

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**NEKRETNINA** : **STAMBENI OBJEKT, KOMIN, KOTLOVNICA, VANJSKI OTVORENI BAZEN I DVORIŠTE**

**LOKACIJA** : **KAMENAR 5, 22202 PRIMOŠTEN**

**NARUČITELJ** : **PERISTIL D.O.O. U STEČAJU, BRANIMIROVA OBALA 10, SPLIT**  
**OIB:59907388781**



**VLASNICI** : **1. Vlasnički dio: 1/1**  
**PERISTIL D.O.O. SPLIT, BRANIMIROVA OBALA 10 MB 1870211**

**SVRHA** : **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**ELABORAT BR.** : **04 -04/2021**

**Split, 8.4.2021.**

## 1. SADRŽAJ

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik.....</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primijenjenih propisa i stručne literature .....</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju vještaka.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka.....</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija .....</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Opis nekretnine.....</i>	<i>13.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>15.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>16.</i>
14.	<i>Zaključak o procjenjenoj vrijednosti nekretnine.....</i>	<i>22.</i>
15.	<i>Prilozi.....</i>	<i>23.</i>
	15.1. <i>Fotodokumentacija.....</i>	<i>23.</i>
	15.2. <i>Dokumentacija.....</i>	<i>25.</i>

## **2. OPĆI UVJETI PROCJENE**

### **2.1. Pregled**

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

### **2.2. Suglasje sa standardima procjene**

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

### **2.3. Status procjenitelja**

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

### **2.4. Pretpostavke**

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

### **2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti**

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

### **2.6. Ograničenja**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

### **2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje**

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

### **2.8. Povjerljivost**

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

### 3. POJMOVNIK

**Gradnja** je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

**Građevina** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

**Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

**Korišteni Pojmovi:** *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

**Pravo vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

**Korišteni pojam:** *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

**Korišteni pojam:** *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

#### 4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

## 5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni 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 sprovedi 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.

Izrađivač procjembenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Direktor

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Split, 8.4.2021.





Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

**URED PREDSJEDNIKA SUDA**

Broj: 4 Su-41/2020  
Split, 14. veljače 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva SUPERVISION d.o.o., Splita, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

Trgovačkom društvu pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, MBS 060347508, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, podnijelo je zahtjev ovom sudu za izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-736/2019 od 21. prosinca 2019. i ispravka rješenja broj 4 Su-736/2019-1 od 31. prosinca 2019., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između SUPERVISION d.o.o. i Žarka Čuvala od 1. srpnja 2016.,

-da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

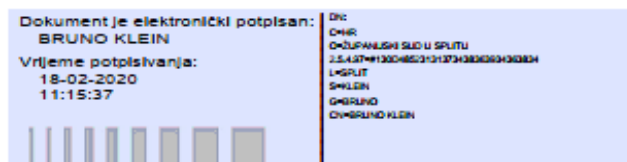
**PREDSJEDNIK SUDA**  
Bruno Klein

**Pouka o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

**Dostaviti:**

- SUPERVISION d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- Općinskom sudu u Makarskoj
- web stranice-ovdje





## 7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	PERISTIL D.O.O. U STEČAJU, BRANIMIROVA OBALA 10, SPLIT
Svrha procjene:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Dan kakvoće:	7.4.2021.
Dan očevida:	7.4.2021.
Dan vrednovanja:	8.4.2021.
Adresa nekretnine:	KAMENAR 5, 22202 PRIMOŠTEN
Tip nekretnine:	STAMBENI OBJEKT, KOMIN, KOTLOVNICA, VANJSKI OTVORENI BAZEN I DVORIŠTE
katastarska općina:	Primošten
z.k. uložak:	5024
poduložak:	-
čest.zem.:	1646 ZGR
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	1024,00
Netto korisna površina (m <sup>2</sup> ):	227,13
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> ) :	268,57
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	4.490.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	593.428,72
Legalitet	Da, temeljem upisane pozitivne zabilježbe
Upisana pozitivna zabilježba	Upisana je pozitivna zabilježba u Izvadak iz ZK s aktom o gradnji i potvrdom inspekcije, dok akt o uporabi nije upisan.
Pristup javnoj površini:	Predmetna zk.č.br. 1646 ZGR, k.o. Primošten ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu (na zk.č.br. 19657/1, k.o. primošten - OPĆINA PRIMOŠTEN).
Energetski certifikat:	Nije dostavljen
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o.

## 8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **PERISTIL D.O.O. U STEČAJU, BRANIMIROVA OBALA 10, SPLIT**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **STAMBENI OBJEKT, KOMIN, KOTLOVNICA, VANJSKI OTVORENI BAZEN I DVORIŠTE**

na lokaciji: **KAMENAR 5, 22202 PRIMOŠTEN**

**Dan kakvoće:** 7.4.2021.

**Dan očevida:** 7.4.2021.

**Dan vrednovanja:** 8.4.2021.

Opis nekretnine: Predmet procjene je stambeni objekt katnosti Pr+Kat, komin, kotlovnica, otvoreni vanjski bazen i dvorište, koji se nalaze na adresi Kamenar 5, u Primoštenu, cca 1,00km sjeverno od Jadranske magistrale, cca 2,00 km sjeveroistočno od centra grada. Nekretnina je izgrađena na zk.č.br. 1646 ZGR, k.o. Primošten (kat.č.br. \*1646, k.o. Primošten), kao "Villa Aurora" s 5\* za turistički najam.

Građevina je postavljena u sjeverozapadnom kutu parcele uz susjednu lokaciju i parking prostor, koji je na sjeveru. Na južnom dijelu parcele je postavljen bazen, septička jama je locirana na parceli, rezervoar za pitku vodu se nalazi pod parkingom.

Prizemni dio stambenog objekta je organiziran za dnevne aktivnosti i prijem gostiju, kuhanje, blagovanje, dnevni boravak. U prizemlju je i jedna stambena jedinica (spavaća soba sa servisima i garderobom) predviđena za goste.

Sa prizemlja se ide na kat sa zavojitim dvokrakim stubištem. Na katu su smještene dvije stambene jedinice sa zasebnim servisima (garderobe i kupaoalice) te zasebnim vanjskim prostorima: zapadnom natkrivenom terasom i sjevernom terasom sa drvenom odrinom - pergolom. U prizemlju su stropovi horizontalni i glatki, a na katu prate nagib krova, s vidljivim drvenim gredama.

Građevina je koncipirana tako da ima izgled stare dalmatinske kuće, debele kamene zidove, a unutar kuće su masivni opečni zidovi, sa vertikalnim serklažima, te ab horizontalnim i kosim pločama. Krov je pokriven kamenim pločama.

Oko građevine je izvedena odrina sa stupovima sa drvenim gredama za sjenicu, na parceli je izveden kamin i kotlovnica, sa vanjskim otvorenim bazenom.

Predmetna zk.č.br. 1646 ZGR, k.o. Primošten ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu (na zk.č.br. 19657/1, k.o. primošten - OPĆINA PRIMOŠTEN).

### Napomena:

**Za predmetnu nekretninu je dostavljen projekt rekonstrukcije kuće, ZOP:MP-D2, T.D. 19/05, izrađen od PERISTIL d.o.o., Split, Branimirova obala 10, od 07.07.2005. godine, u kojem se navodi Posebno Rješenje o građenju, Broj: 04-Up-I°-3068/1-86, od 17.06.1986.**

**Predmetna nekretnina je fotografirana s javno - prometne površine, jer nam nije dozvoljen ulazak u predmetne objekte. Za tehnički opis nekretnine, površine nekretnine i popis unutarnjih prostorija objekta, koristili smo podatke iz gore spomenutog projekta rekonstrukcije kuće te ostale dostavljene dokumentacije.**

**Objekt katnosti prizemlja koji je izveden sa sjeverne strane stambenog objekta, nije predviđen projektom i isti nije predmet procjene, dok su komin i kotlovnica dislocirani u odnosu na projektirano stanje, od dva projektirana vanjska bazena izveden je samo vanjski bazen koji je projektom bio predviđen za djecu.**

