

Naručitelj:
Ivan Gjurašić
Stečajni upravitelj
Petrinjska 28
HR-10000 ZAGREB

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

LUXURY REAL ESTATE d.o.o. u stečaju, Zagreb, Bednjanska 14, OIB: 24032764718



ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Katastarska općina: 330353, ZATON
1) k.č.br. 1275/21 - pašnjak površine 2095 m²
2) k.č.br. 1417/16 - pašnjak površine 1405 m²

Tržišna vrijednost utvrđuje se kao zbroj vrijednosti dijelova na dan vrednovanja 20.03.2025. godine:

9.754,32 € + 6.541,68 € =

16,296.00 €

(slovima: šesnaest tisuć, dvijestotina, devedeset i šest eura)

Ovaj se elaborat sastoji od 37 stranica.
Sačinjen je u tri primjerka od kojih je jedan u arhivi izrađivača elaborata.

Elaborat izradio:
Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010.
stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina
pri Trgovačkom sudu u Zagrebu

U Zagrebu, 20. ožujka 2025.



SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Popis primijenjenih propisa, te dokumenata i izvora podataka
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
 - 2.1. Prostorna identifikacija
 - 2.1.1. Položaj nekretnine
 - 2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija) i prometna dostupnost
 - 2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljišta
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost
 - 2.2.3. Korištenje nekretnine
 - 2.3. Prikaz katastarskih čestica te fotografije očevida
3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
 - 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
 - 3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora
 - 3.3. Statistička obrada s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
 - 3.4. Obrazloženje i izračun
 - 3.5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 3.6. Koeficijent prilagodbe tržištu
 - 3.7. Tržišna vrijednost nekretnine
4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK
5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
6. IZJAVA PROCJENITELJA

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

081182143

OIB:

83949310810

EUID:

HRSR.081182143

TVRTKA:

1 eustil studio d.o.o. za usluge

1 eustil studio d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

4 Zagreb (Grad Zagreb)
Bednjanska ulica 10

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

2 info@eustil.eu

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- 1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- 1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 * - geodetska djelatnost
- 1 * - stručni poslovi zaštite okoliša
- 1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj pravnoj osobi u Republici Hrvatskoj
- 1 * - uređenje interijera
- 1 * - uređenje eksterijera
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - poslovanje nekretninama
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - održavanje javnih površina
- 1 * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
- 1 * - građenje ili izvođenje pojedinih radova na rudarskim objektima i postrojenjima

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03
Podaci od: 2022-04-11

D004
Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | * | - kupnja i prodaja robe |
| 1 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 1 | * | - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu |
| 1 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 1 | * | - usluge informacijskog društva |
| 1 | * | - računalne i srodne djelatnosti |
| 1 | * | - izrada i održavanje web stranica |
| 1 | * | - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja |
| 1 | * | - promidžba (reklama i propaganda) |
| 1 | * | - organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi, sajмова, priredbi |
| 1 | * | - pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja |
| 1 | * | - pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering) |
| 1 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 1 | * | - turističke usluge u zdravstvenom turizmu |
| 1 | * | - turističke usluge u kongresnom turizmu |
| 1 | * | - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma |
| 1 | * | - turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu |
| 1 | * | - usluge turističkog ronjenja |
| 1 | * | - usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge |
| 1 | * | - iznajmljivanje strojeva i opreme |
| 1 | * | - iznajmljivanje motornih vozila |
| 1 | * | - djelatnost prijevoza putnika u unutarnjem cestovnom prometu |
| 1 | * | - djelatnost prijevoza putnika u međunarodnom cestovnom prometu |
| 1 | * | - djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu |
| 1 | * | - prijevoz za vlastite potrebe |
| 1 | * | - grafički dizajn |
| 1 | * | - industrijski dizajn |
| 1 | * | - tiskanje časopisa i drugih periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotografske, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva i strojeva za umnažanje |
| 1 | * | - priprema za tisak |
| 1 | * | - umnožavanje snimljenih zapisa |

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03
Podaci od: 2022-04-11

D004
Stranica: 2 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - prerada drva
- 1 * - proizvodnja namještaja
- 1 * - proizvodnja proizvoda od drva, pluta, slame i pletarskih materijala
- 1 * - čišćenje svih vrsta objekata
- 1 * - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Ante Jerićević, OIB: 51143151386
Zagreb, Bednjanska 10
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 ANTE JERIĆEVIĆ, OIB: 51143151386
Zagreb, BEDNJANSKA 10
- 1 - direktor
- 1 - zastupa društvo samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od
20.06.2018. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	05.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 3 * - vještačenje iz područja arhitekture i graditeljstva

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-18/24914-2	06.07.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-20/30905-2	07.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-20/31566-2	21.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-22/14791-2	05.04.2022	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	25.04.2019	elektronički upis
eu /	28.06.2019	elektronički upis

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03
Podaci od: 2022-04-11

D004
Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	01.04.2020	elektronički upis
eu	/	08.06.2021	elektronički upis
eu	/	05.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tar. br. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/2021), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00rbZ-4dgU5-adEyT-8cAOd-erup2
Kontrolni broj: KAnNV-FPAur-Zw9yN-fgln1

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.




REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Zagreb, 6. studenog 2021.

Hrvatska komora arhitekata na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/09) i članka 6. stavka 5. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine br. 140/15, 43/17, 85/19) po zahtjevu koji je podnio Ante Jerićević, dipl.ing.arh., Bednjanska 10, Zagreb, izdaje

POTVRDU

- Uvidom u Imenik ovlaštenih arhitekata koji vodi Hrvatska komora arhitekata razvidno je da je dipl.ing.arh. **Ante Jerićević**, upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata, s danom upisa **15.4.2010.** godine pod rednim brojem 3605, te je stekao pravo na uporabu strukovnog naziva "**ovlašteni arhitekt**", zaposlen u: **EUSTIL STUDIO d.o.o., ZAGREB**.
- Ova potvrda se može koristiti samo u svrhu dokazivanja da je imenovani član Hrvatske komore arhitekata.

 HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA	Vrijeme izdavanja:	6.11.2021. 14:01:22
	Izdavatelj certifikata:	FINA RDC 2015.
	Naziv certifikata:	SERIALNUMBER = 85986018932.2.37, CN = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, L = ZAGREB, 2.5.4.97 = VATHR-85986018932, O = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, C = HR
	Algoritam potpisa:	SHA256withRSA
	Broj zapisa:	00000895
Elektronički pečat:	Kontrolni broj:	17ad4b4d-9d37-4047-bcd6-cb60d3fb5cea
	PolirXG4JuDI9438dATsfiD1lgGWyFtqRzNC0EteM5zb3slw2suum0lieTeUkA80Vsx 2zo14dcEnT1l9p33RnVQUZPHKA+9YLOESzU/QHX73NxGoqU0fcRjpFuDht0g78gR8UFUv 67PYrTgN107kG5DAs0N6L4qzeb77y+BNSDUgna5H1yBVaRD5uXYIXcrrfqXZdoBzS4PG ebqDlo62losoJ1ACJMXJysGtEOc/GXSvFxBNQ16e97usMJK7w+Lpl2vDN/UvmGNqjnz d62oDD9m50KmpHmdO0XqNjswxCrh/goP+qoxK4ALhpX7VcKjwCXF/ID8oEbLr2BWM8Zw XY7dZxN2FRJVhgoW4k14ApVWFgH1ICFs5SClGmm0/WWodha6iPZOuFvXjz/nlhjivX /pGKWE7d53X94HhVPLA50aQrRijChQY8M+qF67JJakhhKqyNSa4FayS4elSexBZQFhig 1ObiZnf4vjt/89KgUpxr11zagLa+Q4rYxFUTw1XfbTUEr6nO+Ez8UtbgulmGMW TkPV9 aQ1vAWTX+X8f5y3pMY7FrH27fk8q74Rtlh5J2W7G547nGnAjX/XhM875/2oMoNc+YF Tt6XCK/DJ/lwLvn5Zcd5bXuerb8O+EnOW/VUO/8J/YvNF6rhkX+XXAycYB1qec=	
	Elektronički zapisi se čuvaju najviše 3 mjeseca od trenutka generiranja te se u tom roku može izvršiti provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis kojem se pristupa putem broja zapisa i kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, putem internetske stranice https://arhitekti-hka.hr/hr/provjera .	



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/373

URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 10. srpnja 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., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Ante Jerićevića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Bednjanska 10, OIB: 51143151386, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ante Jerićević, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Bednjanska 10, OIB: 51143151386, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Jerićević, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Arhitektonskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera arhitekture, potvrdu Hrvatske komore arhitekata o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-514/18 od 2. srpnja 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i procjene nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin



514|UPI710032401373|7

države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis 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.



