



S-6684/2025

NEKRETNINA

KUĆA, Špacerova br.12A, Šibenik

NARUČITELJ - KNUT WESTGAARD - Zagrebačka banka d.d.

PROCJENITELJ

ZANE d.o.o. Samoborska cesta 145, Zagreb

30.9.2025.

PROCJEMBENI ELABORAT

Procjena vrijednosti nekretnina u privatne svrhe

REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

Zahtjev			
Naručitelj	Knut Westgaard		
Adresa naručitelja	Špacerova 12A, Šibenik 22000		
Klijent			
NEKRETNINA			
Tip nekretnine	kuća	Adresa	Šibenik 22000
Vrsta nekretnine	stambena		Špacerova 12A
VLASNIČKA DOKUMENTACIJA			
ZEMLJIŠNOKNJŽNI IZVADAK		POSJEDOVNI LIST	
Općinski sud/ZK odjel	Šibenik	Katastarski ured	Šibenik
Katastarska općina	Krapanj	Katastarska općina	Krapanj
Broj ZK uložka/podul.	2430	Broj posjedovnog lista	1497
Broj čestice	8164	k.č.br.	8164
STATUS	upisana		
VLASNIŠTVO	EDITERANSKI SUNCOKRET" d.o.o.		
Udio vlasništva	1/1	Omjer etažnog vlasništva	
Prava i tereti			
STATUS ZAKONITOSTI	nepoznata	Zabilježba	negativna
Pristup na JPP	-		
Napomena	da		
Dan kakvoće	22.9.2025.		
Dan vrednovanja	30.9.2025.		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			
Zaključak			386.000 EUR
Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina			

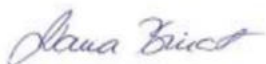
IZRADA

Split, 30.9.2025.

ZANE d.o.o. Samoborska cesta 145, Zagreb

Poslovnica SPLIT, Gundulićeva 26a, Split

Specijalist za procjene

Ivana Bucat, mag.ing.aedif.


Voditeljica Poslovnice

Jagoda Britvić, dipl.ing.građ.



ZADATAK**PREDMET PROCJENE**

Kuća, na postojećoj zemljišnoknjižnoj tj. katastarskoj čestici broj 8164, k.o. Krapanj, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 3430 kao dvorište, pomoćna zgrada i kuća; prema kopijama izvataka iz zemljišneknjige, kopiji prijepisa posjedovnog lista, kopiji izvoda iz katastarskog plana i rješenja o izvedenom stanju u prilogu elaborata.

POSEBNE NAPOMENE**Vlasnička dokumentacija**

- Uvidom u zk uložak utvrđeno je da je kuća uredno upisana u zk izvadak te ucrтана u katastar, sa anagrafskom oznakom Špacerova 12A, koja je korištena u daljnjoj procjeni.

Zakovitost nekretnine

- Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige vidljivo je da je upisana negativna zabilješka.
- Uvidom na portal ISPU MGIPU-a utvrđeno je da za predmetnu nekretninu izdano rješenje o izvedenom stanju, . Klasa: UP/I-361-02/13-01/6470 od 4.5.2018, pravomoćno 28.5.2018. godine.
- Uvidom u snimku izvedenog stanja i očevitom na terenu utvrđeno je da su dvije dvoetažne stambene jedinice u jednu stambenu jedinicu i prenamjena vanjskog bazen u vinski podrum – pomoćnu zgradu te za isto nije dostavljen glavni projekt (skladno Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima) i prenamijenjena je natkrivena terasa u stambeni prostor na etaži prizemlja, stoga je procjena napravljena skladno stanju po rješenju o izvedenom stanju i pripadnoj snimci izvedenog stanja.
- Legalnost zgrade je nepoznata, procjena napravljena uz pretpostavku legalnosti.

Pristup

- Uvidom u katastar k.č. 4103/2 k.o. Krapanj je JPP – nerazvrstana cesta, javno dobro u općoj upotrebi – Grad Šibenik.
- Predmetna nekretnina nema osiguran pristup na JPP.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Opće pretpostavke

Predmet ovog procjembenog elaborata (u daljnjem tekstu "Elaborat") nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova niti provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika. Ovim Elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu iskazana je temeljem dostupne vlasničke dokumentacije u trenutku izrade procjene.

Činjenice u ovom Elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije.

Za potrebe ovog Elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj Elaborat. Za potrebe ovog Elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize kvalitete ugrađenih materijala, ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Procjena fizičkih rizika izrađena u ovom Elaboratu predstavlja kategorizaciju rizika prema razini oštećenosti nekretnine koju bi uzrokovao određeni klimatski događaj obzirom na vjerojatnost i intenzitet pojave tog događaja. Utjecaj fizičkih rizika na vrijednost nekretnine nije predmet ove procjene.

Tehnička oprema i pokretnine nisu predmet ove procjene, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera zakonitosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog Elaborata izvršena je temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju, isključivo je internog karaktera i služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom i ne može se koristiti u druge svrhe. Izneseno mišljenje o zakonitosti nekretnine ne prejudicira odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom Elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu navedenih općih pretpostavki i posebnih napomena.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru pravnog statusa, valjanosti korištenih informacija i pretpostavki koje su navedene u Elaboratu. Svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

Ograničenja

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije, izrađen je za potrebe Naručitelja i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu, a bilo kakva distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba zabranjena je bez pisanog odobrenja Zane d.o.o.

SAŽETAK

Sažetak			
SAMOSTALNA GRADEVINA			
Ozn. Elaborata:	S-6684/2025		
PODACI O NARUČITELJU I INICIJATORU			
1	Naručitelj	Knut Westgaard	
2	Adresa naručitelja	Špacerova 12A, Šibenik 22000	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrtalme i prezime)		
PODACI O NEKRETNINI			
4	Tip nekretnine	kuća	
5	Vrsta nekretnine	stambena	
6	Opis nekretnine	slobodnostojeća kuća katnodzi	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Šibenik Špacerova 12A	
9	Kvart (za određene gradove)		
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10	Vrsta izvadka (ZK izvadak)	ZK izvadak	
11	Općinski sud/ZK odjel	Šibenik	
12	Katastarska općina	Krapanj	
13	Broj ZK uloška/poduloška/zk tijela	2430	
14	Broj čestice	8164	
15	Vlasništvo	"MEDITERANSKI SUNCOKRET" d.o.o.	
16	Udio vlasništva	1/1	
17	Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnine		
18	Vrsta izvadka (posjedovni list)	posjedovni list	
19	Katastarski ured	Šibenik	
20	Katastarska općina	Krapanj	
21	Broj posjedovnog lista	1497	
22	Broj čestice	8164	
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE			
23	Status u zemljišnim knjigama	upisana	
23.1.	Pristup na JPP	-	
24	Status u katastarskom operatu	u crtana	
25	Zakonitost nekretnine	nepoznata	
26	Zabilježba	negativna	
PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA			
27	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja		
28	Napomena		
29	Zakonitost nekretnine		
30	Datum procjene		
31	Tržišna vrijednost		EUR
32	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
33	Tržišna vrijednost zakonitog dijela		EUR
PREDMET PROCJENE			
34	Katnost	pr. kat: 1	
35	Godina izgradnje	2004	
36	NP (m2)	135,46	m2
37	BP (m2)	145,7	m2
38	KP (m2)	121,7	m2
39	Površina zemljišta (m2)	402,00	m2
40	Dizalo DA/NE	ne	
41	Tip grijanja	električna energija, klima uređaj	
42	Ugrađena klima/hlađenje	da	
43	Komunalni priključci	voda, el. energija, telefon	
44	Građevinski materijal koji prevladava	beton, opeka	
45	Energetski certifikat i razred	NEPOZNATO, Energija za grijanje -, Primarna energija -	
46	Stanje nekretnine	dobro	
46.1.	Renovacija	DA, 2017, renovacija zgrade koja utječe na energetske učinkovitost	
47	Dovršenost %, planirani datum dovršetka	DA	
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
48	Tržišna vrijednost nekretnine		386.000 EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
50	Nova građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja		233.553 EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	troškovna	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	30.9.2025.	
55	Datum kakvoće	22.9.2025.	
56	Datum izrade	30.9.2025.	
57	Napomena	da	

SADRŽAJ

- RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA
- IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
- POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA
- OPIS NEKRETNINE
- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- PRILOZI

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA

**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/1-710-03/24-01/178
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05

Zagreb, 22. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Samoborska cesta 145, OIB: 15364543303, podnesenog po Anamariji Dujmović Brčić iz Zagreba, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Samoborska cesta 145, OIB: 15364543303, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Anamarija Dujmović Brčić iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositeljica je zahtjevu priložila dokaz o radnom odnosu stalnih sudskih vještaka zaposlenih u pravnoj osobi i to za Zlatka Bilčevića, Rajka Krasulja, Nikšu Sarića, Lindu Andrijašević, Jasminku Markus Šutevski, Helenu Mažar, Gorana Pavlića, Errola Bečirevića, Ladu Butković, Danijelu Fekete, Zvonimira Pintarića, Dunju Pavić, Jasmiru Tomašić, Dunju Primer, Ivana Magaša i Jagodu Britvić, kao i izvadak iz sudskog registra i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za pravnu osobu.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



Z7SX9yK1BUK_pZY1115FHsw

2

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje poslova vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ovom izjavom **ZANE d.o.o.**, OIB: 15364543303, Zagreb, Samoborska cesta 145, zastupano po Renati Možar Milković, direktorici, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**, sukladno čl. 9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) i temeljem Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/178, URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05 od 22. svibnja 2024., izjavljuje sukladno čl. 9., st. (2) Zakona da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Direktorica
Renata Možar Milković

Renata Možar Milković



POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2021)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o prostornim planovima (152/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 36/2024)

KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- Hrvatske vode, Karta preliminarne rizika od poplava 2018.
- Hrvatske vode, Karta Procjene potencijalnog rizika od erozije
- Climate change impacts in Europe (arcgis.com), Global and European sea-level rise
- DHMZ, Karta sezonske žestine 1989.-2018.
- DHMZ, Karta osnovne brzine vjetra - kopno

OPIS NEKRETNINE

Suradnik: Albina Knežević dipl.oec.

