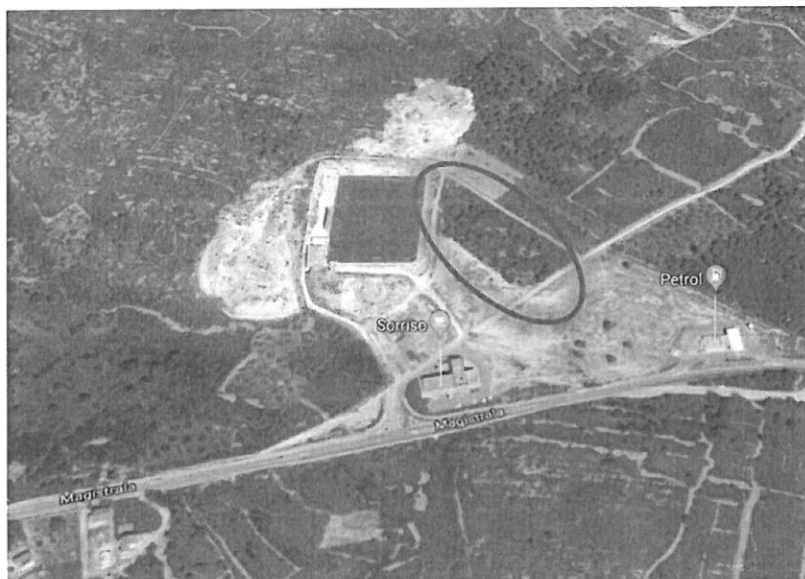


# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NEKRETNINA:**

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE oznake k.č.zem. 6400/27  
k.o. Vodice



**NARUČITELJ:**

GRAD VODICE, Ive Čače 8, 22211 Vodice

**Dan vrednovanja procjene:**

01. lipnja 2018.

**Dan kakvoće nekretnine:**

01. lipnja 2018.

**Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:**

Ivan Bilota mag.ing.aedif.



Trogir, 01. lipnja 2018.

## **S A D R Ź A J :**

<b>1. SAŽETAK PROCJENE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....</b>	<b>5</b>
<b>4. UVOD .....</b>	<b>6</b>
4.1. Zadatak .....	6
4.2. Opis nekretnine .....	7
4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine .....	7
4.4. Prostorno planska obilježja .....	8
4.5. Vlasničko i posjedovno stanje .....	9
<b>5. METODE PROCJENE .....</b>	<b>10</b>
5.1. Poredbena metoda .....	10
5.2. Prihodovna metoda .....	10
5.3. Troškovna metoda .....	11
5.4. Obrazloženje za odabir metode .....	11
<b>6. ZATEČENO STANJE .....</b>	<b>12</b>
6.1. Stanje nekretnine .....	12
6.2. Pristup .....	12
6.3. Zgrade .....	12
6.4. Pобоljšice .....	12
<b>7. MIŠLJENJE .....</b>	<b>13</b>
<b>8. PROCES PROCJENE .....</b>	<b>14</b>
8.1. Poredbena metoda .....	14
<b>9. PRILOZI .....</b>	<b>15</b>
<b>10. FOTODOKUMENTACIJA .....</b>	<b>26</b>
11. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI .....	27

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Mjesto i poštanski broj	Vodice	22211
	Naziv ulica i k.br.	k.č.zem. 6400/27 k.o. Vodice	
	Gradska četvrt	Vodice	
	Geografski položaj	15.794974, 43.766301	
Tip nekretnine		Građevinsko zemljište	
Namjena nekretnine		R1 - Športsko rekreativna	
Zemljišnik	zk.ul.		9684
	zk. čestica, br.		6400/27
	katastarska općina	Vodice	
Katastar	posjedovni list, br.		674, 670, 663 i 676
	k. čestica, br.		6400/27
	katastarska općina	Vodice	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ] - PL			8.038
Površina otkupa [m <sup>2</sup> ]			8.038
Tržišna vrijednost zemljište [kn/m2]			339,13 kn/m2
<b>Tržišna vrijednost zemljišta [kn]</b>			<b>2.725.903,46 kn</b>
<b>Naknada za građevinske poboljšice</b>			<b>0,00 kn</b>
<b>Posljedični gubitci</b>			<b>0,00 kn</b>
<b>Posljedični dobitci</b>			<b>0,00 kn</b>
<b>SVEUKUPNO</b>			<b>2.725.903,46 kn</b>
<b>SVEUKUPN - ZAOKRUŽENO</b>			<b>2.730.000,00 kn</b>
Kategorija zemljišta		I Kategorija zemljišta: 100%	100,00%
Namjena zemljišta		R1 - Športsko rekreativna	
Mjera građevinskog korištenja - Kis			0,80
Neposredan pristup na javnu prometnicu			DA
Usklađenost zemljišnika i katastra			DA
Dan vrednovanja			1.6.2018
Dan kakvoće			1.6.2018
Indeks na dan procjene - DZS			108,67
srednji tečaj HNB			7,383973