DOSTAVITI:

1. Ante Jerićević, Zagreb, Bednjanska 10
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401373|7

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine

Opći podaci o nekretninama društva:

LUXURY REAL ESTATE d.o.o. u stečaju, Zagreb, Bednjanska 14, OIB: 24032764718

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK

Katastarska općina: 330353, ZATON

1) k.č.br. 1275/21 - pašnjak površine 2095 m²

2) k.č.br. 1417/16 - pašnjak površine 1405 m²

Svrha izrade procjene: Procjena tržišne vrijednosti radi eventualne prodaje

Naručitelj procjene: Ivan Gjurašić, Stečajni upravitelj,
Petrinjska, 10 000 Zagreb

Nalaz i mišljenje: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina društva
LUXURY REAL ESTATE d.o.o. u stečaju,
Zagreb, Bednjanska 14, OIB: 24032764718

Ovlašteni sudski vještak: Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010.
stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina
pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, Br- 4-SU-514/18,
Produljenje ovlaštenja: Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne
transformacije, 10.7.2024., Klasa: UP/I-710-03/24-01/373

1.2. Podaci o očevidu

Opseg obilaska: Izvršen pregled nekretnine;

Datum provedbe očevida: 11.02.2025. godine;

Datum vrednovanja (čl. 4. st. 5. ZPVN): 20.3.2025. godine;

Datum kakvoće (čl. 4. st. 4. ZPVN): 20.3.2025. godine;

Prisutni: Ante Jerićević, stalni sudski vještak i procjenitelj

Zadatak: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu društva
LUXURY REAL ESTATE d.o.o. u stečaju, Zagreb,
Bednjanska 14, OIB: 24032764718 radi eventualne prodaje

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu na dan procjene, po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, zbog čega je radi utvrđivanja stanja nekretnine u naravi bio potreban očevid. 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.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane Naručitelja, a ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Nekretnine su promatrane sukladno namjeni (relevantan je Prostorni plan uređenja grada Šibenika , u prilogu); tj. ukupna površina odnosi se na zbroj površina predmetnih katastarskih čestica.

Sukladno ovoj podjeli, iskazati će se ukupna cijena kao zbroj vrijednosti prve i druge čestice.

Prema odredbama članka 9. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 69/97, 26/00 - Odluka USRH, 153/02, 22/11 i 143/14) osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Pod tržišnom vrijednosti nekretnine podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

Izvor: www.porezna-uprava.hr

1.3. Popis primijenjenih propisa, dokumenata i izvora podataka

Propisi i literatura:

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a pri izradi ovoga Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17),
- European Valuation Standards (EVS 2012),
- 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),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17),
- Službeni glasnik grada Šibenika, 29.prosinca 2017., broj 9,
- Prostorni plan uređenja grada Šibenika, <https://sibenik.hr/>,
- Geoportal DGU, <https://geoportal.dgu.hr/>,
- ISPU Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, <https://ispu.mgipu.hr/>,
- Zemljišna knjiga i katastar, <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>,
- Osobno saznanje vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske,
- Podaci Burze nekretnina, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>,
- Podatak HNB, <http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/>,
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14),
- Krtalić V. (2007.): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb
- Građevinska regulativa i pravila struke

Dokumenti:

Katastar (u prilogu elaborata);

Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. :

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK

Katastarska općina: 330353, ZATON

2) k.č.br. 1275/21 - pašnjak površine 2095 m²

2) k.č.br. 1417/16 - pašnjak površine 1405 m²

Prijepis posjedovnog lista 2025

-Katastarska općina: ZATON

Zemljišna knjiga (u prilogu elaborata); Katastarska općina: 330353, ZATON

A Posjedovnica

1. 1275/21 -2095 m², PAŠNJAK

2. 1417/16 -1405 m², PAŠNJAK

UKUPNA POVRŠINA 3500 m²

B Vlastovnica

Primjedba

3. Vlasnički dio: 1/1

AUTO BENUSSI D.O.O., OIB: 96262119913, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 2D,
PULA 52100 PULA (POLA)

3.3

Zaprimljeno 26.01.2022.g. pod brojem Z-1197/2022

ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od
187.608,63 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate.

C Teretovnica

Tereta nema!