OPIS LOKACIJE

Predmetna kuća nalazi se u naselju Žaborić. Žaborić je gradsko naselje grada Šibenika, smješteno uz magistralnu cestu 10 kilometara južnije od Šibenika u smjeru Splita. Kuća se nalazi na lokaciji 200 m od mora i plaže.

Prilaz do čestice je moguć sa jugozapada, preko k.č. 3227/27 k.o. Krapanj.

Okolne čestice su pretežno izgrađene te izgrađene individualnim, stambenim, građevinama.

Parkiranje je moguće na parceli objekta.

Lokacija predmetne nekretnine je u potpunosti komunalno opremljena, osim kanalizacije – septička jama.

Lokacija je u interesantna potencijalnim kupcima budući se radi o uređenom stambenom naselju sa svom infrastrukturom, dobrom prometnom povezanosti, te blizinom različitih sadržaja.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup moguć osobnim automobilom

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

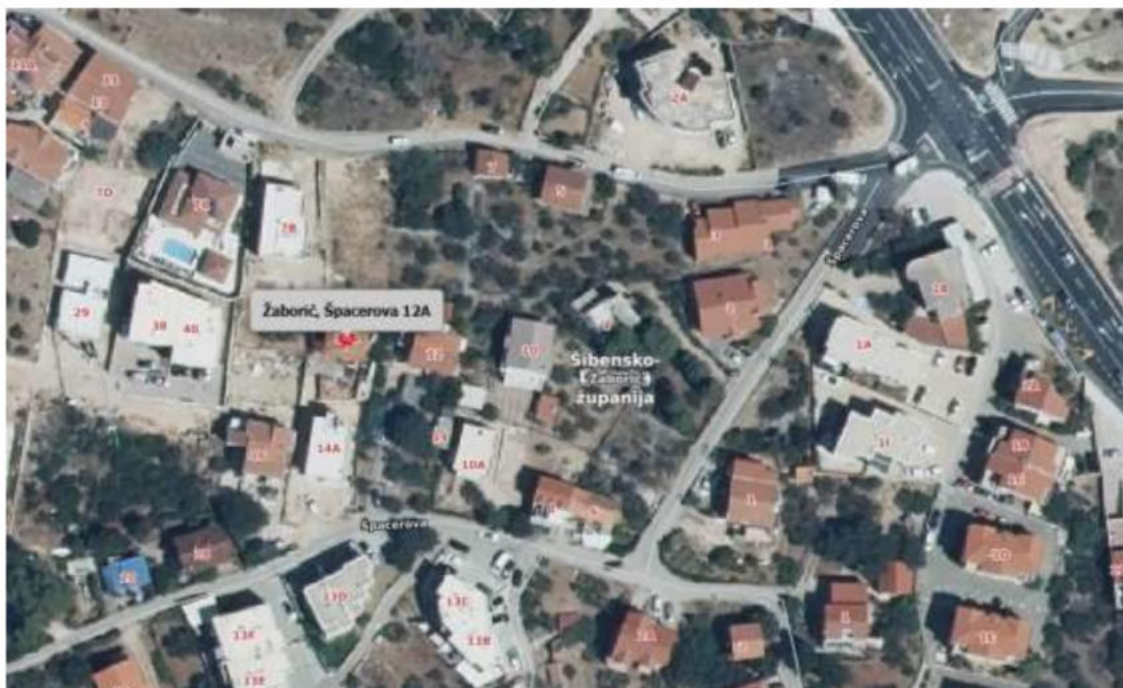
-

Opis okruženja:

Predmetna kuća nalazi se u Žaboriću oko 130 m od JTC-e. U okruženju je pretežito izgrađenih parcela i to kuća za odmor, vikendica i apartmanskih zgrada. Plaža je udaljena cca 200 m i nekoliko ugostiteljskih objekata i manjih trgovina koje rade ljeti.



Karta



OPIS ZEMLJIŠTA

Parcela je približno pravokutnog oblika, izdužena u smjeru sjever – jug, površine 402 m² i sastoji se od jedne katastarske tj. zemljišnoknjižne čestice k.č.br. 8164, k.o. Žaborić.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.č.br.	Oznaka zemljišta	kat.čbr.	m ²
k.o. Krapanj	8164	Špacerova	8164	402,00
		DVORIŠTE		272,00
		POMOĆNA ZGRADA		33,00
		KUĆA, Žaborić, Špacerova 12A		97,00
UKUPNO				402,00



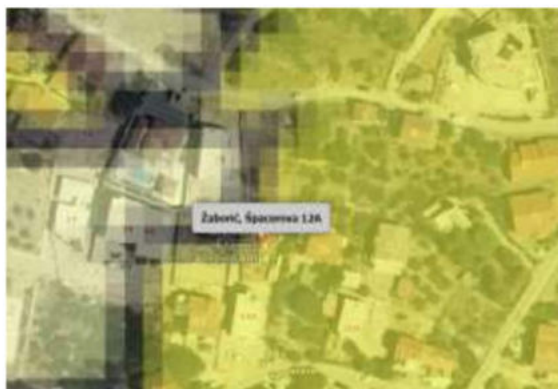
Kuća je samostojeća, izgrađena u sjevernom dijelu parcele.

Teren parcele je u prirodnom nagibu prema jugu.. Parcela je sa južne strane oslonjena uz prilaz- preko susjedne čestice. Pješački i kolni prilaz su uređeni sa juga. U jugozapadnom dijelu parcele ispred kuće je izgrađen bazen sa sunčalištem- naknadno zatvoren i pretvoren u vinski podrum. U istočnom kutu parcele je izgrađena ljetna kuhinja sa kominom. Prostor ispred ljetne kuhinje je natkriven drvenom pergolom. Sve kolne i pješačke površine na parceli su uređene (popločane betonskim/kamenim elementima). Uz zapadno pročelje do zapadne međe je izgrađena metlna nadstrešnica za auto.Preostali neizgrađeni dijelovi parcele su ozelenjeni travom, niskim raslinjem i voćkama.

Parcela je ograda ograđenim zidom.

LOKACIJA U PROSTORNOPLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetne k.č. 8164 k.o. Krapanj se sukladno Prostornom planu uređenja Grada Šibenika nalazi u izgrađenom građevinskom području naselja.



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA
IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
PODRUČJA ZA SMJEŠTAJ NOVIH
TURISTIČKIH KAPACITETA U
GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

OPIS OBITELJSKE KUĆE

Samsotojeća stambena zgrada katnosti prizemlje+kat. Koncipirana je kao jedna dvoetažna stambena jedinica, po rješenju o izvedenom stanju nalaze se dvije stambene dvoetažne jedinice.

Ulaz u kuću je izveden sa jugozapda.

Prizemlje sadrži dnevni boravak, dvije blagavonice, kuhinju, radnu sobu i kupaonicu.

Na katu se nalaze hodnik, četiri sobe, dvije kupaonice i dvije terase.

Komunikacija je omogućena unutarnjim AB stubištem.

Susjedne građevine su kuće za odmor slične katnosti i namjene.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina		NP neto površina	KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²	m ²	m ²
zatvoreni prostor	418,89	145,70	145,70	111,38	109,66
otvoreni prostor	24,08	0,00	24,08	24,08	12,04
	442,97	145,70		135,46	121,70

LEGENDA:

OG	OBUJAM GRAĐEVINE PREMA PRAVILNIKU O NAČINU UTVRĐIVANJA OBUJMA GRAĐEVINE ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA
BP	BRUTO POVRŠINA PREMA ZAKONU O PROSTORNOM UREĐENJU I PRAVILNIKU O NAČINU IZRAČUNA GRAĐEVINSKE (BRUTO) POVRŠINE
NP	KORISNA POVRŠINA = NETO PODNA POVRŠINA HRN EN ISO 9836:2011 PREMA ZAKONU O GRADNJI
KP	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TEHNIČKI OPIS

Katnost: prizemlje+kat
Ugrađena dizala: Ne

Godina izgradnje: 2004. godine
Stanje nekretnine: dobro

Renovacija: DA
Godina renovacije: 2014
Vrsta renovacije: renovacija koja utječe na energetske učinkovitost
zatvorena terasa u prizemlju, pretvoreno u jedan stan

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti
Nosiva konstrukcija: zidana od blok opeke s armiranobetonskim serklažima
Međukatna konstrukcija: fert
Krovna konstrukcija: fert, kosa, pokrivena crijepom

Završne obrade

Pročelje: ETICS fasadni sustav, završno dekorativna žbuka
Podovi: keramičke pločice
Zidovi: ožbukani, obojani, obloženi keramičkim pločicama u kupaonicama do stropa;
Stropovi: ožbukani, obojani;

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: PVC/drveni profili, ostakljena izo staklom sa griljama
Unutarnja stolarija: drvena, puna;

Instalacije:

električna energija, vodovod, septička jama, komin na drva, klima uređaj

Rizik zagađenja iz okoliša

postoji rizik ☐ da ☒ ne

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

Vanjsko uređenje

Teren parcele je u prirodnom nagibu prema jugu.. Parcela je sa južne strane oslonjena uz prilaz- preko susjedne čestice. Pješački i kolni prilaz su uređeni sa juga.U jugozapadnom dijelu parcele ispred kuće je izgrađen bazen sa sunčalištem- naknadno zatvoren i pretvoren u vinski podrum. U istočnom kutu parcele je izgrađena ljetna kuhinja sa kominom. Prostor ispred ljetne kuhinje je natkriven drvenom pergolom Sve kolne i pješačke površine na parceli su uređene (popločane betonskim/kamenim elementima). Uz zapadno pročelje do zapadne međe je izgrađena metlna nadstrešnica za auto.Preostali neizgrađeni dijelovi parcele su ozelenjeni travom, niskim raslinjem i voćkama. Parcela je ograđena ogradnim zidom.