## 2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-532/2017

Split, 11. kolovoza 2017. godine

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu, Maria Majić, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote, iz Trogira, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 130, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.grad., iz Trogira, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

**SUTKINJA OVLAŠTENJA ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**  
Maria Majić.v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda

Za točnost otpisatka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

#### Primjenjeni propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 )
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15 )
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina i izmjene i dopune ( NN 114/15 i 122/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ( NN br. 52/84 )
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ( NN 88/08 ) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( NN 8/09 i 126/11 )
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( N\_N br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama ( NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji ( NN 153/13 )
- Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13 )
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmjenam Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 )

#### Literatura:

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji ( IGH )  
Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I , Krtalić V. ( 2007 )
- Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, Berzjak S., Horvat B, Krtalić N. ( 2002 )
- Scholland u Kleiber W. (2010) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, VI, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, str. 831.
- Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmBh, Graz, str. 821.
- JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA za arhitekte i investitore, Autor: Zlatko Hanžek

## 4. UVOD

### 4.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, GRAD VODICE, Ive Čače 8, Vodice, potrebno je izraditi procjenu prosječne tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao k.č.zem. 6400/27 k.o. Vodice u naravi zemljišta smješteno u športsko rekreativnoj zoni Račice u površini od 8.038,00 m<sup>2</sup>.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 01. lipnja 2018. koji je isti kao i dan kakvoće ( stanja ) koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 01. lipnja 2018. koji je iznosio 1 EUR = 7,383973 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta 01. lipnja 2018.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**PROSJEČNA TRŽIŠNA** vrijednost nekretnina – građevinskog zemljišta na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

## 4.2. Opis nekretnine

Nekretnina predmet ove procjene je čestica zemljišta smještena unutar obuhvata športsko rekreacijske zone Račice u naravi pašnjaka označen kao k.č.zem. 6400/27 k.o. Vodice. Zemljište se nalazi neposredno uz prometnu površinu i nogometno igralište. Namjena zemljišta je R1 – športsko rekreacijska namjena – šport, sa urbanim pravilima za gradnju popratnih sadržaja i to hoteli, lječilišta i depadanse hotela.

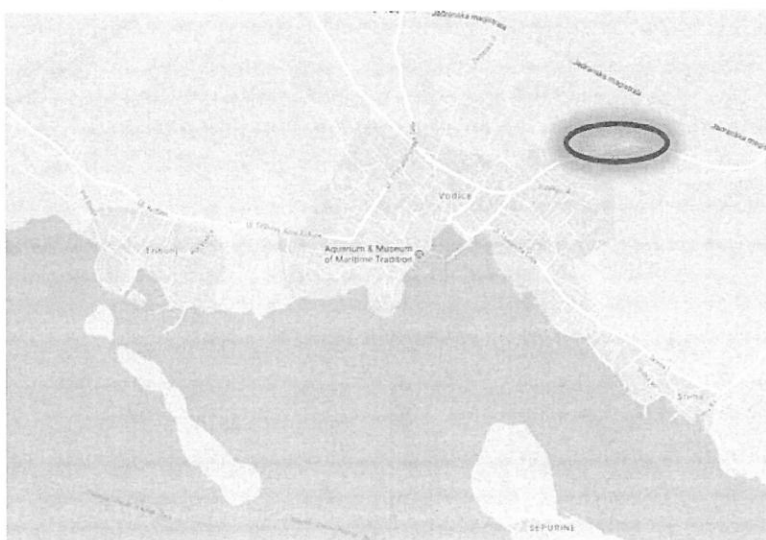
## 4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka.