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2025

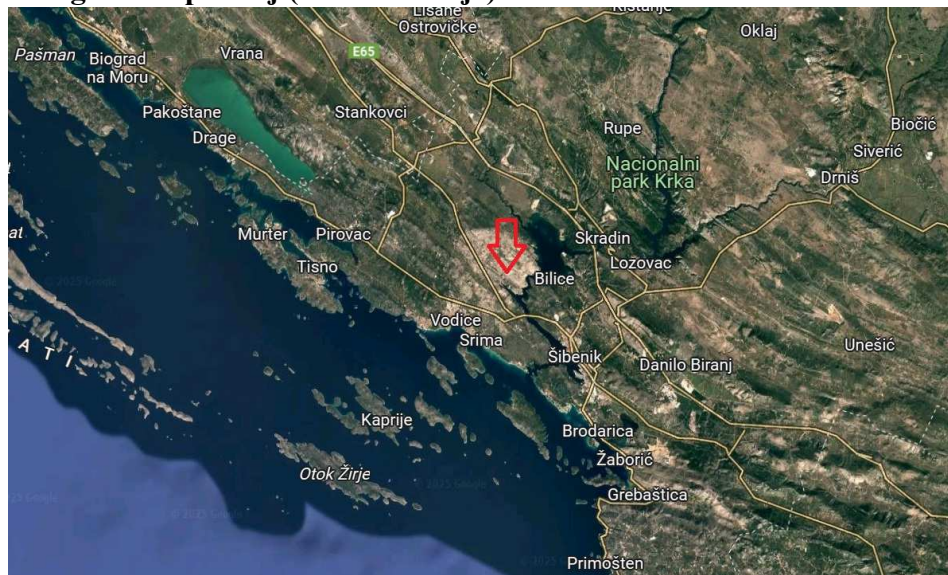
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

2.1. Prostorna identifikacija

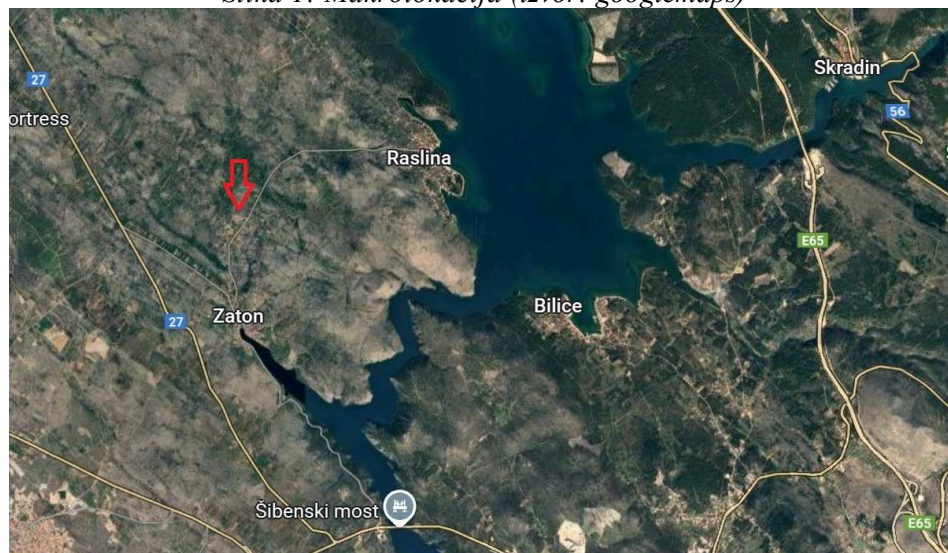
2.1.1. Položaj nekretnine

Predmetne nekretnine okružene su nekretninama jednake namjene, u naravi pašnjacima smještenim u gospodarskoj zoni oznake "P" između mjesta Zaton i Rasline, na području grada Šibenika odnosno u Šibensko-Kninskoj županiji.

2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)



Slika 1: Makrolokacija (izvor: googlemaps)



Slika 2: Zaton-Raslina (izvor: googlemaps)



Slike 3-5: 3D snimke (izvor: googlemaps)

2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokoacija)



Slika 6: položaj predmetnih čestica (izvor: googlemaps)



Slika 7: k.č.br. 1275/21 k.o. Zaton (izvor: oss)

Opis



Slike 8 i 9: geografski položaj (izvor: wikipedia), Slika 10: prometna dostupnost (izvor: viamichelin)

Šibensko-Kninska županija smještena je u središnjoj i sjevernoj Dalmaciji.

Županijsko središte Šibenik i ostala obalna mjesta Jadranskom su magistralom povezana s cijelom hrvatskom obalom i gradovima na njoj – Biogradom na Moru i Zadrom na sjeveru, kao i Trogirom, Splitom, Makarskom i Dubrovnikom na jugu.

Regionalni putevi povezuju veća županijska središta u smjeru unutrašnjosti, tj. Šibenik i Knin s granicom s BiH. Godine 2005., dovršetkom dionica autoceste A1, od Karlovca do Splita omogućeno je još brže povezivanje županije s kontinentalnom unutrašnjosti zemlje, kao i s južnim dijelom Dalmacije. Željezničkom prugom Šibenik je preko Perkovića povezan s ostalim županijskim središtima – Drnišem i Kninom, kao i s drugim gradom po veličini u Hrvatskoj – Splitom. Knin je najvažnije željezničko čvorište Dalmacije, s obzirom na to da je isti preko Benkovca povezan sa Zadrom, preko Gračaca s Gospićem, Karlovcem i Zagrebom, a preko Bihaća u Bosni i Hercegovini sa Siskom i Zagrebom.