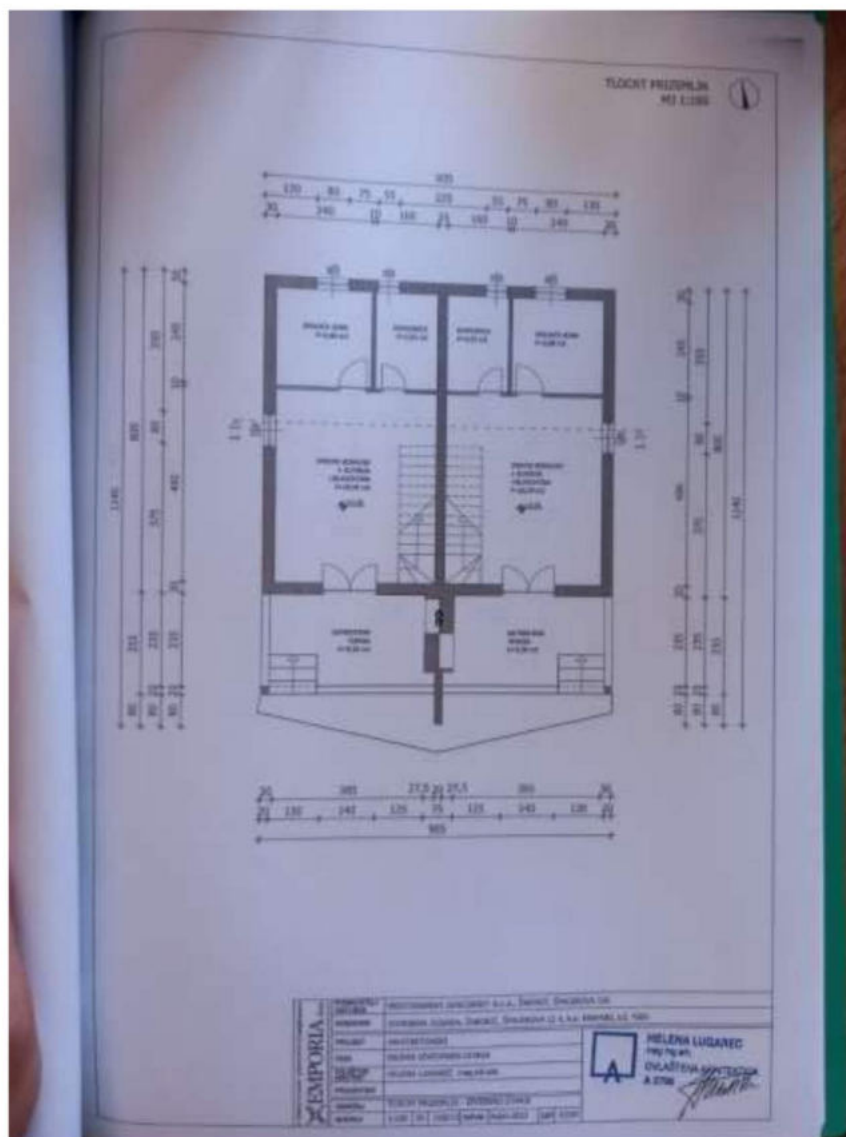
Napomena:

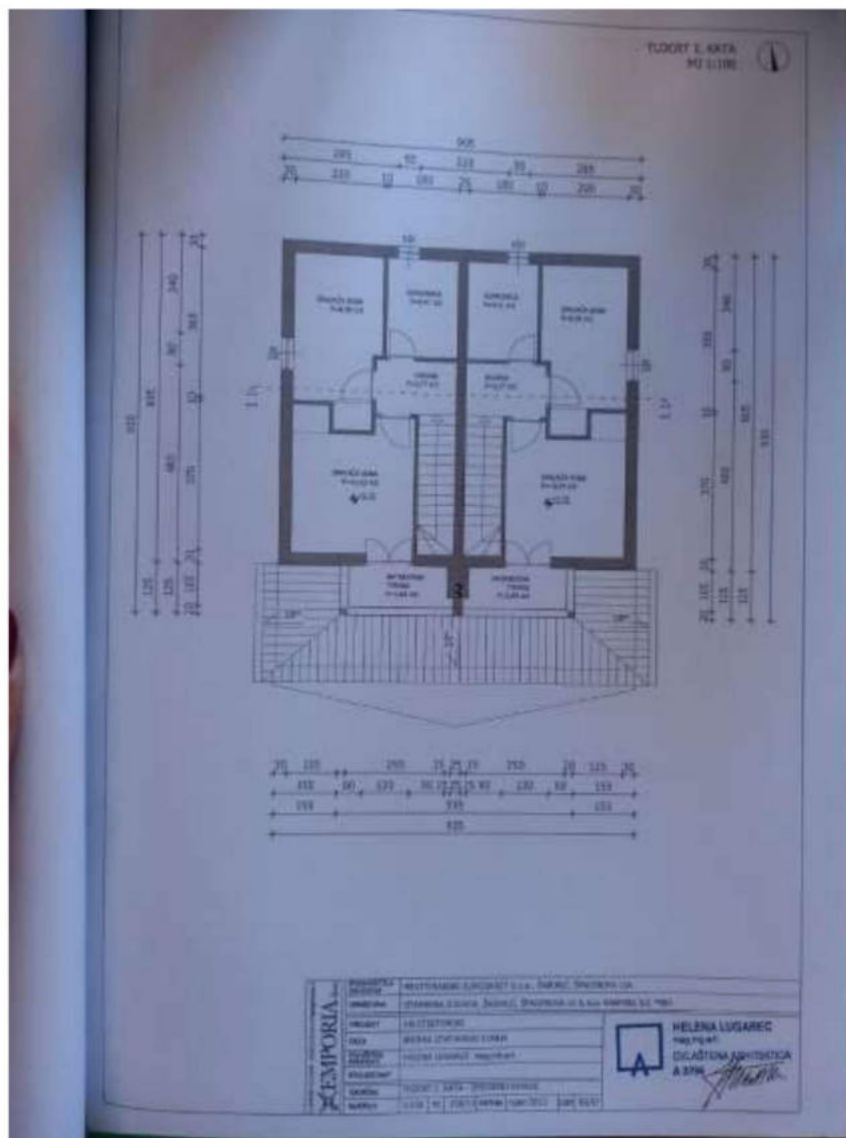
ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