DOF-5

Predmetna nekretnina nalazi se na istočnom dijelu grada Vodice, lokacijski je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa

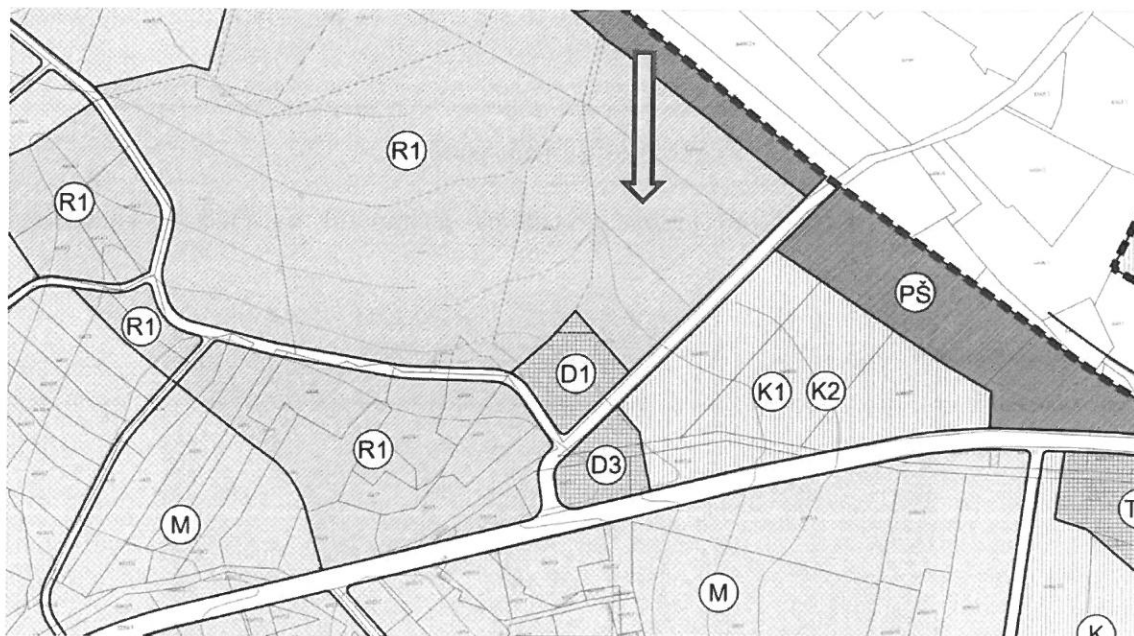


Lokacija



#### 4.4. Prostorno planska obilježja

Prema PPU Grad Vodice, UPU naselja Vodice i Srima, II. odredbe za provođenje predmetna zemljišta nalaze se u građevinskom području i to unutar namjene R-1 – sa urbanim pravilima 4.1



Urbana pravila



#### Članak 45.

Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje hotela-lječilišta i depadanse hotela-lječilišta (oznaka 4.1) u sklopu površina športsko rekreacijske namjene (oznaka R1) na području zona "Račice" i "Bristak":

- $P_{max} = 15\%$  površine zone,

---

URB INC

68

---

#### URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA VODICA I SRIME

##### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- način gradnje: SS,
- najveći dozvoljeni kapacitet je 80 kreveta,
- $E_{max} = Po + Su + Pr + 2 + Pk$ ,
- $V_{max} = 12,0$  m,
- $max\ k_{ig} = 0,3$
- $max\ k_{is} = 0,8$
- najmanja udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica mora biti veća ili jednaka njezinoj visini (V), ali ne manja od 6,0 m,
- najmanje 20% od ukupne površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo, odnosno 60% unutar zone Bristak.
- građevna čestica mora imati osiguran neposredan pristup najmanje širine kolnika od 5,5 m na javnu prometnu površinu,
- $PM_{min} = 30 / 1.000\ m^2\ GBP-a$ ,
- potrebno je osigurati najmanje 1 PM za autobus,
- potrebni broj PM-a moguće je osigurati kako unutar građevne čestice, tako i na najbližem javnom parkiralištu unutar športsko-rekreacijske zone.