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

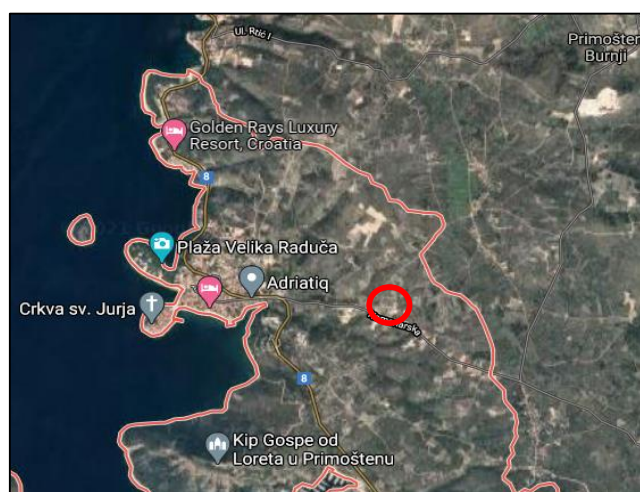
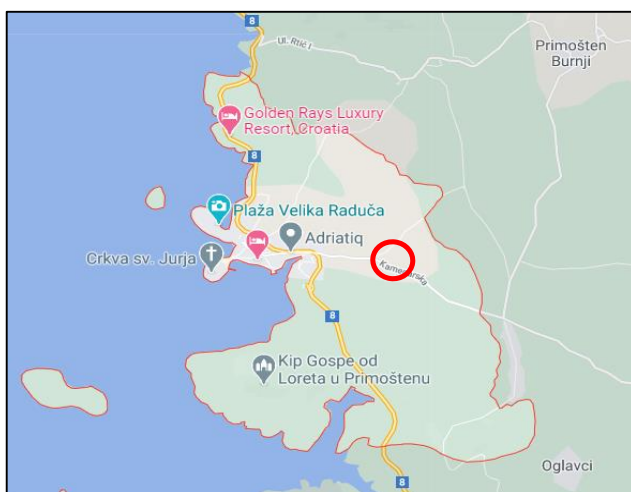
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

## 9. LOKACIJA

### MAKRO

Primošten je općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Šibensko-kninskoj županiji. Nalazi se na jadranskoj obali, između gradova Šibenika i Trogira. primoštenskom kraju poznati su tragovi veoma rane ilirske, grčke i hrvatske naseljenosti. U srednjem vijeku, tj. u desetom stoljeću, ovaj je kraj poznat pod nazivom Primorje (Parathelesije), a u novije doba, sve do kraja 19.st. spominje se kao Bosiljine. Od Bosiljina nastala su dva reiona: primoštenski i rogoznički kraj. Primošten je poznat po svojim velikim i predivnim vinogradima. Osim po vinogradima, Primošten je poznat po tradicionalnoj utrci magaraca koja se organizira svako ljeto. Najveća plaža u Primoštenu je Raduča, a postoji i Mala Raduča. Kip Gospe od Loreta u Primoštenu zajedno s postoljem visok je 17 i 30 metara. Krbelica je otočić 2km sjeverno od Primoštena.

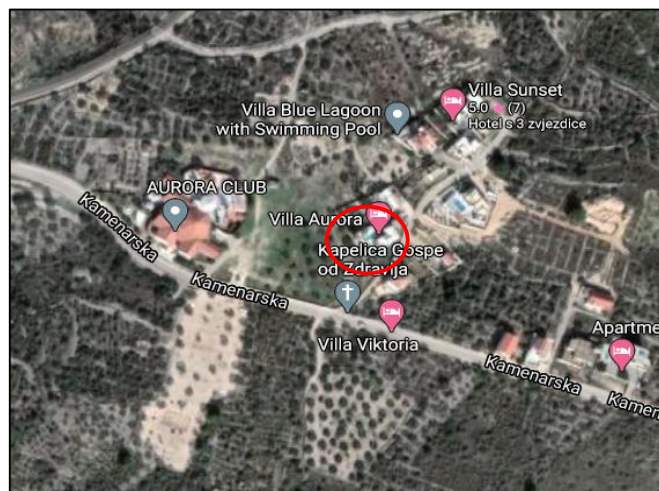
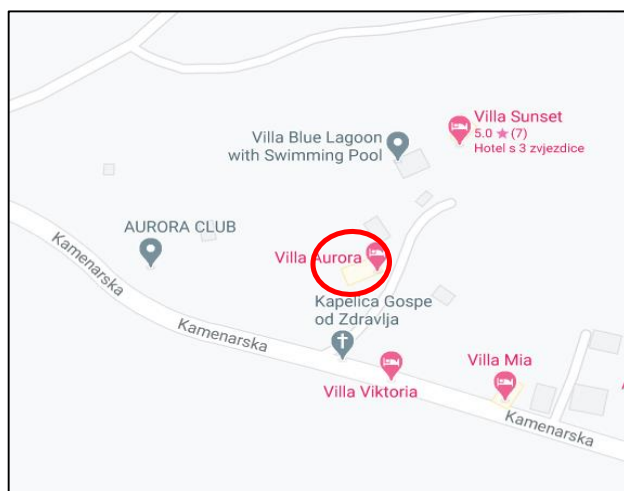
Prema posljednjem popisu stanovništva, provedenom 2011. godine, Primošten ima 2.828 stanovnika.



### MIKRO

Predmet procjene je stambeni objekt katnosti Pr+Kat, komin, kotlovnica, otvoreni vanjski bazen i dvorište, koji se nalaze na adresi Kamenar 5 u Primoštenu, cca 1,00km sjeverno od Jadranske magistrale, cca 2,00 km sjeveroistočno od centra grada. Nekretnina je izgrađena na zk.č.br. 1646 ZGR, k.o. Primošten (kat.č.br. \*1646, k.o. Primošten). U neposrednoj okolici se nalaze individualni stambeni objekti, slični objekti, neizgrađena zemljišta i dr. Predmetna zk.č.br. 1646 ZGR, k.o. Primošten ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu (na zk.č.br. 19657/1, k.o. primošten - OPĆINA PRIMOŠTEN).

Parkiranje je omogućeno na predmetnoj parceli.



## **10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

### **10.1. Zemljišna knjiga**

Predmetna nekretnina: stambeni objekt katnosti Pr+kat, komin, kotlovnica, otvoreni vanjski bazen i dvorište, koji se nalaze na adresi Kamenar 5 u Primoštenu, cca 1,00km sjeverno od Jadranske magistrale, cca 2,00 km sjeveroistočno od centra grada. Nekretnina je izgrađena na zk.č.br. 1646 ZGR, k.o. Primošten (kat.č.br. \*1646, k.o. Primošten)

Vlasnik predmetne nekretnine je:

1. Vlasnički dio: 1/1

PERISTIL D.O.O. SPLIT, BRANIMIROVA OBALA 10 MB 1870211

k.o. Primošten

z.k.ul. 5024

z.k.č. 1646 ZGR

### **10.2. Katastar**

Predmetna nekretnina se nalazi na kat.č.br. \*16461, k.o. Primošten (posjedovni list br. 3176).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000  
08.04.2021.

### **10.3. Dokumentacija o gradnji**

Za predmetnu nekretninu je dostavljen projekt rekonstrukcije kuće, ZOP:MP-D2, T.D. 19/05, izrađen od PERISTIL d.o.o., Split, Branimirova obala 10, od 07.07.2005. godine, u kojem se navodi Posebno Rješenje o građenju, Broj: 04-Up-I<sup>o</sup>-3068/1-86, od 17.06.1986.

### **10.4. Legalitet i napomene o nekretnini**

#### **Usklađenost zemljišne knjige i katastra**

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno površinom.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno sa stanjem u naravi za stambeni objekt.

#### **Pristup nekretnine na JPP**

Predmetna zk.č.br. 1646 ZGR, k.o. Primošten ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu (na zk.č.br. 19657/1, k.o. primošten - OPĆINA PRIMOŠTEN).

#### **Legalitet nekretnine**

Upisana je pozitivna zabilježba u Izvadak iz ZK koja glasi:

*"Na temelju čl.116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N.90/11), zabilježuje se da je priloženo Posebno rješenje o građenju od 17. lipnja 1986. Broj: 04-UpI-3068/1-86 od 17. lipnja 1986 Općine Šibenik, Općinski komitet za komunalne poslove, zavod za prostorno uređenje i pripremu građevinskog zemljišta, Odjel za prostorno uređenje i Potvrda od 16. travnja 2012. Klasa:362-01/12-18/72, Ur.broj: 531-07-1-8-11-12-136 Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za inspekcijske poslove, u odnosu na čkbr.1646 ZGR".*

Za predmetnu nekretninu je dostavljen projekt rekonstrukcije kuće, ZOP:MP-D2, T.D. 19/05, izrađen od PERISTIL d.o.o., Split, Branimirova obala 10, od 07.07.2005. godine.