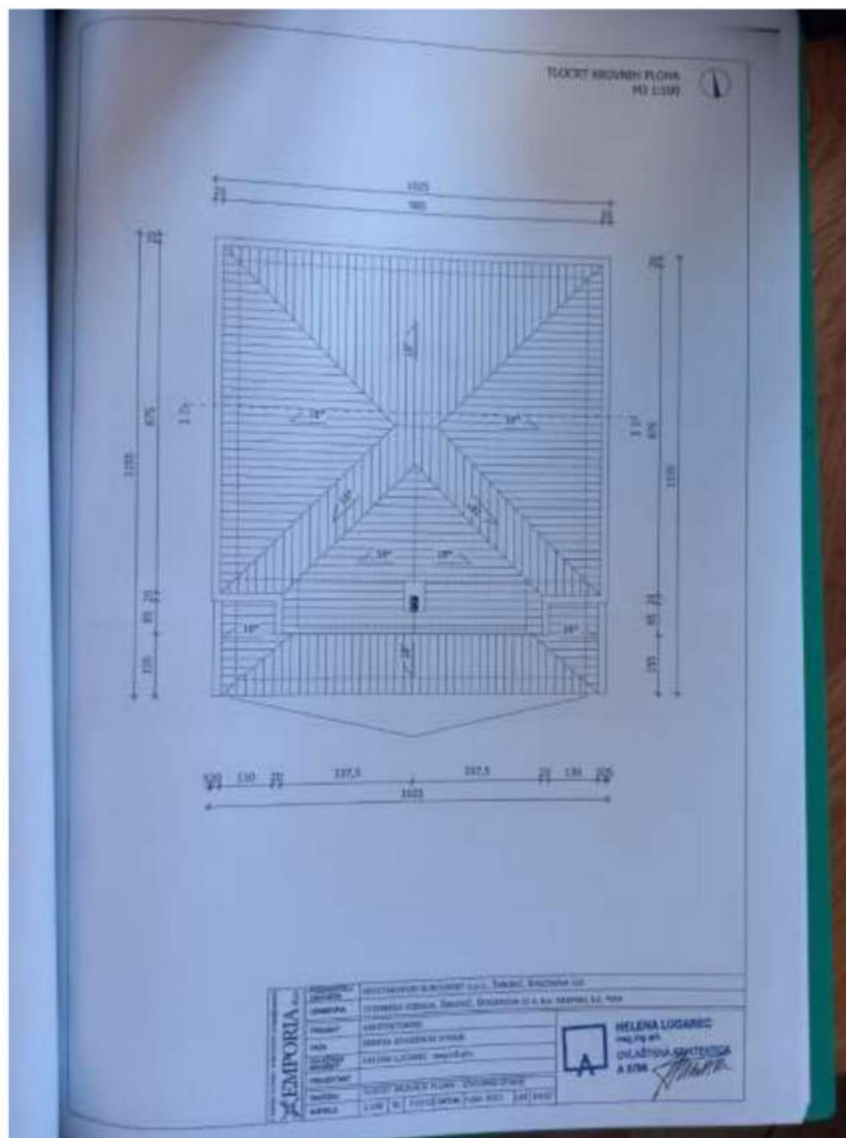
KUĆA ŠPACEROVA 12A ŽABORIĆ								
neto površina						NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m ²	komada	m ²	koeficijent	m ²
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR								
prizemlje								
1	kuhinja, d.b. I blag.	20,09	1,00	20,09	1,00	20,09	1,00	20,09
2	kuhinja, d.b. I blag.	20,09	1,00	20,09	1,00	20,09	1,00	20,09
3	soba	5,88	1,00	5,88	1,00	5,88	1,00	5,88
4	kupaonica	3,92	1,00	3,92	1,00	3,92	1,00	3,92
5	kupaonica	3,92	1,00	3,92	1,00	3,92	1,00	3,92
6	soba	5,88	1,00	5,88	1,00	5,88	1,00	5,88
						59,78		59,78
1. kat								
1	hodnik	2,77	1,00	2,77	1,00	2,77	1,00	2,77
2	hodnik	2,77	1,00	2,77	1,00	2,77	1,00	2,77
3	soba	4,47	1,00	4,47	1,00	4,47	1,00	4,47
		3,92	1,00	3,92	1,00	3,92	0,90	3,53
4	soba	4,47	1,00	4,47	1,00	4,47	1,00	4,47
		3,92	1,00	3,92	1,00	3,92	0,90	3,53
5	kupaonica	3,29	1,00	3,29	1,00	3,29	1,00	3,29
		1,12	1,00	1,12	1,00	1,12	0,90	1,01
6	kupaonica	3,29	1,00	3,29	1,00	3,29	1,00	3,29
		1,12	1,00	1,12	1,00	1,12	0,90	1,01
7	soba	6,68	1,00	6,68	1,00	6,68	1,00	6,68
		3,55	1,00	3,55	1,00	3,55	0,90	3,20
8	soba	6,68	1,00	6,68	1,00	6,68	1,00	6,68
		3,55	1,00	3,55	1,00	3,55	0,90	3,20
						51,60		49,88
UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR						111,38		109,66
OTVORENI STAMBENI PROSTOR								
	natkrivena terasa-priz.	9,38	1,00	9,38	1,00	9,38	0,50	4,69
	natkrivena terasa-priz.	9,38	1,00	9,38	1,00	9,38	0,50	4,69
	natkrivena terasa-kat	2,66	1,00	2,66	1,00	2,66	0,50	1,33
	natkrivena terasa-kat	2,66	1,00	2,66	1,00	2,66	0,50	1,33
OTVORENI STAMBENI PROSTOR						24,08		12,04

bruto površina						BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m2	koeficijent	m ²	visina bruto	m ³
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR								
prizemlje								
		72,85	1,00	72,85	1,00	72,85	2,75	200,34
				72,85		72,85		200,34
1.kat								
		72,85	1,00	72,85	1,00	72,85	3,00	218,55
				72,85		72,85		218,55
UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR				145,70		145,70		418,89
OTVORENI STAMBENI PROSTOR								
	natkrivena terasa-priz.	9,38	1,00	9,38	0,00	0,00	1,00	9,38
	natkrivena terasa-priz.	9,38	1,00	9,38	0,00	0,00	1,00	9,38
	natkrivena terasa-kat	2,66	1,00	2,66	0,00	0,00	1,00	2,66
	natkrivena terasa-kat	2,66	1,00	2,66	0,00	0,00	1,00	2,66
OTVORENI STAMBENI PROSTOR				24,08		0,00		24,08
dobiveni podaci su rezultat okvirne izmjere za potrebe procjene								

GRAFIČKI PRILOZI

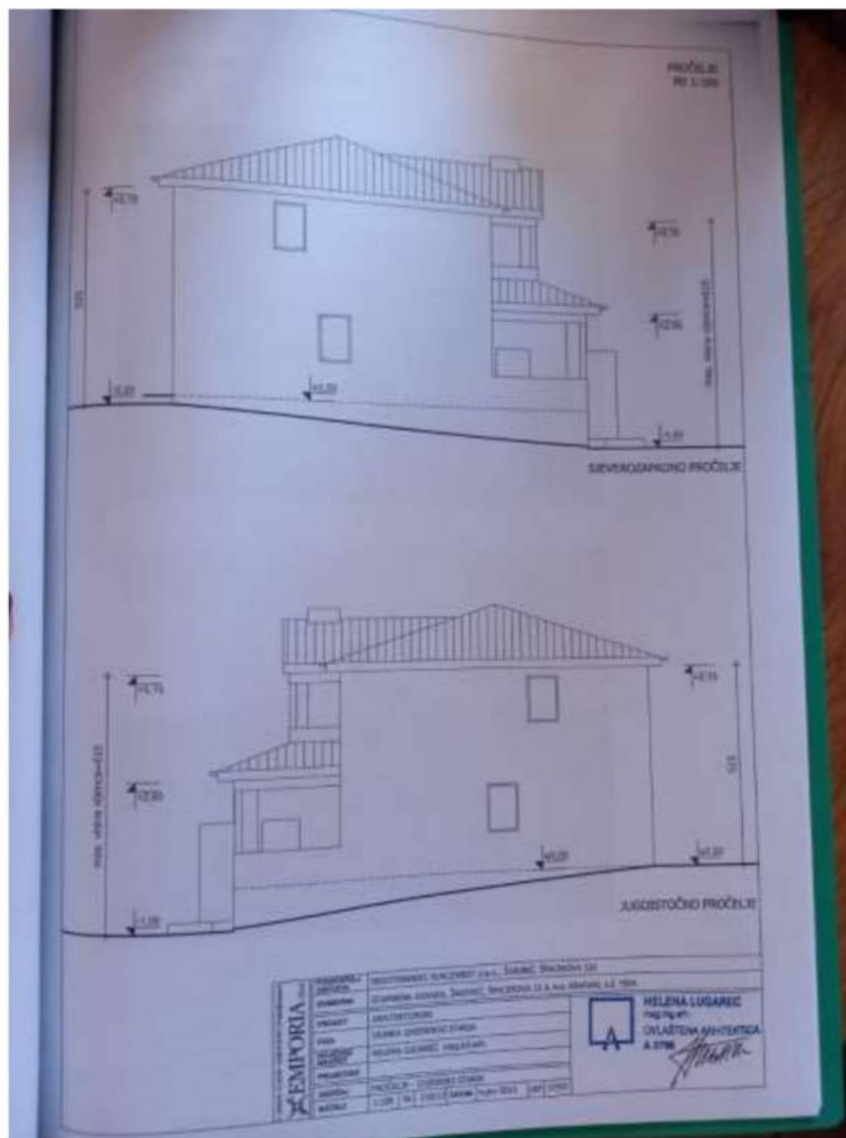












FOTODOKUMENTACIJA



Pročelje JZ- SZ



Pročelje JZ



Dvorište

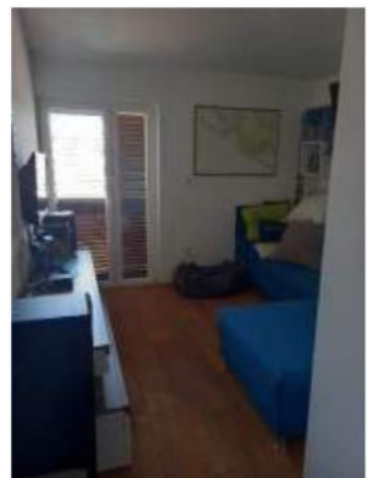
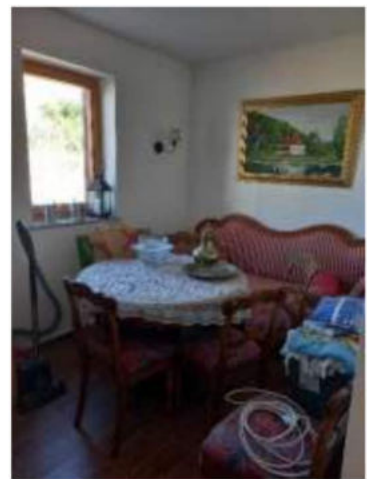