#### 4.5. Vlasničko i posjedovno stanje

Vlasničko i posjedovno stanje vidljivo je iz priloženog izvotka iz zemljišne knjige i posjedovnog lista.

Nad predmetnim zemljištima nema upisanih tereta.

## **5. METODE PROCJENE**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih 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 uobičajenom poslovnom prometu i to:

### **5.1. Poredbena metoda**

primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **5.2. Prihodovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim

odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### **5.3. Troškovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### **5.4. Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je Poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

## **6. ZATEČENO STANJE**

Na dan očevida 01.06.2018 god. utvrđeno je postojeće stanje nekretnina te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

### **6.1. Stanje nekretnine**

- Oblik zemljišta; izdužen
- Nagib zemljišta; blagi
- Klizišta; nema
- Infrastruktura; U blizini
- Odvodnja površinskih voda; terenom
- Posebni uvjeti; nema

### **6.2. Pristup**

- Da

### **6.3. Zgrade**

- Nema

### **6.4. Poboljšice**

- Nema

## 7. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine, utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnine u Vodicama, i to zemljišta označenog kao k.č.zem. 6400/27 k.o. Vodice u površini od 8.008 m<sup>2</sup>, upisanog u zk.ul.br. 9684 k.o. Vodice u iznosu od:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ( kn )</b>	<b>2.725.903,46 kn</b>
<b>NAKNADA ZA GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE ( kn )</b>	<b>- kn</b>
<b>POS LJEDIČNI GUBITCI ( kn )</b>	<b>- kn</b>
<b>POS LJEDIČNI DOBITCI ( kn )</b>	<b>- kn</b>
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>2.725.903,46 kn</b>
<b>SVEUKUPNO - ZAOKRUŽENO</b>	<b>2.730.000,00 kn</b>

Navedena 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.

izradio:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ovl.br: 4 Su-532/2017



## 8. PROCES PROCJENE

### 8.1. Poredbena metoda

REDNI BOJ NEKRETNINE	1.	2	3	4	5	6
ADRESA	VODICE	VODICE	VODICE	VODICE	VODICE	
K.Č.	dio 6415	6408	6955/4	6957/2	6957/2	
K.O.	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
NAMJENA	Športsko rekreativna	Športsko rekreativna	Športsko rekreativna	Športsko rekreativna	Športsko rekreativna	
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	1209,00 m2	2126,00 m2	1460,00 m2	3200,00 m2	1565,00 m2	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	216.531,00 kn	380.796,00 kn	876.000,00 kn	1.220.688,48 kn	629.503,37 kn	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	179,10 kn/m2	179,11 kn/m2	600,00 kn/m2	381,47 kn/m2	402,24 kn/m2	
DATUM UGOVORA	6.9.2016	6.9.2016	21.10.2013	19.12.2013	26.9.2012	
IZVOR	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije	101,80	101,80	104,13	104,11	109,21	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,07	1,07	1,04	1,04	1,00	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Koeficijent za preračunavanje (UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorijai zemljišta (UN)	II Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	
Odabrani odnos (UN)	80,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Korektivni faktor ( PN/UN )	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	238,98 kn/m2			398,16 kn/m2	380,24 kn/m2	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	339,13 kn/m2					
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-100,14 kn/m2			59,03 kn/m2	41,11 kn/m2	
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-29,53%			17,41%	12,12%	
ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	NE	DA	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	238,98 kn/m2			398,16 kn/m2	380,24 kn/m2	
APSOLUTNO ODSUPANJE	-100,14 kn/m2			59,03 kn/m2	41,11 kn/m2	
RELATIVNO ODSUPANJE	-29,53%			17,41%	12,12%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	10.028,98			3.485,10	1.690,04	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	15.204,12	87,19	25,71%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	174,38	
PROSJEČNA CIJENA	339,13 €/m2					
Prosječna cijena						
					339,13 kn/m2	
Površina predmetne nekretnine						
					8038,00 m2	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE						
					2.725.903,46 kn	
ODBICI						
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%	
UKUPNO ODBICI						
					- kn	
DODACI						
Dobra: 0 do +5 %					0,00%	
Ostalo					0,00%	
UKUPNO DODACI						
					- kn	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA						
Nema					0,00%	
UKUPNO DODATANA OBILJEŽJA						
					- kn	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						
					2.725.903,46 kn	
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA						
					339,13 kn/m2	