Da, temeljem upisane pozitivne zabilježbe

Za predmetnu nekretninu nije dostavljen akt o građenju, ni akt o uporabi.

Objekt katnosti prizemlja koji je izgrađen sa sjeverne strane stambenog objekta nije predviđen projektom, dok su komin i kotlovnica dislocirani u odnosu na projektirano stanje, izveden je samo bazen koji je projektom bio predviđen za djecu. Predmetne nekretnine se procjenjuju kao da su legalne.

#### **Upis pozitivne zabilježbe**

Upisana je pozitivna zabilježba u Izvadak iz ZK s aktom o gradnji i potvrdom inspekcije, dok akt o uporabi nije upisan.

## 11. OPIS NEKRETNINE

### 11.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
<b>STAMBENI OBJEKT</b>							
<b>PRIZEMLJE</b>	138,04	1,00	138,04	1,20	165,65	2,80	463,81
- trijem	47,00	0,25	11,75	1,00	11,75	1,00	11,75
<b>PRIZEMLJE UKUPNO:</b>	<b>185,04</b>		<b>149,79</b>		<b>177,40</b>		<b>475,56</b>
<b>KAT</b>	56,02	1,00	56,02	1,20	67,22	2,80	188,23
- balkon 1	15,09	0,50	7,55	1,20	9,05	2,80	25,35
- balkon 2	11,16	0,50	5,58	1,20	6,70	2,80	18,75
<b>KAT UKUPNO:</b>	<b>82,27</b>		<b>69,15</b>		<b>82,97</b>		<b>232,33</b>
<b>POMOĆNI PROSTORI</b>							
<b>Komin</b>	<b>14,02</b>	0,25	<b>3,51</b>	1,00	<b>3,51</b>	1,00	<b>3,51</b>
<b>Kotlovnica</b>	<b>4,69</b>	1,00	<b>4,69</b>	1,00	<b>4,69</b>	2,40	<b>11,26</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>286,02</b>		<b>227,13</b>		<b>268,57</b>		<b>710,90</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>286,02</b>		<b>227,13</b>		<b>268,57</b>		<b>710,90</b>

BRP = 268,57 m<sup>2</sup>

NKP = 227,13 m<sup>2</sup>

V = 710,90 m<sup>3</sup>

### 11.2. Konstrukcija i materijali

- katnost: Pr+Kat; Pr
- godina izgradnje: 2005
- godina rekonstrukcije: -
- temelji: ab
- nosiva konstrukcija: kameni blokovi
- međukatna konstrukcija: ab - plivajući pod
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: dvostrešni ab krov s pokrovom od kamenih ploča
- pročelje: kameni blokovi
- svijetla visina prostorija: cca 2,60 m
- obrada podova: Parket, keramika, kamen
- obrada unutarnjih zidova: žbukano, gletano, bojano, dijelom keramika, kamen
- obrada unutarnjih stropova: žbukano, gletano, bojano, ukrasne drvene grede
- fasadni otvori: Drveni prozori, dvostruko staklo, šture
- unutarnja stolarija: Drvena
- grijanje: el. instalacije, klima uređaj
- ventilacija: prirodna
- sanitarna oprema: ugrađena
- lift: ne
- napomena: *Prema dostavljenoj dokumentaciji preuzeti su podaci o stanju nekretnine koji su i navedeni. Predmetna nekretnina je održavana i nalazi se u izvrsnom stanju. U naravi se radil o kući sa 5\*. Na predmetnoj parceli je izgrađen otvoreni vanjski bazen, dvorište je hortikulturno uređeno i ograđeno te održavano, dijelom popločano.*

### 11.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

### 11.4. Ostale karakteristike

- |                                     |                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju        | Vizualnim pregledom nije utvrđeno    |
| - Promet u mirovanju                | Na javnoj površini                   |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

### 11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine     | Stambena funkcija  |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Najam  |
| - Mišljenje                          | Nekretnina se trenutno nalazi u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni. |



## 12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

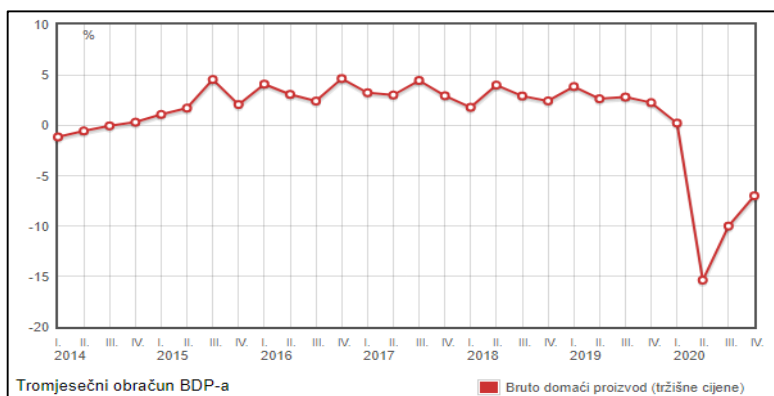
Iako su nekretnosti u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretnostima u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnosti mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretnostnom tržištu. Prosječna cijena nekretnostima raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretnostima bitno lošija. S obzirom da promet nekretnostima pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnosti.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Upravo su tako djelovale i u jesen 2020. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnosti donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretnostima na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnosti. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnosti, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnosti.

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



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



### 13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

#### **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 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.

#### **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.

#### **troškova 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.

#### **13.1. Odabir metode procjenjivanja**

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

#### **13.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina**

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina:

zbirka kupoprodajnih cijena (eNekretnine)

**Poredba 1:** Primošten

Stambeni objekt površine 254,00 m<sup>2</sup> u Primoštenu, predio Kamenar. Godina izgradnje 2000. Stambeni objekt je prodan 05.05.2020. god. za 605.000,00 €, tj 4.578.618,22 kn.

Obilježja: površina (BRP) 254,00 (m2)  
 cijena: 605.000,00 (€) 2.381,89 € /m2  
 cijena: 4.578.618,22 (kn) 18.026,06 kn /m2  
 datum transakcije: 5.5.2020  
 namjena: stambena god. izgradnje: 2020 g.

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1284149
Datum pregleda	8.4.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4265590
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.07.2020
Površina u prometu	472,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.578.618,22
Datum ugovora	05.05.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
2652/12	3886	26	DUBOKA DRAGA	472
	3886		BAZEN	42
	3886		DVORIŠTE	291
	3886		KUĆA, Primošten, KAMENAR 2/J	123
	3886		POMOĆNA ZGRADA, Primošten, KAMENAR	16

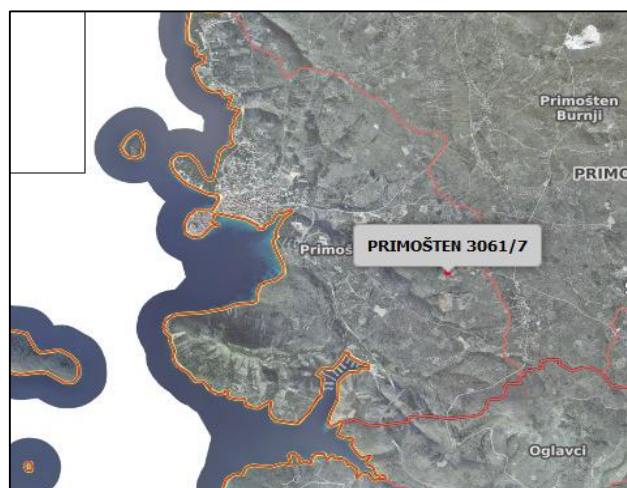
**Poredba 2: Primošten**

Stambeni objekt površine 145,00 m<sup>2</sup> u Primoštenu, predio Kamenar. Godina izgradnje 2014. Stambeni objekt je prodan 08.01.2020. god. za 390.000,00 €, tj 2.901.330,51 kn.