Prilaz



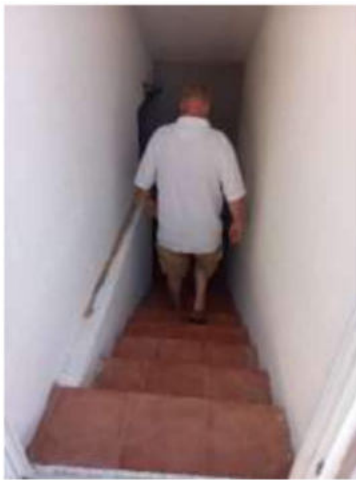
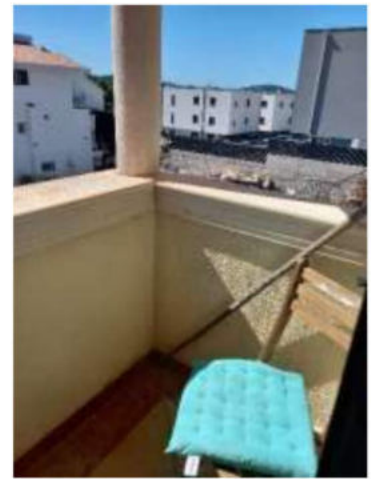
Prizemlje



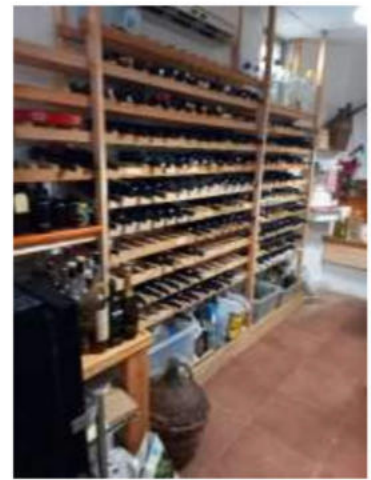


Kat





Podrum



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvori: www.dzs.hr, <https://ec.europa.eu/eurostat/>

Kretanje nacionalnog BDP-a u proteklih nekoliko godina značajno je osciliralo, zbog šokova izazvanih globalnom epidemijom Covida -19 u 2020. te makroekonomskih nestabilnosti uzrokovanih energetsom krizom i geopolitičkim nestabilnostima.

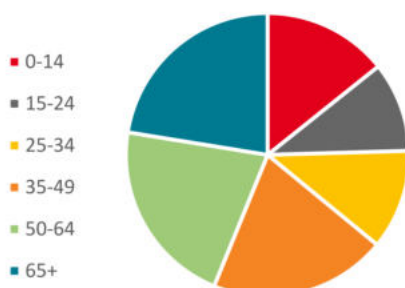
Pristupanje Hrvatske Schengen zoni i uvođenje eura kao službene valute (od 1.1.2023.) pozitivno je utjecalo na gospodarska kretanja te je u 2024. godišnji rast BDP-a bio nešto je stabilniji (oko 4%), no kretanje BDP-a u 2025. je neizvjesno zbog međunarodnih trgovinskih i geopolitičkih sukoba.

Razdoblje od druge polovice 2021. do danas obilježeno je visokim **stopama inflacije**. Najviša godišnja stopa inflacije (+13,5%) zabilježena je u studenom 2022., a uslijedilo je višemjesečno razdoblje gotovo konstantnog pada do IX. 2024. U posljednjem kvartalu 2024. i siječnju 2025. stopa inflacije ponovno pokazuje trend rasta (+4% y-o-y u I 2025.), u veljači i ožujku zabilježen je godišnji pad (+3,2% y-o-y u III 2025), no stopa inflacije i dalje je među najvišima u eurozoni.

Stopa registrirane nezaposlenosti u padu je od 2020. (5,1% u III. 2025) te je prisutan snažan trend zapošljavanja stranih radnika. **Prosječne mjesečne plaće po zaposlenom** bilježe kontinuirani trend rasta, što je posebno izraženo u državnom i javnom sektoru (godišnji rast osnovice od 28,8% u H1 2024).

Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr



Stanovništvo prema starosti, Popis 2021

Demografski trendovi iznimno su negativni – prema rezultatima popisa stanovništva iz 2021. broj stanovnika se smanjio za 413.000 (9,64%) u usporedbi s popisom iz 2011. i RH se po broju stanovnika vratila na razine iz 1953.

Na smanjene populacije najviše je utjecao negativan prirodni prirast, a zatim migracija stanovništva u druge zemlje (EU i šire), posebice mlađe, radno-aktivne populacije, koja je bitan tržišni i demografski čimbenik zaposlenosti, produktivnosti i potražnje za nekretninama.

Također, prosječna starost stanovništva raste (43,83% je starije od 50 godina, a 15,24% starije od 70 godina), kao i broj samačkih kućanstava.

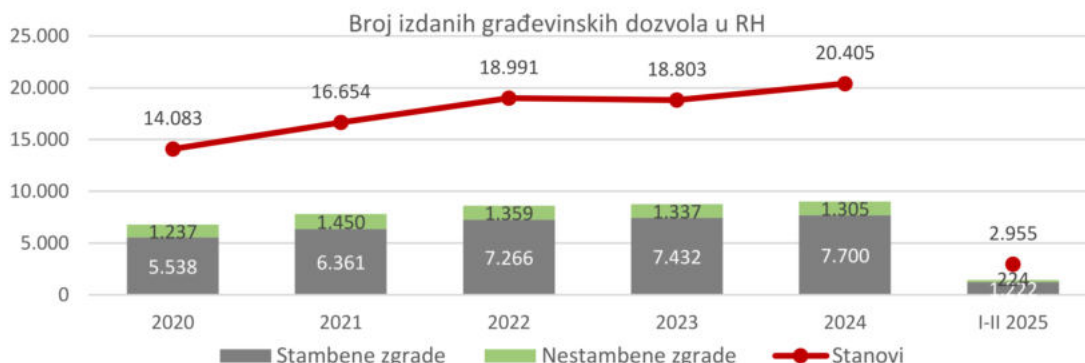
Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr, www.hnb.hr, www.dzs.hr

Tržište nekretnina pokazalo je značajnu stabilnost tijekom epidemijskog razdoblja, no zbog visokih cijena sirovina, distribucije i energenata, manjka raspoložive radne snage i visokih stopa inflacije te posljedično promjene u monetarnoj i kreditnoj politici, u 2023. tržište pokazuje određene znakove usporavanja. Usporavanje se prije svega očituje u smanjenom broju kupoprodaja, no realizirane kupoprodajne cijene stanova i dalje bilježe rast.

U 2021. i 2022. broj izdanih građevinskih dozvola za zgrade bilježi visoke godišnje stope rasta (15%, odnosno 10%), a rast je u 2023. i 2024. umjereniji (2%, odnosno 3%).

Broj stanova za koje su izdane građevinske dozvole od 2015. do 2024. kretao se s većim oscilacijama, od minimalnih 6.950 stanova (2015.) do maksimalnih 20.405 (2024.).



Broj završenih stanova konstantno raste od 2017. po različitim godišnjim stopama, a najznačajniji godišnji rast zabilježen je 2022. (15.875 stanova, +27%). U 2023. završena su 16.552 stana, što je još uvijek značajno manje od rekordnih brojki završenih stanova koje su zabilježene 2006. i 2007. (više od 25.000 stanova)

Obujam građevinskih radova u 2024. i početkom 2025. rastao je u svim mjesecima u odnosu na isti mjesec prethodne godine, no po različitim stopama, a u II 2025 zabilježena je najniža stopa rasta (4,4%) za to razdoblje. Pokretač rasta obujma građevinskih radova su radovi na zgradama, kod kojih je u posljednja 36 mjeseca zabilježen jedan mjesečni pad indeksa u odnosu na isti mjesec prethodne godine, dok radovi na ostalim građevinama bilježe više oscilacija.

Zbog poremećaja u proizvodnji i distribuciji materijala 2021. je došlo do **snažnog rasta cijena građevinskog materijala**, a većina cijena dosegla je vrhunac tijekom H2 2022. Cijene su se tokom 2023. i 2024. stabilizirale, a u H2 2024 najveći rast u odnosu na referentno razdoblje (X 2020.) pokazuju cijene gipskartonskih ploča (+87%), miješanog nasipnog materijala (+77%) i drvenih greda (+70%). Građevinske tvrtke pod dodatnim su pritiskom zbog cijena energenata i nedostatka radne snage te je na lokalnom tržištu prisutan snažan trend rasta broja stranih zaposlenika.

Broj kupoprodaja nekretnina i kretanje cijena stambenih objekata

Izvori: www.dzs.hr, burza-nekretnina.net.hr/statistike, ZANE istraživanja, <https://apn.hr/> Ministarstvo financija – Porezna Uprava

Prema podacima Porezne uprave, rekordan broj kupoprodaja u RH zabilježen je u 2022. (137.381), u 2023. je stagnirao (137.456, +0,1%), a u 2024. zabilježio godišnji pad (133.495, -2,9%). Kretanje broja kupoprodaja po županijama u 2024. bilo je vrlo neujednačeno – od 22,1% manjeg broja kupoprodaja u Istarskoj županiji do 23,2% višeg broja u Primorsko goranskoj županiji. Najviši broj kupoprodaja i dalje se odvija na području Grada Zagreba, gdje je u 2024. zabilježen 1,6% godišnji pad u broju kupoprodaja (18.277).

Gledano po vrsti nekretnina, pad broja kupoprodaja u 2024. zabilježen je u gotovo svim kategorijama – poljoprivrednim zemljištima (-5,1%), građevinskim zemljištima (-0,1%), kućama (-16,4%) i stanovima / apartmanima (-6,3%).