## 9. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 02.06.2018. 23:06

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16408/2017  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 9684

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6400/27	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 1440
		UKUPNO:				

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 300/8038	ŠPANJA MIRJANA POK. ŠIME, OIB: 64861249435, ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 109	
3. Suvlasnički dio: 440/8038	TRUBARAC TONČIKA POK. ŠIME, OIB: 25657754491, VODICE, BLATA 40	
4. Suvlasnički dio: 300/8038	VLAHOVIĆ VELJKO, OIB: 64244795922, I.VIDOVIĆICA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
5. Suvlasnički dio: 300/8038	MALEŠAK VISLA POK. ŠIME ROD. ŠPANJA, OIB: 45809814818, VODICE, PUT GAČELEZA 1	
6. Suvlasnički dio: 893/8038	ŠPANJA ANTE POK. ROKA, OIB: 12213100193, VODICE, TRG KNEZA BRANIMIRA 45	
7. Suvlasnički dio: 893/8038	JANKOV ANKICA, OIB: 07318108637, ULICA VIDA DOŠENA 39, 10000 ZAGREB	
8. Suvlasnički dio: 298/8038	ŠPANJA ROLANDO POK. DAVORA, OIB: 54829949038, VODICE, BLATA 72	
9. Suvlasnički dio: 298/8038	ČIČIN ANGUL DAVORKA POK. DAVORA ROD. ŠPANJA, OIB: 62791157021, VODICE, GRGUREV ANTE KUKURE 77	
10. Suvlasnički dio: 298/8038	ŠPANJA MILENA POK. DAVORA, OIB: 78156810767, TRIBUNJ, BADNJE 9	
11. Suvlasnički dio: 670/8038	ŠPANJA GORAN POK. MILUTINA, OIB: 53009203176, VODICE, VENCA VLAHOVA 23	



Katastarska općina: 330337, VODICE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 9684

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12. Suvlasnički dio: 670/8038	ŠPANJA ANTE POK. MILUTINA, OIB: 25200271810, VODICE, TRG KNEZA BRANIMIRA 47	
13. Suvlasnički dio: 1339/8038	VALIĆ MARIJA, OIB: 39290290073, PULA, RADIĆEVA 37	
14. Suvlasnički dio: 1339/8038	STOJADINOVIĆ SVEMIRKA, OIB: 80462713309, VODICE, TRG KNEZA BRANIMIRA 46	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.06.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 02.06.2018. 23:06

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: VODICE (Mbr. 330337)

Posjedovni list: 674

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠPANJA ROKO, P. ŠIME, TRG KNEZA BRANIMIRA 45, VODICE, HRVATSKA	

**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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*	D	458	STAJICA	24	14		
			ZGRADA	24			
*	D	460	PUNTA	57	20		
			RUŠEVINA, STAJICA	57			
*	D	461	STAJICA	28	14		
			RUŠEVINA, STAJICA	28			
	D	1089	KRIŽINE	490	17		
			ŠUMA	490			
	D	1090	KRIŽINE	50	17		
			NEPLODNO	50			
	D	1091	KRIŽINE	160	17		
			ŠUMA	160			
	D	1092	KRIŽINE	3370	17		
			ŠUMA	900			
			PAŠNJAK	2470			
	D	1093	KRIŽINE	720	17		
			VOČNJAK	200			
			PAŠNJAK	520			
	D	1113	KRIŽINE	400	17		
			ORANICA	400			
	D	1114/1	KRIŽINE	300	17		
			ORANICA	100			
			VOČNJAK	200			
	D	1114/2	KRIŽINE	860	17		
			PAŠNJAK	860			
	D	2175/2	DUBRAVA	450	8		
			ŠUMA	450			