Obilježja: površina (BRP) 241,75 (m2)  
 cijena: 390.000,00 (€) 1.613,24 € /m2  
 cijena: 2.901.330,51 (kn) 12.001,37 kn /m2  
 datum transakcije: 08.01.2020.  
 namjena: stambena god. izgradnje: 2014 g.

**Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1252767
Datum pregleda	8.4.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4213660
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	739,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.901.330,51
Datum ugovora	08.01.2020
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	25
• Stopa PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Gjnovni blok	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
3061/7	3743	26	KAMENAR	600
	3743		DVORIŠTE	423
	3743		BAZEN	16
	3743		KUĆA, Primošten, KAMENAR 8/H	129
	3743		NADSTREŠNICA, Primošten, KAMENAR	32



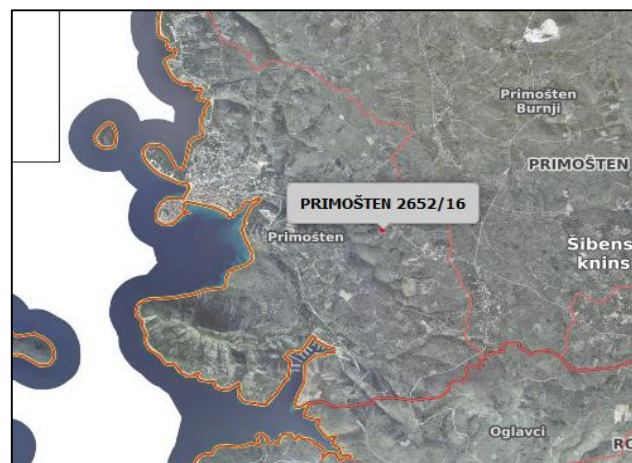
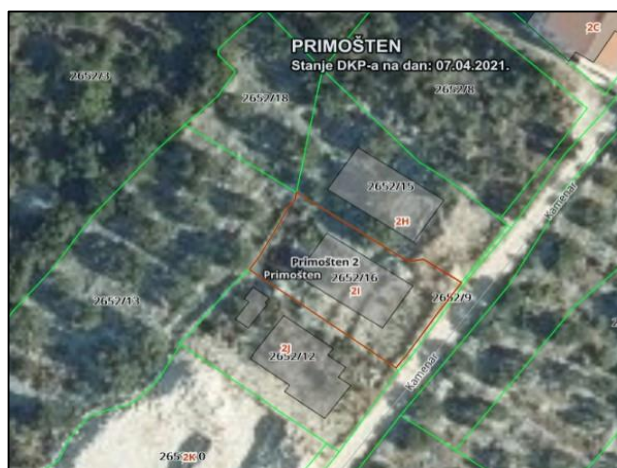
**Poredba 3: Primošten**

Stambeni objekt površine 258,00 m<sup>2</sup> u Primoštenu, predio Kamenar. Godina izgradnje 2019. Stambeni objekt je prodan 30.05.2019. god. za 650.000,00 €, tj 4.824.113,45 kn.

Obilježja: površina (BRP) 258,00 (m2)  
 cijena: 650.000,00 (€) 2.519,38 € /m2  
 cijena: 4.824.113,45 (kn) 18.698,11 kn /m2  
 datum transakcije: 30.05.2019.  
 namjena: stambena god. izgradnje: 1979 g.

**Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1129497
Datum pregleda	8.4.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4068938
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	273,41
Vrijednost nekretnine (KN)	4.824.113,45
Datum ugovora	30.05.2019
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	25
• Stopa PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Gjnovni blok	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
2652/16	4480	26	KAMENAR	432
	4480		BAZEN	32
	4480		DVORIŠTE	271
	4480		STAMBENA ZGRADA, Primošten, KAMENAR 21	129

### 13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.3.

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

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

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE 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	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Primošten	Primošten	Primošten		
Datum transakcije:	5.5.2020	08.01.2020.	30.05.2019.		
Površina (m <sup>2</sup> ) :	254,00	241,75	258,00		
Prodajna vrijednost (€):	605.000	390.000	650.000		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ) :	2.381,89	1.613,24	2.519,38		
Prodajna vrijednost (kn):	4.578.618	2.901.331	4.824.113		
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ) :	18.026	12.001	18.698		
Indeks / dan transakcije:	126,30	125,39	119,24		
Indeks / dan vrednovanja:	126,91	126,91	126,91		
Korekcijski faktor:	1,00	1,01	1,06		
Međuvr.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	18.113,12	12.146,85	19.900,85		

### 13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	BRP - površina	starost	stanje	adaptacija	kat
stambeni objekti	268,57	16	izvrsno	da	Pr+Potkr

Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Primošten	Primošten	Primošten		
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	18.113,12	12.146,85	19.900,85		
Korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00		
Korigirana vrijednost	18.113,12	12.146,85	19.900,85		
Korigirana vrijednost (kn):	18.113,12	12.146,85	19.900,85		

#### STATISTIKA

Prosjek:	16.720,27				
Odstupanja od prosjeka:	1.392,84	-4.573,42	3.180,58		
Kvadrat odstupanja:	1.940.015,24	20.916.202,71	10.116.084,20		
suma	32.972.302,15				
Standardno odstupanje:	4.060,31	24,28%			
Pravilo dva-sigma (±)	8.120,63				
Odstupanja od prosjeka:	8,33%	-27,35%	19,02%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

Odstupanje izlaznih vrijednosti max  
40% ( čl. 19 Pravilnika )

0,00%

0,00%

0,00%

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn/m <sup>2</sup> )	18.113,12	12.146,85	19.900,85		
--	-----------	-----------	-----------	--	--

Izračunata vrijednost kn/m <sup>2</sup>	16.720,27
Izračunata vrijednost Eur/m <sup>2</sup>	2.209,61

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	16.720,27
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	2.209,61
Brutto površina nekretnine (m <sup>2</sup> ):	268,57
Vrijednost nekretnine (kn)	4.490.513,67
Vrijednost nekretnine (eur)	593.428,72

#### 14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:  
**STAMBENI OBJEKT, KOMIN, KOTLOVNICA, VANJSKI OTVORENI BAZEN I DVORIŠTE**  
na lokaciji:

**KAMENAR 5, 22202 PRIMOŠTEN**

na dan kakvoće: 7.4.2021.

na dan očevida: 7.4.2021.

na dan vrednovanja: 8.4.2021.

##### - Tržišna vrijednost (TV):

prema srednjem tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,57 kn  
iznosi

Tržišna vrijednost nekretnine (kn):	<b>4.490.000,00 Kn</b>	zaokruženo
	ili	
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	<b>593.428,72 €</b>	

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.*

Procjenu izradio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

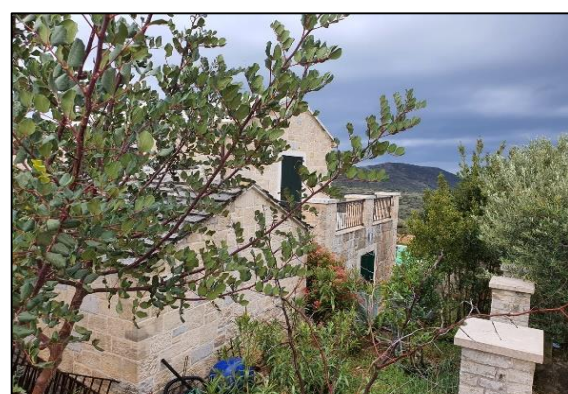
Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.  
SUPERVISION D.O.O.