U prvih 10 mjeseci 2024. u RH je uplaćeno 186 M EUR poreza na promet nekretnina, odnosno 1% više u odnosu na isto razdoblje 2023. Godišnja stopa rasta naplaćenog poreza značajno je manja u odnosu na stopu rasta zabilježenu prethodnih godina (+35% 2022. i +6% 2023.).

Prema podacima DZS-a, prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u proteklih nekoliko godina bilježe snažan rast, koji je bio najizraženiji tokom 2022.

Rast je na godišnjoj razini nastavljen i u 2023. i 2024., no u usporedbi s prosjekom za 2022. (22%) s nešto nižim stopama (4%, odnosno 9%)

PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA I TROŠKOVI GRAĐENJA¹⁾ po m²

	Prosječne cijene (EUR/m ²)	Troškovi građenja i dobit izvođača	Trošak građenja vs. prosječna cijena stana	Y-o-Y prosječna cijena stana	Y-o-Y troškovi građenja i dobit
2018.	1.569	914	58,3%	6,2%	1,8%
2019.	1.664	955	57,4%	6,1%	4,5%
2020.	1.708	1.012	59,2%	2,7%	5,9%
2021.	1.837	1.107	60,2%	7,6%	9,4%
2022.	2.237	1.355	60,6%	21,7%	22,4%
2023.	2.342	1.409	60,2%	4,7%	4,0%
2024.	2.571	1.536	59,7%	9,8%	9,0%

Prema DZS-u, ukupan indeks cijena stambenih objekata u RH za Q4 2024 iznosio je 205,01 (Ø 2015. = 100), što predstavlja porast od 10,1% na godišnjoj razini odnosno 1,4% na tromjesečnoj razini.

Godišnja stopa rasta za nove stambene objekte (+11%) veća je od godišnje stope rasta za postojeće stambene objekte (+9,9%), što je suprotno od trenda iz protekla 3 tromjesečja, u kojima je indeks cijena postojećih stambenih objekata rastao po znatno većim stopama od indeksa cijena novih stambenih objekata. U Q4 2024 glavni pokretač rasta bila je regija Ostalo (+13,6%), a slijede Grad Zagreb i Jadran s podjednakim stopama rasta (9,5%, odnosno 9,2%).

Razdoblje	Indeksi (Ø 2015. = 100)						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100)					
	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći i stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći i stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Q1 2024.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9	10,8
Q2 2024.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	10,0	5,4	10,6	9,4	10,6	9,2
Q3 2024.	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	12,3	4,4	13,5	7,7	15,9	16,8
Q4 2024.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84	10,1	11,0	9,9	9,5	9,2	13,6

Potražnja je većinom potaknuta od strane lokalnog stanovništva u potrazi za trajnim rješenjem stambenog zbrinjavanja u Zagrebu i u kontinentalnom području, a na obali je prisutna potražnja stranaca.

Maksimalan broj kupoprodaja od strane nerezidenata zabilježen je 2022. (13.336), a zbog nepovoljnih ekonomskih kretanja u matičnim zemljama nerezidenata zabilježen je pad broj kupoprodaja u 2023. (12.270, -8% y-o-y) i u 2024. (11.516 kupoprodaja, -6% y-o-y).

Na rast cijena stambenih nekretnina u razdoblju od 2017. do 2023. utjecao je i APN-ov državni program subvencioniranja stambenih kredita, putem kojeg je kupljeno ukupno 32.556 stanova, a posljednji natječaj u sklopu programa održan je 2023. Uz gore navedene faktore, u 2022. i 2023. potražnja je bila dodatno potaknuta postupkom uvođenja eura kao nacionalne valute te rastućom stopom inflacije.

Kamate na stambene kredite rasle su od 2023., a najveći vagani prosjek nominalnih kamatnih stopa zabilježen je u IV 2024. (3,74%), otkada prosječna kamata bilježi postupan pad, koji je nešto izraženiji u II 2025. (3,17%, pad na mjesečnoj razini 0,43 postotna boda).

S ciljem usporavanja zaduživanja kućanstava HNB je odlučila primjenjivati strože uvjete kreditiranja od 1. srpnja 2025. kroz dvije mjere – stroži omjer mjesečne otplate duga i osobnog dohotka i veći odnos vrijednosti nekretnine u zalogu i iznosa kredita.

Uz najavljene strože uvjete kreditiranja, u 2025. na snagu su već stupile druge izmjene koje bi mogle utjecati na tržišna kretanja: uveden je porez na nekretnine kojim se oporezuju stambeni prostori, izuzev nekretnina koje služe stalnom stanovanju (najmanje 10 mjeseci godišnje) i donesen Nacionalni plan stambene politike s ciljem osiguranja priuštivog stanovanja putem poreznog rasterećenja za mlade (povrat plaćenog poreza na promet nekretninama i povrat 50% plaćenog PDV-a za prvu nekretninu) i programa javno privatnog partnerstva (predaja privatnih stanova na upravljanje APN-u).

BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području RH pokazuje gotovo konstantan trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina.

BN Indeks u IV 2025. bio je za 9,6% veći u odnosu na BN indeks u IV 2024.



Kretanje BN indeksa objavljeno na burza-nekretnina.net.hr

Kretanje cijena poslovnih nekretnina

Izvori: ZANE istraživanja, www.dzs.hr; Colliers International; CBRE

Uredski prostori

Tržište uredskih prostora u Zagrebu u proteklom je razdoblju bilo stabilno sa snažnom potražnjom za prvoklasnim uredima.

Moderni uredski prostori koncentrirani su uglavnom u Zagrebu (oko 1,5 M m²), no postojeći fond je zastario.

U pripremi i izgradnji je nekoliko projekata različite veličine, od kojih je veći dio koncentriran u centralnoj poslovnoj zoni, a manji dio u zonama van centra u blizini važnijih gradskih prometnica – južna poslovna zona Buzin, poslovna zona zapad (Jankomir) i jugozapadni ulaz u grad.

ZAGREB	
Ukupna površina	1.540.000 m ²
Stopa nepopunjenosti	3,0%
Zakupnina klase A	13-14 EUR/m ²

Zakupnine su u proteklom razdoblju blago porasle zbog niskih stopa nepopunjenosti, ograničene ponude novih prostora i snažne potražnje.

Uredski prostori u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m²)

Industrijski prostori

Snažan razvoj segmenta industrijskih nekretnina započeo je 2021.

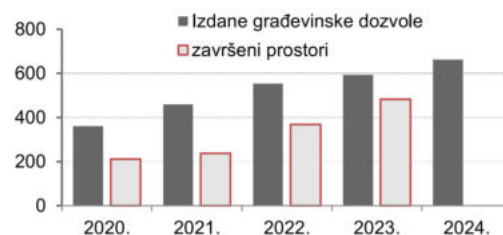
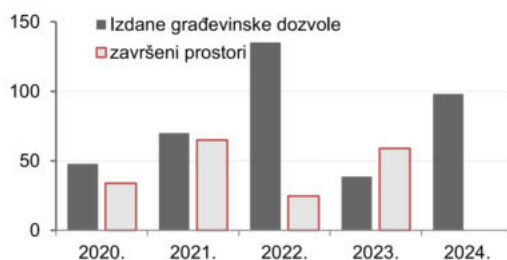
Hrvatska je logistički u odličnoj poziciji jer se nalazi na 4 od ukupno 10 ključnih koridora EU, a ulazak u Schengen zonu pojednostavio je promet te značajno povećao potencijal Zagreba kao logističkog centra.

Prosječne zakupnine logističkih nekretnina više su od zakupnina u zemljama u regiji, a u najavi i izgradnji je nekoliko projekata koji će povećati površinu raspoloživih prostora na tržište.

ZAGREB	
Ukupna površina	1.600.000 m ²
Stopa nepopunjenosti	2,5%
Zakupnina klase A	6 – 6,5 EUR/m ²

U Zagreb i okolicu, gradnja logističkih prostora zastupljena je u industrijskim zonama diljem Hrvatske, a najpoželjnije su zone u okolini većih gradova.

Ind. prostori i skladišta u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m²)



Trgovački prostori - Lokali

Primarni fokus developera u sektoru trgovačkih prostora i dalje su retail parkovi, koji se zbog nižih troškova za developere, nižih zakupnina i blizine ciljane populacije trenutno pokazuju kao optimalan proizvod, te je i dalje aktualan trend izgradnje trgovačkih centara tog tipa u manjim gradovima diljem zemlje.

ZAKUPNINE	
Trgovački centri (TC)	10-45 EUR/m ²
Retail parkovi (RP)	9,5-13 EUR/m ²

ZAGREB	
Ukupna površina trg. Centara	450.250 m ²
Stopa nepopunjenosti u najuspješnijim	3%

Postojeći trgovački centri nastoje poboljšati poslovanje ulaganjima u uređenje, primarno s ciljem poboljšanja energetske svojstava, te u širenje ponude na segment zabave i druženja.

Tržište u Zagrebu i Zagrebačkoj županiji ponovno je aktivno – u Q1 2025. otvoreni su retail parkovi u Dugom Selu i Jasterbarskom, u tijeku je rekonstrukcija trgovačkog centra King Cross, u izgradnji retail park na zapadu Zagreba (FT Retail Park), a u pripremi proširenje Designer Outlet centra u Rugvici i izgradnja retail parka Joy neposredno zapadno od tog centra.