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
	D	2177/2	DUBRAVA	420	8		
			ŠUMA	420			
	D	2179/2	DUBRAVA	450	8		
			ŠUMA	450			
	D	3069	STAJCE	1000	14		
			PAŠNJAK	1000			
	D	3070	STAJCE	90	14		
			VOĆNJAK	90			
	D	3071	STAJCE	200	14		
			VOĆNJAK	200			
	D	3072	STAJCE	160	14		
			VOĆNJAK	160			
	D	3073	STAJCE	636	14		
			VINOGRAD	636			
	D	3074	STAJCE	30	14		
			NEPLODNO	30			
	D	4543	RAKITNICA	2810	6		
			VINOGRAD	1400			
			VINOGRAD	1410			
	D	4841/97	VELIKI GAJ	3226	4		
			PAŠNJAK	3226			
	D	4841/419	VELIKI GAJ	660	4		
			ŠUMA	660			
	D	4841/797	VELIKI GAJ	1600	4		
			ŠUMA	1600			
	D	6400/27	RAČICE	2680	18		
			PAŠNJAK	2680			
		6601/1	RAČICE	1240	18		
			PAŠNJAK	1240			
		6601/2	RAČICE	400	18		
			PAŠNJAK	400			
Ukupna površina katastarskih čestica				22511			

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 KOPIJA**

Stanje na dan: 02.06.2018. 23:06

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: VODICE (Mbr. 330337)

Posjedovni list: 670

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠPANJA MILE, P. ANTE, TRG KNEZA BRANIMIRA 47, VODICE, HRVATSKA	

**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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*	D	310/4	MJESTO	36	20		
			ZGRADA	36			
*		310/7	MJESTO	158	20		
			KUĆA I DVORIŠTE	158			
*	D	458	STAJICA	25	14		
			ZGRADA	25			
*	D	460	PUNTA	56	20		
			RUŠEVINA, STAJICA	56			
*	D	461	STAJICA	28	14		
			RUŠEVINA, STAJICA	28			
	D	1089	KRIŽINE	250	17		
			PAŠNJAK	250			
	D	1090	KRIŽINE	20	17		
			NEPLODNO	20			
	D	1091	KRIŽINE	80	17		
			PAŠNJAK	80			
	D	1092	KRIŽINE	2030	17		
			PAŠNJAK	2030			
	D	1093	KRIŽINE	360	17		
			PAŠNJAK	210			
			VOĆNJAK	150			
	D	1114/2	KRIŽINE	430	17		
			PAŠNJAK	430			
	D	2175/2	DUBRAVA	230	8		
			PAŠNJAK	230			
	D	2177/2	DUBRAVA	210	8		
			PAŠNJAK	210			

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
	D	2179/2	DUBRAVA	230	8		
			PAŠNJAK	230			
	D	3069	STAJCE	594	14		
			PAŠNJAK	594			
	D	3070	STAJCE	89	14		
			PAŠNJAK	89			
	D	3071	STAJCE	203	14		
			PAŠNJAK	203			
	D	3072	STAJCE	160	14		
			PAŠNJAK	160			
	D	3074	STAJCE	40	14		
			NEPLODNO	40			
	D	3563/18	ŠARINAC	2600	10		
			PAŠNJAK	2600			
	D	4841/97	VELIKI GAJ	1610	4		
			PAŠNJAK	1610			
	D	4841/147	GORNJI GAJ	1170	4		
			ŠUMA	1170			
		4841/666	VELIKI GAJ	2174	4		
			ŠUMA	2174			
	D	6009/119	LEĆ	1763	14		
			PAŠNJAK	1763			
	D	6009/120	LEĆ	1762	14		
			PAŠNJAK	1762			
	D	6400/27	RAČICE	1340	18		
			PAŠNJAK	1340			
	D	6432	KORINIČKICA	1335	18		
			PAŠNJAK	935			
			VOČNJAK	400			
	D	6452/1	RAČICE	570	18		
			PAŠNJAK	570			
Ukupna površina katastarskih čestica				19553			

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 KOPIJA

Stanje na dan: 02.06.2018. 23:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VODICE (Mbr. 330337)