## 15. PRILOZI

### 15.1. Fotodokumentacija









## 15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 08.04.2021. 00:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330167, PRIMOŠTEN

Broj ZK uložka: 5024

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18109/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1646 ZGR	KUĆA I DVOR			1024	
		KUĆA			120	
		DVOR			904	
		UKUPNO:			1024	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.05.2012. broj Z-3541/12	
2.1	Na temelju čl.116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N.90/11), zabilježuje se da je priloženo Posebno rješenje o građenju od 17. lipnja 1986. Broj: 04-UpI-3068/1-86 od 17. lipnja 1986 Općine Šibenik, Općinski komitet za komunalne poslove, zavod za prostorno uređenje i pripremu građevinskog zemljišta, Odjel za prostorno uređenje i Potvrda od 16. travnja 2012. Klasa:362-01/12-18/72, Ur.broj: 531-07-1-8-11-12-136 Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za inspekcijske poslove, u odnosu na čkbr.1646 ZGR.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PERISTIL D.O.O. SPLIT, BRANIMIROVA OBALA 10 MB 1870211	
1.2	Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-9335/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-1320/2016, TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU 08.07.2019	
1.3	Zaprimljeno 28.12.2020.g. pod brojem Z-18109/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, zabilježba prodaje u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika PERISTIL d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, OIB: 59907388781, iz Branimirova Obala 10, 21000 Split na nekretnini kat. čest. 1646 ZGR zk. ul. 5024 k.o. Primošten	na l (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Pred. 27. rujna 2007. Z-6555/07  Na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke od 26. rujna 2007. OV-11826/07-1 jav. bilj. Iva Hanžeković Živković uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zalogu u iznosu od 340.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za kamate i troškove, na korist:	340.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-2831/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TABULARNA IZJAVA OV-202/20 JB DARINKA KOBALJ ŠTEHARNIK IZ SLOVENIJE OVJERENI PRIJEVOD SA SLOVENSKOG STALNOG SUDSKOG TUMAČA ZA SLOVENSKI OLGA PEROVIĆ 24.02.2020, CESIJA OVJERENI PRIJEVOD SA SLOVENSKOG 30.01.2012 <b>ŠENICA DARJA, OIB: 51812663692, TOMŠIČEVA ULICA 12A, MARIBOR, SLOVENIJA</b>		na 1.1  ZA 1/2 DIJELA
1.3	Zaprimljeno 23.11.2020.g. pod brojem Z-15824/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 06.02.2012, ANEKS, OV-8056/20 17.11.2020 <b>ŠENICA MIHA, OIB: 63708140077, TOMŠIČEVA ULICA 12 A, MARIBOR, SLOVENIJA</b>		na 1.2  ZA 1/2 DIJELA
<b>2.</b>			
2.1	Pred. 16. travnja 2008. Z-2448/08  Na temelju ugovora o priznanju duga od 15. travnja 2008. br. OV-6718/08 jav. bilj. Zrinka Milić-Štikalj uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zalogu u iznosu od 1.100.000,00 kuna u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za kamate i troškove na korist: <b>RADMAN SLAVICA, SPLIT, MEŠTROVIČEVO ŠETALIŠTE 74</b>	1.100.000,00 KN	
<b>3.</b>			
3.1	Pred. 03. travnja 2009. Z-2239/09  Na temelju čl. 111 ZZK zabilježuje se da je prijedlog pod Z- 2239/09 odbijen.		
<b>5.</b>			
5.1	Pred. 26. svibnja 2009. Z- 3628/09  Na temelju čl. 111 ZZK zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja Novus d.o.o. odbačen.		
<b>11.</b>			
11.1	Zaprimljeno 02.10.2020.g. pod brojem Z-12416/2020  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, TUŽBA TRGOVAČKI SUD U SPLITU 02.10.2020, u pravnoj stvari tužitelja: Samir Koštić i dr., radi osporavanja postojanja tražbine i brisanja zalogu		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.04.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.04.2021. 00:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRIMOŠTEN (Mbr. 330167)

Posjedovni list: 3176

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PERISTIL D.O.O., BRANIMIROVA OBALA 10, SPLIT (VLASNIK)	59907388781

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
*		1646	KAMENAR	1024	17		
			KUĆA, KAMENAR	120			
			DVOR	904			
			Ukupna površina katastarskih čestica	1024			

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

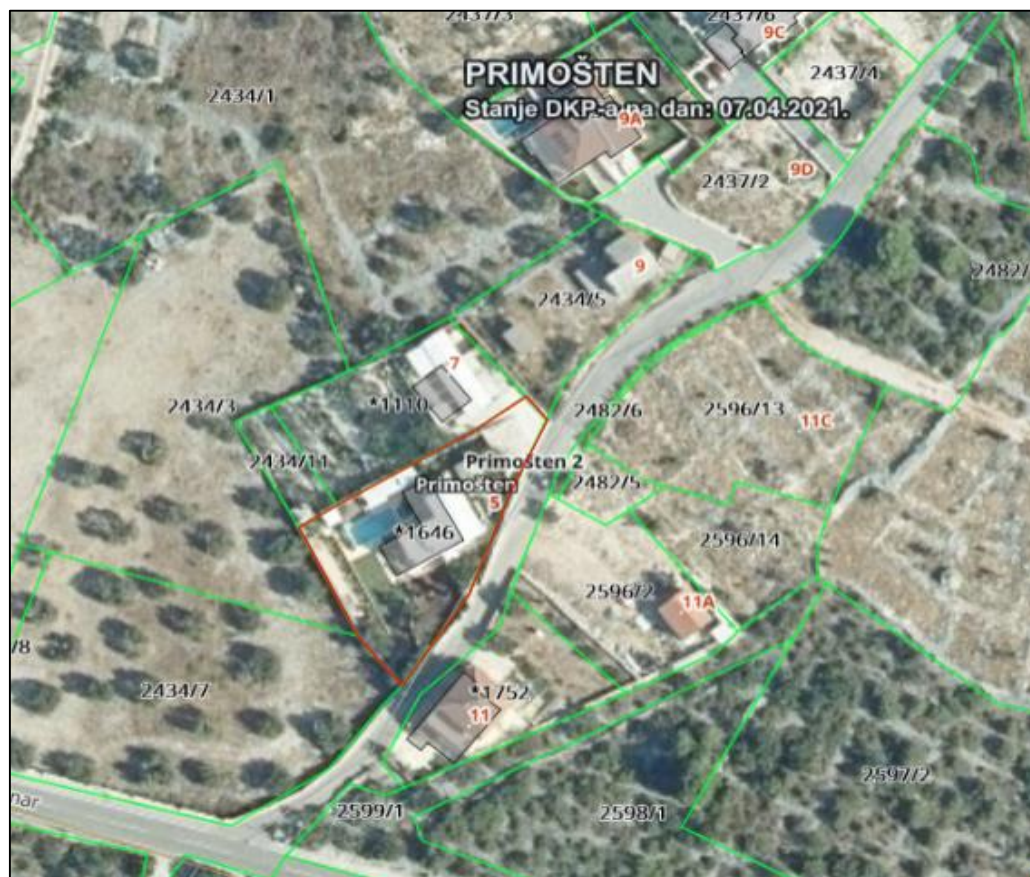
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 08.04.2021

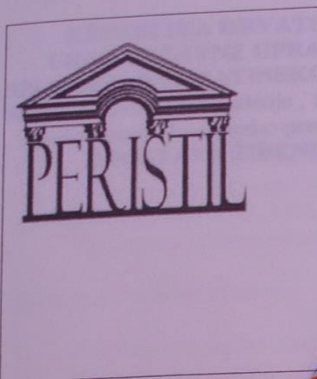




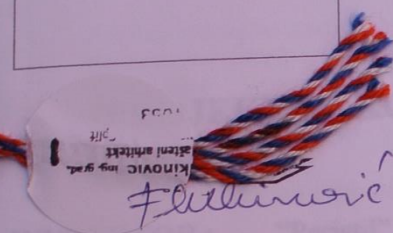


Jure @ d-And-Z...

