1.361.000,00 kn

NAPOMENA:

Procjenjena 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, kao i pravna osoba u kojoj je isti zaposlen, nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene 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.

Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke



U Zadru, 21. ožujka 2022. godine

13. PRILOG

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZADAR, 335193
k.č. br.: 9573/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:500



Datum ispisa: 21.03.2022



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 08.03.2022. 10:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 13302

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5969/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 12 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9573/2	ZGRADA-STAMBENO -POSLOVNA GRAĐEVINA KOJA SE SASTOJI OD PRIZEMLJA I TRI ETAŽE, SA SEDAM POSLOVNIH PROSTORA U PRIZEMLJU, PET STAMBENIH JEDINICA I JEDAN POSLOVNI PROSTOR NA PRVOM KATU, ŠEST STAMBENIH JEDINICA NA DRUGOM KATU I SEDAM STAMBENIH JEDINICA NA TREĆEM KATU I ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE			729	
		UKUPNO:			729	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 04.02.2008. broj Z-1180/08 KPU - PODULOŽAK BROJ: 160, 5649, 7721, 8690, 12109.	brisan KPU 5649, 12109, 8690, 7721, 160
1.6	KPU - PODULOŽAK BROJ 12032.	
1.8	KPU - PODULOŽAK BROJ 11809.	
1.11	KPU - PODULOŽAK BROJ 1168.	
1.13	KPU - PODULOŽAK BROJ 2720.	
3.1	Zaprimljeno 21.03.2012.g. pod brojem Z-3349/2012 ZABILJEŽBA, KPU - PODULOŽAK BROJ 14346.	
4.1	Zaprimljeno 16.05.2012.g. pod brojem Z-5603/2012 ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/2011), Z a b i l j e ž u j e s e d a j e z a z g r a d u n a č e s t . 9 5 7 3 / 2 , p r i l o ž e n o p r a v o m o ć n o g O d o b r e n j a z a g r a đ e n j e O p ć i n e Z a d a r , O p ć i n s k o g s e k r e t a r i j a t a z a u p r a v n o - p r a v n e p o s l o v e B r o j : U P I - 0 1 / 2 - 1 1 6 2 / 7 3 , Z a d a r , 0 7 . 0 6 . 1 9 7 3 . g . , i P o t v r d a U p r a v e z a i n s p e k c i j s k e p o s l o v e , S e k t o r g r a đ e v i n s k e i n s p e k c i j e P J u Z a d r u , S l u ž b a z a d a r s k e ž u p a n i j e K l a s a : 3 6 2 - 0 1 / 1 2 - 1 1 / 2 0 1 9 U r . b r o j : 5 3 1 - 0 7 - 1 - 7 - 1 - 1 2 - 2 Z a d a r , 1 6 . t r a v n j a 2 0 1 2 . g . , d a z a p r e d m e t n u g r a đ e v i n u n i j e u t i j e k u u p r a v n i i n s p e k c i j s k i p o s t u p a k .	
5.1	Zaprimljeno 17.07.2017.g. pod brojem Z-16618/2017 KPU-PODULOŽAK BROJ 14806.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 13302

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Stan na prvom katu zgrade, ukupne površine cca. 74,00 m ² , sa pripadajućom drvarnicom u ulazu J. Bijankinja 8A. DALMATINSKI RUDNICI BOKSITA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU U STEČAJU, OIB: 31782172312, OBROVAC	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Na temelju čl. 51 a st. 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95), zabilježuje se da je kuća na čest.br.9573/2 upisana bez uporabne dozvole.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.03.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 67143/2022



Kontrolni broj: 105419203781fc7

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.