Zgrade za trgovinu na veliko i malo – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m²)



Kretanje cijena građevinskog zemljišta

Izvori: Ministarstvo financija – Porezna uprava, Ekonomski institut Zagreb, Grad Zagreb; Primorsko -goranska županija

Prema podacima Porezne uprave, u posljednjih desetak godina broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u Republici Hrvatskoj uglavnom je rastao, uz iznimku blagog pada zabilježenog 2020. Godišnje stope rasta broja kupoprodaja značajnije su varirale, jedna od većih stopa rasta zabilježena je 2022. (+18%), a slijedile su umjerenije stope rasta u 2023. (+6,5%) i 2024. (+1,1%). U prvom kvartalu 2025. Porezna uprava zabilježila je ukupno 4.618 kupoprodaja, a nastave li se kupoprodaje odvijati istim tempom na kraju 2025. možemo očekivati pad u broju kupoprodaja u odnosu na 2024., kada je zabilježeno ukupno 25.126 kupoprodaja građevinskih zemljišta.

Godišnji indeksi cijena građevinskog zemljišta na području PP-a i GUP-a Grada Zagreba u 2024. uglavnom su rasli, uz iznimku zemljišta mješovite namjene (M, M1, M2) s $k_{in}=2,5-3,5$, kod kojih je zabilježen pad vrijednosti od 9,3% te zemljišta stambene i mješovite u pojedinim područjima (Trešnjevka-Rudeš-Jarun, Žitnjak, Bologna-Ilica, Sesvetski Kraljevec i Sesvete).

Zemljišta u podsljemenskoj zoni stambene i mješovite namjene (Markuševac-Dubrava, Gračani-Remete i Pantovačak-Tuškanac-Medveščak) bilježe visoki rast cijena (13,84%-19,75%), a podjednaki rast zabilježen je i na području Dubrave (15,15%). Cijena zemljišta proizvodne namjene (I, G) s $k_{in}=1,2-2,0$ na području PPGZ-a nakon visokog rasta u 2023. (+20,5%) u 2024. je zabilježila neznatan rast (+1%).

Medijalna cijena građevinskog zemljišta (EUR/m²) po županijama u 2023. godini



Prema analizi EIZ-a, u 2023. ostvarena vrijednost kupoprodaja građevinskog zemljišta iznosila je gotovo 2 milijarde EUR, što predstavlja rast od 36,9% u odnosu na 2022.

Medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2023. u odnosu na 2022. povećala se u 17 županija, u Virovitičko podravskoj županiji zadržala se na istoj razini, a u 3 županije je smanjena – Grad Zagreb (-6,2%), Međimurska (-20,8%) i Bjelovarsko-bilogorska županija (-88,7%).

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

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

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

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

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

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

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

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

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

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

ODABRANA METODA

Troškovna metoda

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Procjena predmetne nekretnine izvršena je troškovnom metodom koja je koeficijentom prilagođena tržišnoj vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta m2	KP m2	BP m2	OG m3	Godina izgradnje
ŽABORIČ	KUĆA	402,00	121,70	145,70	442,97	2004.
Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltene IGH.						
A	ZEMLJIŠTE	EUR/m2	m2	161.604	EUR	
		402,00	402	161.604	EUR	
B	DOPRINOSI	EUR/m3	OG	2.011	EUR	
	Komunalni doprinos	3,98	442,97	1.763	EUR	
	Vodni doprinos	0,56	442,97	248	EUR	
C	PRIKLJUČCI	EUR/m2	BP	6.557	EUR	
		45,00	145,70	6.557	EUR	
D	GRAĐENJE - nova vrijednost NV	D1+D2+D3	226.997	EUR		
E	GRAĐENJE - sadašnja vrijednost SV	E1+E2+E3	183.584	EUR		
Građevina		Nova v vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja v rijednost
		udio	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ² udio
konstrukcija		48%	768,00	0,13	0,06	666,19 49%
zatv aranje		18%	288,00	0,15	0,03	244,80 18%
zav ršni radovi		18%	288,00	0,15	0,03	244,80 18%
instalacije		10%	160,00	0,15	0,02	136,00 10%
cen.pogon.uredaji		6%	96,00	0,15	0,01	81,60 6%
ugrađena oprema		0%	0,00	0,00	0,00	0,00 0%
ukupno		100%	1.600,00		0,14	1.373,39 100%
godina procjene		2025.	n - starost	21 god.	umanjenje konstrukcije	
godina izgradnje		2004.	N - max vijek	80 god.	(0,80xn/Nx(n+N)/2N)	
D1	NV nova vrijednost	1.600,00	umanjenje	KP	194.723	EUR
E1	SV sadašnja vrijednost	1.373,39	14%	121,70	167.145	EUR
Vanjsko uređenje		EUR/j.m.	j.m.	v rijednost		
ograda+zid		120,00	77,00	9.240 EUR		
septička jama		4.500,00	1,00	4.500 EUR		
vrt		80,00	70,00	5.600 EUR		
D2	NV nova vrijednost		umanjenje		19.340	EUR
E2	SV sadašnja vrijednost		15%		16.439	EUR
Ostalo		EUR/m ²	BP	v rijednost		
Projekti		30,00	145,70	4.371 EUR		
		%	EUR	v rijednost		
Razno		4,00%	214.063	8.563 EUR		
D3	NV nova vrijednost		umanjenje		12.934	EUR
E3	SV sadašnja vrijednost		100%		0	EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentom prilagođena tržištu.

Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja							
Godina procjene			2025.			Faktor korištenja FK	
Godina izgradnje - zamjenska			2004.			A	1,5
Starost zgrade G			21 god.			B	1,5
OVK			80 god.			C	1,5
Relativna starost $R_s = G/OVK$			26%			1,5	
OOVK		0,73	58 god.				
Zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$			22 god.			Umanjenje	27%
F GRAĐENJE - umanjena vrijednost			D-umanjenje			165.708 EUR	
G NOVA VRIJEDNOST			A+B+C+D			397.168 EUR	
H SADAŠNJA VRIJEDNOST			A+B+C+E			353.755 EUR	
I PRELIMINARNA VRIJEDNOST			A+B+C+F			335.879 EUR	

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Podaci iz baze ZANE podataka

KOEFIČIJENTI PRILAGODBE TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI REALIZIRANI KOD POREDBENIH NEKRETNOSTI

R.br.	Lokacija	Parcela	KP	Godina izgradnje	Preliminarna vrijednost	Kupoprodajna cijena	Realizirani koef. prilagodbe	Odstupanje od prosjeka
	ŽABORIĆ	m2	m2		EUR	EUR		%
1	ID ZKC 1097792	316	83,2	2010	99.077	112.634	1,14	-6,42%
2	ID ZKC 1235646	163	135,65	2000	117.078	144.600	1,24	-8,71%
3	ID ZKC 1503745	207	91,46	1980/2016	111.610	119.000	1,07	12,03%

Za potrebe ove procjene odabran je prosječni koeficijent prilagodbe.

PRELIMINARNA VRIJEDNOST	KOEFIČIJENT PRILAGODBE		PROCJENJENA VRIJEDNOST	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
EUR	Prosječni	Odabrani	EUR	EUR zaokruženo
335.879	1,15	1,15	386.261	386.000,00

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrživost je očekivana u razumnom vremenskom razdoblju.

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena korištene su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

OBIJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Lokacija	k.o. Krapanj	Vrsta	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja - kis	Kategorija zemljišta
ŽABORIČ	k.č. 8164	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	402,00	IZGR GPN	1,00	I

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene pomoću indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina koje prati i objavljuje DZS RH. Dio obilježja poredbenih nekretnina i predmetne nekretnine potrebnih za interkvalitativno izjednačenje nije poznat u cijelosti niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga za takva obilježja usvojene su prosječne vrijednosti i za poredbene i za predmetnu nekretninu.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci dobiveni iz Službe za vrednovanje nekretnina / Podaci iz baze ZANE podataka / Podaci iz eNekretnina

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja - kis	Kategorija zemljišta
1	ID ZKC 2048839	21.4.2023	253	791	IZGR GPN	1,00	I
2	ID ZKC 2148575	14.4.2023	306	317	IZGR GPN	1,00	I
3	ID ZKC 2221413	23.9.2024	236	338	IZGR GPN	1,00	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzet iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
					B		
1	ID ZKC 2048839	21.4.2023	252,84	170,86	201,93	1,18	298,82
2	ID ZKC 2148575	14.4.2023	306,33	170,86		1,18	362,03
3	ID ZKC 2221413	23.9.2024	236,46	195,35		1,03	244,42

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Dio obilježja nekretnina nije poznat u cijelosti, stoga su za iste usvojene prosječne vrijednosti.
Pretpostavljeno da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta i posebnih obilježja.