PERISTIL D.O.O. Branimirova obala 10, Split	Glavni projektant : Frano Lukinović Ing. Građ. br. ovl. 1053	Projekt: T.D.: 19/005
--	---	--------------------------



Peristil d.o.o.  
Branimirova obala 10  
21000 Split  
Tel: 021 / 398 265  
Fax: 021 / 398 266  
E-mail: [peristil@st.t-com.hr](mailto:peristil@st.t-com.hr)  
[www.peristil.hr](http://www.peristil.hr)



Oznaka projekta	T.D. 19/05	ZOP : MP-D2
Investitor	«Peristil» d.o.o. Branimirova 10, Split	
Naziv projekta	OBITELJSKA KUĆA «MASLINA» k.č.z. 1645 K.O: Primošten	
Faza projekta	PROJEKT REKONSTRUKCIJE KUĆE	
Glavni projektant	FRANO LUKINOVIĆ ING. GRAĐ.	
Projektant arhitekture	FRANO LUKINOVIĆ OVLAŠTENI ARHITEKT	
Datum izrade	07.07.2005. SPLIT	
Direktor d.o.o.	SLAVICA RADMAN	



INVESTITOR: «Peristil» d.o.o., Split	GRAĐEVINA: OBITELJSKA KUĆA – «MASLINA» K.Č.Z. 1645 K.O. PRIMOŠTEN	Datum: 07.07.2005.
---	--	-----------------------

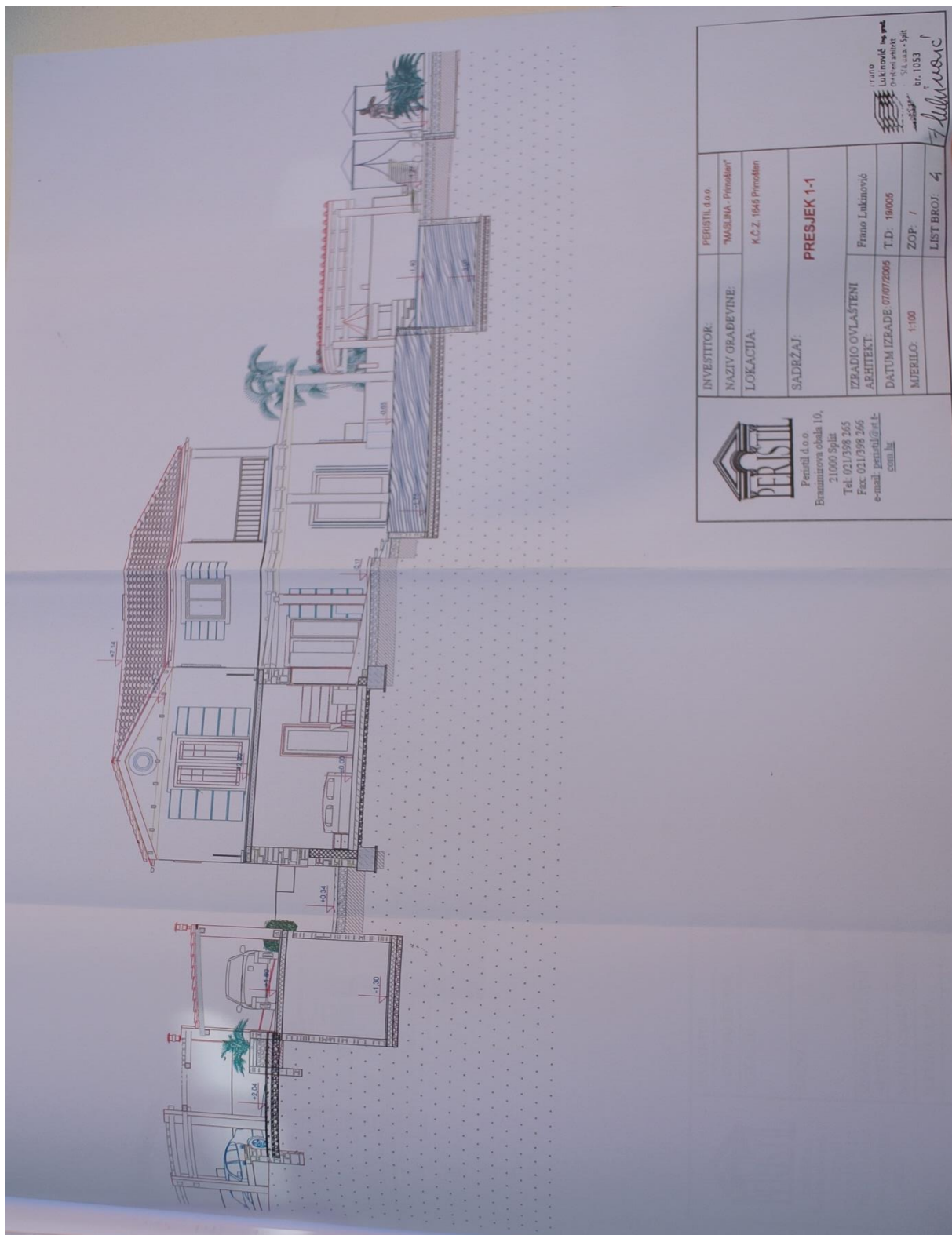





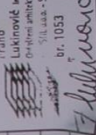




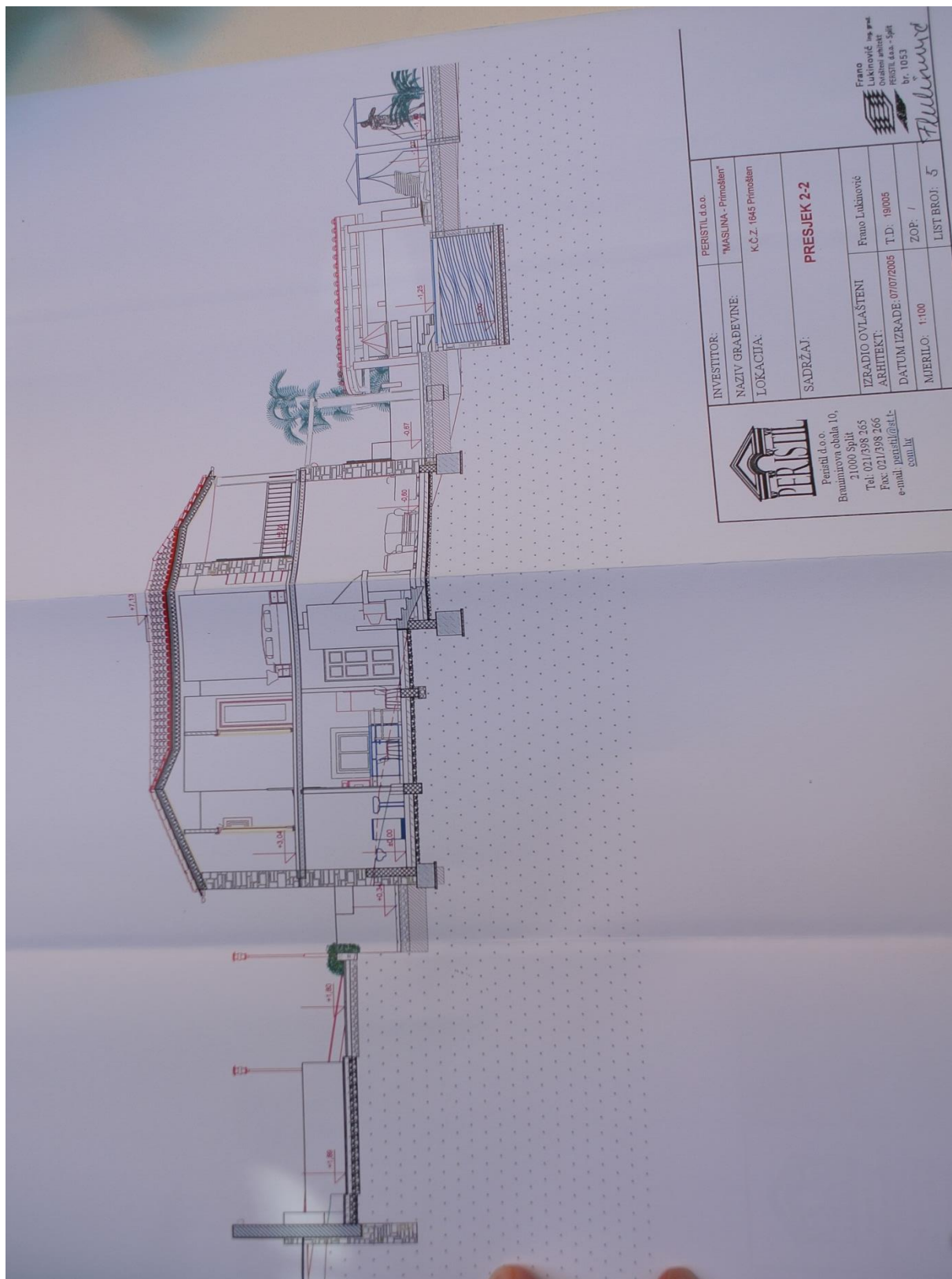




 <p>Peristil d.o.o. Braunova obila 10, 21000 Split Tel: 021/398 265 Fax: 021/398 266 e-mail: peristil@net.hr www.peristil.hr</p>	INVESTITOR:	PERISTIL d.o.o.
	NAZIV GRAĐEVINE:	"MASLINA - Prizemlje"
	LOKACIJA:	K.C.Z. 1945 Primošten
	SADRŽAJ:	<b>PRESJEK 1-1</b>
	IZDAJO OVLAŠTENI	Frano Lukinović
	ARHITEKT:	T.D. 190005
	DATUM IZDAJE:	07/07/2005
	MJEŠLO:	1:100
		ZOP: /
		LIST BROJ: 4