Posjedovni list: 663

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠPANJA PAŠKO, P. GUŠTE, TRG KNEZA BRANIMIRA 46, VODICE, HRVATSKA	75389714803

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*	D	458	STAJICA	24	14		
			ZGRADA	24			
*	D	460	PUNTA	57	20		
			RUŠEVINA, STAJICA	57			
*	D	461	STAJICA	28	14		
			RUŠEVINA, STAJICA	28			
*		463	STAJICA	43	14		
			ZGRADA	43			
	D	1089	KRIŽINE	498	17		
			ŠUMA	498			
	D	1090	KRIŽINE	47	17		
			NEPLODNO	47			
	D	1091	KRIŽINE	169	17		
			ŠUMA	169			
	D	1092	KRIŽINE	4065	17		
			PAŠNJAK	4065			
	D	1093	KRIŽINE	725	17		
			PAŠNJAK	725			
	D	1114/1	KRIŽINE	600	17		
			PAŠNJAK	600			
	D	1114/2	KRIŽINE	858	17		
			PAŠNJAK	858			
	D	2175/2	DUBRAVA	450	8		
			ŠUMA	450			
	D	2177/2	DUBRAVA	426	8		
			ŠUMA	426			

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.I.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	2179/2	DUBRAVA	450	8		
			ŠUMA	450			
	D	3069	STAJCE	1000	14		
			PAŠNJAK	1000			
	D	3070	STAJCE	90	14		
			VOĆNJAK	90			
	D	3071	STAJCE	200	14		
			PAŠNJAK	200			
	D	3072	STAJCE	160	14		
			PAŠNJAK	160			
	D	3073	STAJCE	630	14		
			PAŠNJAK	630			
	D	3074	STAJCE	30	14		
			NEPLODNO	30			
	D	3563/18	ŠARINAC	5180	10		
			PAŠNJAK	5180			
	D	4543	RAKITNICA	2819	6		
			PAŠNJAK	2819			
	D	4813/29	KURTOVAC	1043	3		
			PAŠNJAK	1043			
		4833/74	GORJAK	3141	3		
			PAŠNJAK	3141			
		4841/125	VELIKI GAJ	1561	4		
			ŠUMA	1561			
		4841/389	VELIKI GAJ	554	4		
			ŠUMA	554			
	D	4841/419	VELIKI GAJ	660	4		
			ŠUMA	660			
	D	4841/797	VELIKI GAJ	1591	4		
			ŠUMA	1591			
		6009/86	LEČ	3525	14		
			PAŠNJAK	3525			
	D	6400/27	RAČICE	2678	18		
			PAŠNJAK	2678			
		6450	RAČICE	1467	18		
			PAŠNJAK	1467			
		6451	RAČICE	1529	18		
			PAŠNJAK	1529			
	D	6452/1	RAČICE	1130	18		
			PAŠNJAK	1130			
	D	6565/5	KOSIRIČEVICA	2650	18		
			ŠUMA	2650			
Ukupna površina katastarskih čestica				40078			





REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 02.06.2018. 23:06

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: VODICE (Mbr. 330337)

Posjedovni list: 676

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠPANJA Marija UD. ŠIME OIB: 55676319263, R. JURIČEV-ŠUBAŠIN P. TOME, TRG KNEZA BRANIMIRA 48, VODICE, HRVATSKA	55676319263

**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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		291/2	GORJIK	88	20		
			DVOR	88			
*	D	310/4	MJESTO	36	20		
			ZGRADA	36			
*		513	STAZA	50	20		
			ZGRADA	50			
	D	1089	KRIŽINE	240	17		
			ŠUMA	240			
	D	1090	KRIŽINE	30	17		
			NEPLODNO	30			
	D	1091	KRIŽINE	80	17		
			ŠUMA	80			
	D	1092	KRIŽINE	2720	17		
			PAŠNJAK	2720			
	D	1093	KRIŽINE	360	17		
			PAŠNJAK	360			
	D	1113	KRIŽINE	715	17		
			ORANICA	715			
	D	1114/1	KRIŽINE	377	17		
			VOĆNJAK	150			
			ORANICA	227			
	D	1114/2	KRIŽINE	420	17		
			PAŠNJAK	420			
		1114/3	KRIŽINE	457	17		
			ORANICA	457			