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	SPREMNOST ZA GRADNJU Prilog 4.	MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA Prilog 11.	UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA Prilog 2.	UTJECAJ SLUŽNOSTI VODOVA Prilog 3.	UTJECAJ BUKE Prilog 6.	UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA Prilog 7.
		Kategorija zemljišta / Udjel u vrijednosti	Kis / KP	Stupanj okrnjenosti / Udjel u vrijednosti	Stupanj okrnjenosti / Udjel u vrijednosti	Utjecaj / Udjel u vrijednosti	Utjecaj / Udjel u vrijednosti
1	ID ZKC 2048839	I 100%	1,00 1,00	umjeren 100%	ne postoji 100%	neznatan 100%	nizak 100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2	ID ZKC 2148575	I 100%	1,00 1,00	ne postoji 100%	minimalni 100%	neznatan 100%	nizak 100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3	ID ZKC 2221413	I 100%	1,00 1,00	ne postoji 100%	ne postoji 100%	povremen 100%	nizak 100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
predmetna nekretnina		I	1,00	ne postoji	ne postoji	povremen	nizak
kamatna stopa 5,00%	vrijeme čekanja u o	100%	1,00	100%	100%	100%	100%

STATISTIČKA OBRADA							
Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Međuvremenski izjednačene cijene EUR/m ²	Odstupanje %	Međuvremenski i interkvantilativno izjednačene cijene EUR/m ²	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	ID ZKC 2048839	298,82	0%	298,82	0,97%	2,94	8,62
2	ID ZKC 2148575	362,03	0%	362,03	-19,97%	-60,28	3.633,11
3	ID ZKC 2221413	244,42	0%	244,42	19,00%	57,34	3.287,77
	prosjeak	301,76		301,76	15,93%	48,06	
Odstupanje međuvremenski i interkvantilativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.							
TRŽIŠNA VRIJEDNOST							
Vrsta troška	Prosjeak EUR/m ²	Površina m ²	PROCJENJENA VRIJEDNOST			EUR	EUR
			Koeficijent za preračunavanje	EUR/m ²			
8164	301,76	402,00	1,00	301,76		121.307,19	
ZEMLJIŠTE		402,00		301,76		121.307,19	

Rekapitulacija

TROŠKOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	EUR	KP m ²	EUR/m ² NP
ZEMLJIŠTE	161.604	121,70	1.328
DOPRINOSI	2.011		17
PRIKLJUČCI	6.557		54
GRADENJE	226.997		1.865
NOVA VRIJEDNOST	397.168		3.263
PRELIMINARNA VRIJEDNOST	335.879	umanjenje	2.760
		27%	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	386.261	koeficijent prilagodbe	3.174
		1,15	
ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	KP m²	EUR/m² KP
KUĆA	386.000 EUR	121,70	3.172
UKUPNO	386.000 EUR		
* Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.			

FIZIČKI RIZICI		
Razina rizika od oštećenosti nekretnine u slučaju pojave određenog klimatskog događaja uvjetovana je intenzitetom klimatskog događaja i karakteristikama nekretnine.		
Klimatski događaji po kojima se procjenjuje fizički rizik	Fizički rizik	Razina oštećenosti nekretnine u slučaju pojave klimatskog događaja
Riječne poplave	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Bujice	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Podizanje razine mora	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Požar raslinja	umjeren	moglo bi doći do štete
Oluje	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Intenzitet klimatskih događaja utvrđen je temeljem geoprstornih mapa relevantnih za područje RH. Karakteristike nekretnine utvrđene su vizualnim pregledom, posebne analize kvalitete ugrađenih materijala i izvedbe nisu rađene.		
Mitiganti		
TRANZICIJSKI RIZIK		
Tranzicijski rizik nekretnine predstavlja promjenu u standardima energetske učinkovitosti i direktno je povezan s energetskim certifikatima.		
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Datum izdavanja	
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}$ (kWh/(m ² a))	-	
Specifična godišnja primarna energija E_{prim} (kWh/(m ² a))	-	
Specifična godišnja emisija CO ₂ (kg/(m ² a))		

Za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja

TROŠKOVNA METODA pocjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnove osiguranja građevine	NOVA VRIJEDNOST EUR	umanjenje %	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
PRIKLJUČCI	6.557		6.557
GRAĐENJE	226.997	19,13%	183.584
Građevina	194.723	14,16%	167.145
Vanjsko uređenje	19.340	15,00%	16.439
Ostalo	12.934	100,00%	0
UKUPNO	233.553	18,59%	190.140

PRILOZI

- kopija izvatka iz zemljišne knjige
- kopija prijepisa posjedovnog lista
- kopija izvoda iz katastarskog plana
- izvod s portala ISPU MGIPU-a
- kopija naslovnice snimke izvedenog stanja

- kopija izvotka iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 30.09.2025. 10:13

Katastarska općina: 330078, KRAPANJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21930/2023

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3430

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8164	Špacerova DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA KUĆA, Žaborić, Špacerova 12A			402 272 33 97	
		UKUPNO:			402	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "MEDITERANSKI SUNCOKRET" D.O.O. ŽABORIĆ, ŠPACEROVA ULICA 12 A, ŽABORIĆ	
1.2	Zaprimljeno 19.11.2021.g. pod brojem Z-19250/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, Na temelju rješenja od 12. studenog 2021. br. St-618/2021-14 Trgovačkog suda u Zadru zabilježuje se stečajni postupak vrhu čest. zgr. 954 kuća i dvor od 400 m2 upisanog prava vlasništva na ime Mediteranski suncokret d.o.o. Žaborić, Špacerova ulica 12 A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred.01.travnja 2004 Z-3373/04 Na temelju prijavnog lista br. 932-07/03-02/877 i nacrtu zabilježuje se da je čest. zgr. 954 upisana bez uporabne dozvole.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.09.2025.

- kopija prijepisa posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

Stanje na dan: 30.09.2025. 10:24

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRAPANJ (Mbr. 330078)

Posjedovni list: 1497

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MEDITERANSKI SUNCOKRET D.O.O., ŠPACEROVA 12A, ŽABORIĆ 22000 ŠIBENIK, HRVATSKA (VLASNIK)	77009982081

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8164	Špacerova	402	5		
			POMOĆNA ZGRADA	33			
			KUĆA, Žaborić, Špacerova 12A	97			
			DVORIŠTE	272			
Ukupna površina katastarskih čestica				402			

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

- kopija izvoda iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

Stanje na dan: 30.09.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KRAPANJ
k.č.br.: 8164

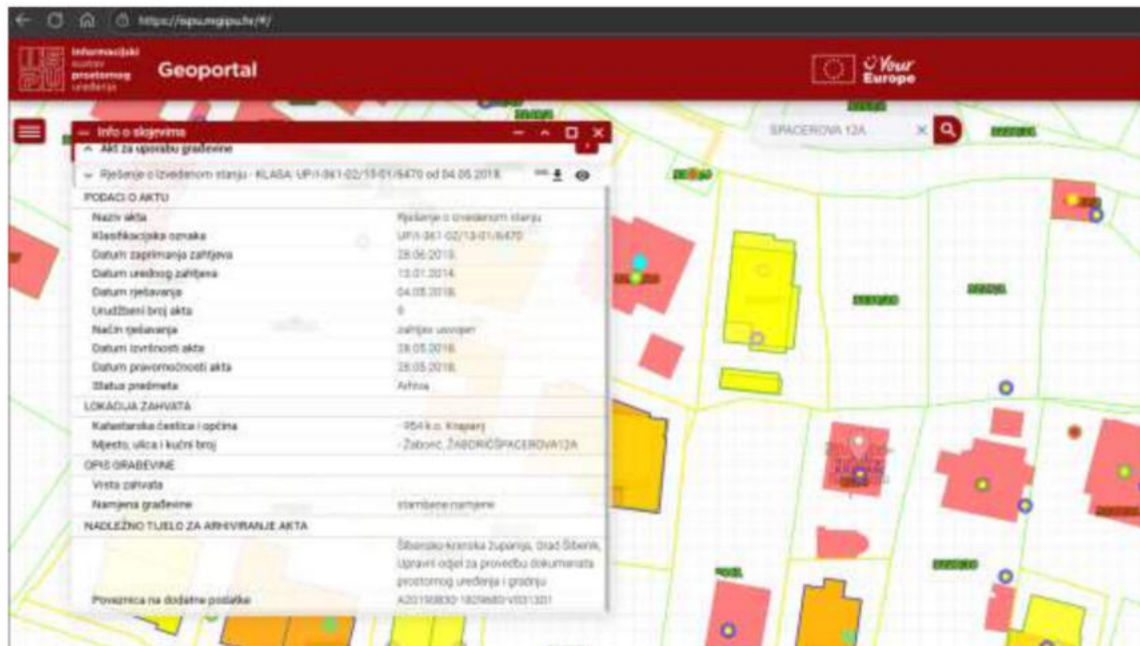
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1



- izvod s portala ISPU MGIPU-a



- kopija naslovnice snimke izvedenog stanja

EMPORIA d.o.o.
KATARINE ŽRINSKE 1D
23 000 ZADAR
HRVATSKA
T: 023 300 000
M: 095 9123 910
E: Projekt@Emporia.hr
www.emporia.hr

EMPORIA

**SNIMKA IZVEDENOG STANJA
NEZAKONITO IZGRADENE ZGRADE**

EMPORIA
EMPORIA d.o.o. Zadar

PRILOG RJEŠENJU O IZVEDENOM STANJU
KLASA: UP/2013-01/6470
URBROJ: 2182/01-00-18-3
OD 04.05.2018

Projektant: MEDITERANSKI SUNCOKRET d.o.o., Zaborić, Špacerova 12 A

Objekt: MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA - STAMBENA ZGRADA

Lokacija: ŽABORIĆ, ŠPACEROVA 12 A
k.o. KRAPANJ, k.č. 1954

Projektant: HELENA LUGAREC mag.inž.arh.

Objekt: TO 210/13

Datum: rujun 2013

Projektant: ŽELJKO LUGAREC

EMPORIA
EMPORIA d.o.o. Zadar

SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRADENE ZGRADE