  
 Frano Lukinović  
 arhitekt  
 št. 190005  
 11.11.2005





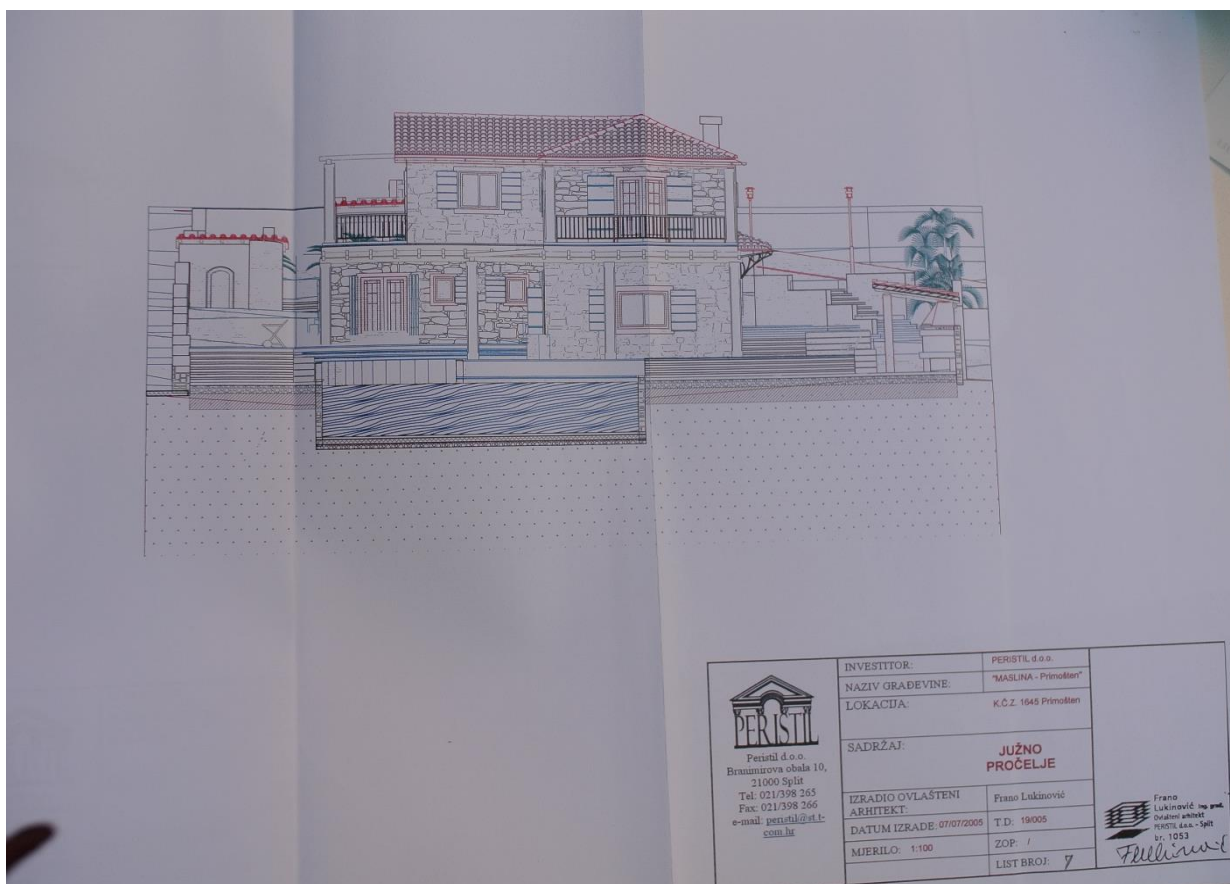
PERSTIL d.o.o.  
Braunova obala 10,  
21000 Split  
Tel: 021/398 265  
Fax: 021/398 266  
e-mail: perstil@stc.com.hr

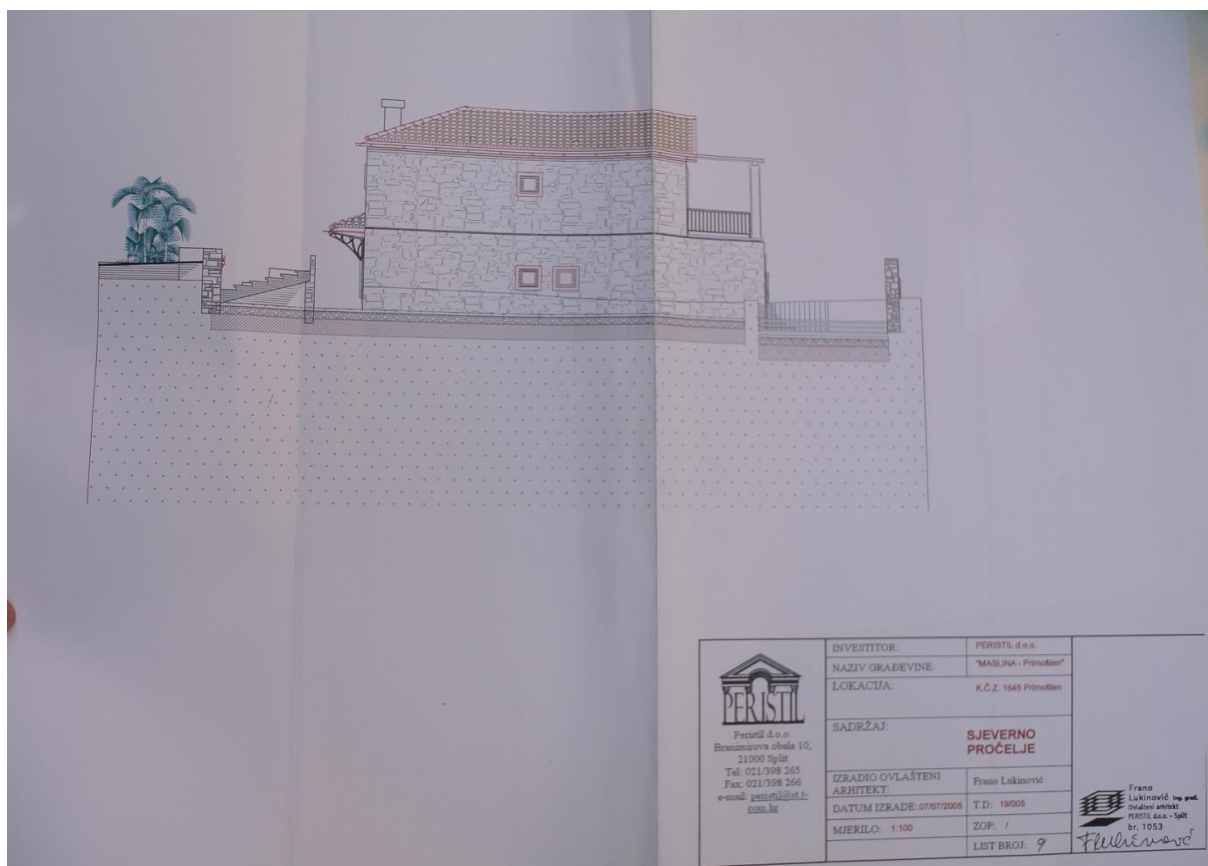
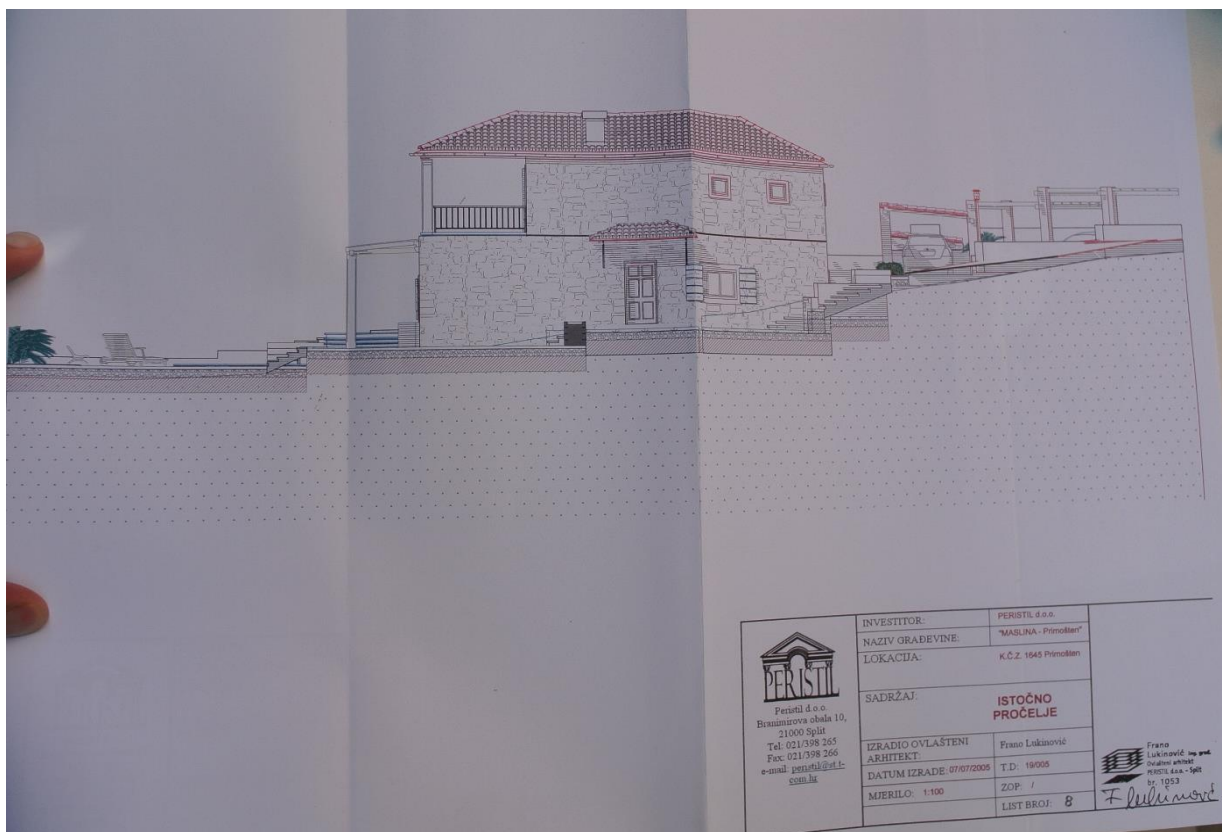
INVESTITOR:	PERSTIL d.o.o.
NAZIV GRAJEVINE:	"MASLINA - Primošten"
LOKACIJA:	K.C.Z. 1645 Primošten
SADRŽAJ:	<b>PRESJEK 2-2</b>
IZRADIO OVLAŠTENI	Frano Lukinović
ARHITEKT:	T.D.: 19/006
DATUM IZRADE	07/07/2005
MJERILO:	1:100
LIST BROJ:	5