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
	D	2175/2	DUBRAVA	230	8		
			ŠUMA	230			
	D	2177/2	DUBRAVA	210	8		
			ŠUMA	210			
	D	2179/2	DUBRAVA	230	8		
			ŠUMA	230			
	D	3069	STAJCE	600	14		
			PAŠNJAK	600			
	D	3070	STAJCE	80	14		
			PAŠNJAK	80			
	D	3071	STAJCE	210	14		
			PAŠNJAK	210			
	D	3072	STAJCE	167	14		
			PAŠNJAK	167			
	D	3074	STAJCE	33	14		
			NEPLODNO	33			
	D	3563/18	ŠARINAC	2574	10		
			PAŠNJAK	2574			
	D	4841/97	VELIKI GAJ	1610	4		
			PAŠNJAK	1610			
	D	6009/119	LEĆ	1762	14		
			PAŠNJAK	1762			
	D	6009/120	LEĆ	1763	14		
			PAŠNJAK	1763			
	D	6400/27	RAČICE	1340	18		
			PAŠNJAK	1340			
	D	6432	KORINIČKICA	1340	18		
			VOĆNJAK	400			
			VINOGRAD	940			
	D	6452/1	RAČICE	560	18		
			PAŠNJAK	560			
Ukupna površina katastarskih čestica				18282			

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



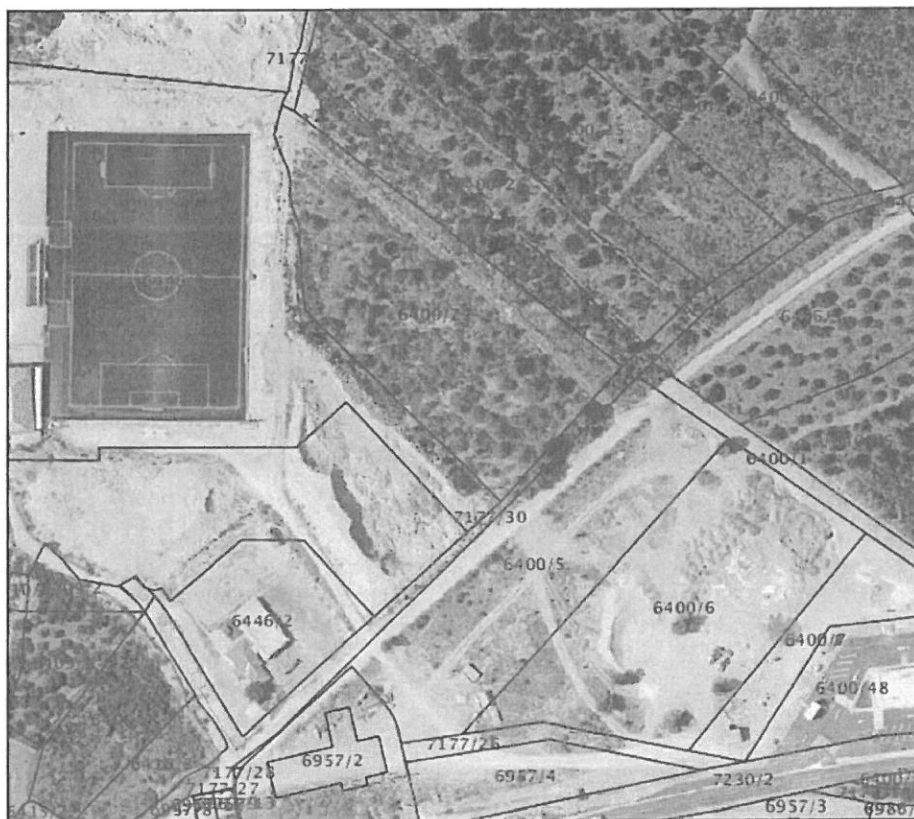
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VODICE, 330337  
k.č. br.: 6400/27

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000  
Izvorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 08.06.2018

## 10. FOTODOKUMENTACIJA



## 11. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Stalni sudski vještak za

graditeljstvo i procjenu nekretnina:

IVAN BILOTA mag.ing.aedif.