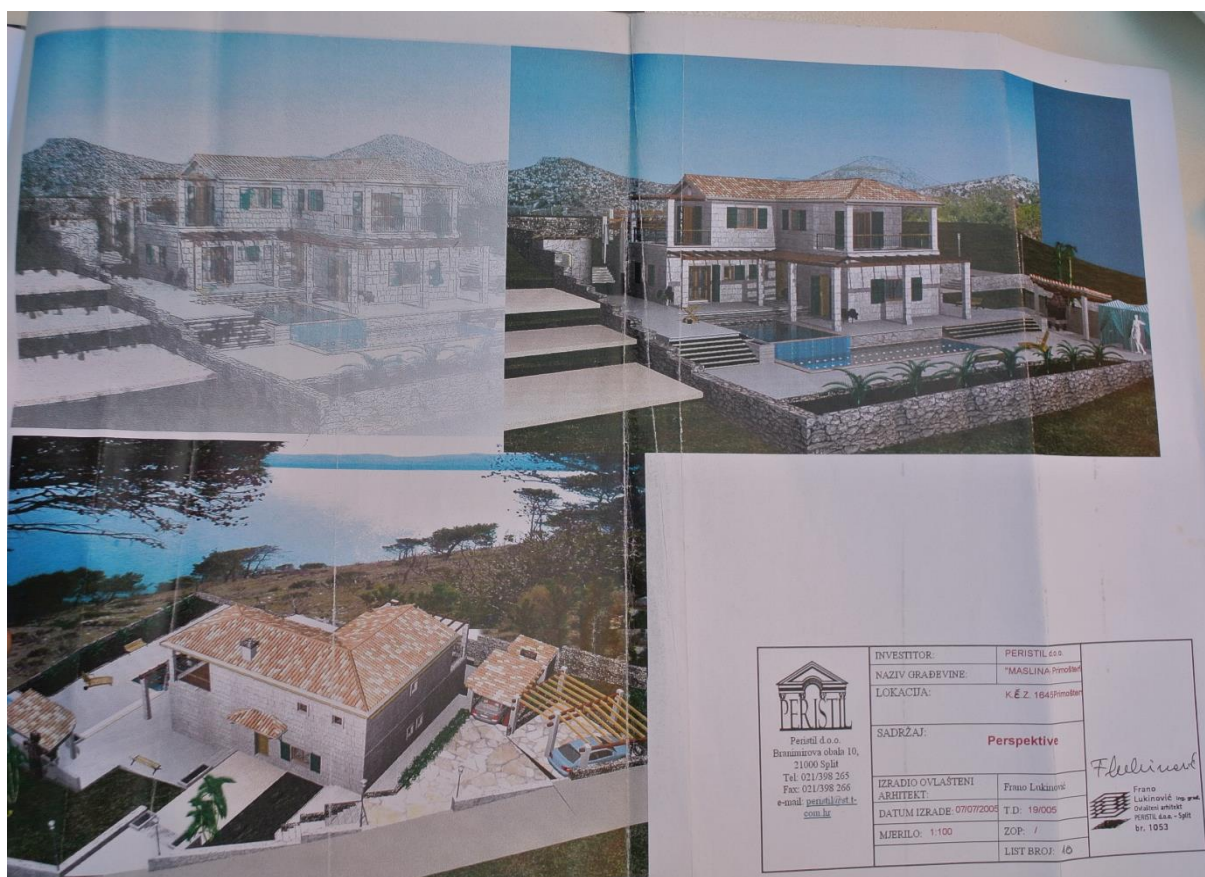
Frano  
Lukinović ing. grad.  
Ovlašten arhitekt  
PERSTIL d.o.o. - Split  
br. 1053

*Handwritten signature*













REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA  
I PROSTORNOG UREĐENJA  
Uprava za inspekcijske poslove

Klasa:362-01/12-18/72  
Ur. broj:531-07-1-8-11-12-136  
Šibenik, 16. travnja 2012.

PERISTIL D.O.O.  
ime i prezime podnositelja zahtjeva

BRANIMIROVA OBALA 10, SPLIT  
adresa

Predmet: zahtjev za izdavanje potvrde iz članka 331. stavka 2.  
Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 76/07, 38/09 i 55/11)  
u vezi s člankom 116. stavka 5. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o  
prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 90/11)  
- potvrda, izdaje se

### POTVRDA

Potvrđuje se na temelju dostupne evidencije Ministarstva zaštite okoliša, prostornog  
uređenja i graditeljstva, da za građevinu izgrađenu na:

k.č.zem. 2434/4 a sad čest.zgr. 1646 k.o. PRIMOŠTEN u

PRIMOŠTENU, PUT KAMENARA 7/A

naselje, ulica, kućni broj

nije

u tijeku upravni inspekcijski postupak.

Ova potvrda izdaje se u svrhu stavljanja zabilježbe nadležnog suda.

GRAĐEVINSKI INSPEKTOR - ICA

*[Signature]*

Dostaviti:

1. Naslovu
2. U spis
3. Pismohrana

16. 04. 2012 g.

Samir Kostić



VA PRERUKA JE VODNA OPGRAV  
19. 06. 2020. *[Signature]*

Prema službenom stanju u DKP na dan 8.4.2021. Predmetna nekretnina se nalazi na adresi anagrafske oznake Kamenar 5. Primošten