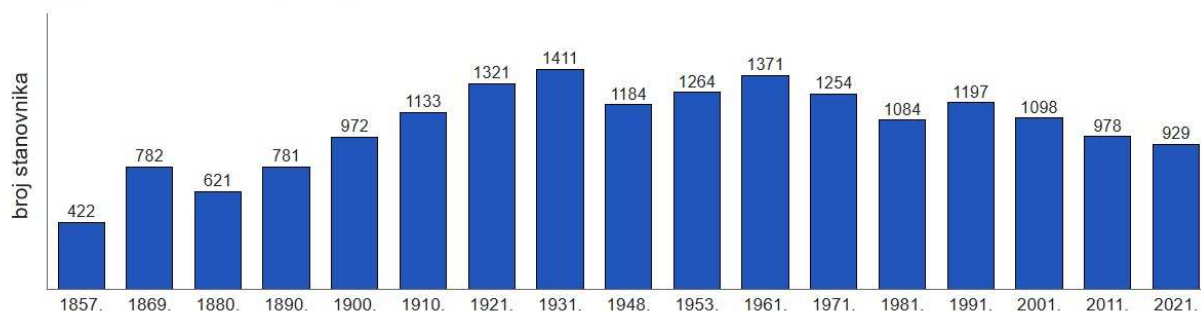
Šibenska luka predstavlja važnu vezu županije s ostalim lučkim središtima Hrvatske – Zadrom i Rijekom na sjeveru te Splitom i Dubrovnikom na jugu, kao i otocima u šibenskom arhipelagu.

U županiji nema zračne luke, tako da se zračni promet prema Zagrebu i ostatku Europe i svijeta, odvija preko susjednih zračnih luka Split u Kaštelima udaljenom 45 km od Šibenika te Zadar u Zemunik Donjem, koji je 50 km udaljen od Šibenika

Šibensko-kninska županija: Kretanje broja stanovnika od 1857. do 2021.



Naselje Zaton: Kretanje broja stanovnika od 1857. do 2021.



Slike 11 i 12 : demografski podaci (izvor: wikipedia)

Prema popisu iz 2021. u županiji je živjelo 96.381 stanovnika.

Prema popisu iz 1991. na prostoru županije je živjelo 152 477 stanovnika, a 2001. godine 112 891 stanovnik. Uspoređivanjem ovih podataka zapaža se pad broja stanovnika u razdoblju od 10 godina za skoro 40 000. Glavni razlog depopulacije jest rat, razaranja, iseljavanje stanovnika i smanjeni prirodni prirast.

Najviše je iseljavanja s prostora otoka i zagorskog dijela županije pa se danas županija smatra iznimno emigracijskim i depopulacijskim područjem unutar Republike Hrvatske, sa brojem stanovnika na razini kraja 19. stoljeća.

Gospodarstvo

Gospodarstvo Šibensko-kninske županije je u razvoju. Najzastupljenije grane su poljoprivreda, industrija i turizam. Zahvaljujući stranim investicijama i Vladinim programima vezanih za gospodarske djelatnosti, izrađeni su planovi o izgradnji industrijskih i privrednih zona u okviru većih županijskih centara. Gospodarski najrazvijeniji gradovi u županiji su Šibenik i Drniš. Najveći broj stanovništva je zaposlen u tercijarnom sektoru, slijede zatim primarni pa sekundarni sektor. Primarnim sektorom dominira poljoprivreda, koja je u županiji dobro razvijena. U plodnim krškim poljima uzgajaju se prehrambene kulture. Ribolov je važna grana za Šibensko-kninsku županiju; osim morskog ribolova, on je zastupljen i na rijekama Krki i Čikoli, a lov je dobro razvijen u dinarskom pojasu.

U sekundarnom sektoru zastupljene su sljedeće industrijske grane: ekstrakcija kamena, prehrambena industrija, industrija alkoholnih proizvoda, kemijska i metalna industrija, prerada plastike, građevinska industrija, brodogradnja, recikliranje proizvoda, hidroenergetika. Najvažnija su gospodarsko-industrijska središta Šibenik, Drniš, Primošten, Vodice i Tisno.

Najveći broj tvornica smješten je u Šibeniku, kao industrijskom središtu županije. Najveće brodogradilište u županiji je Iskra brodogradilište 1 u Šibeniku. Industrija Šibensko-kninske županije u blagom je usponu, nakon teškog razdoblja izazvanog zbog Domovinskog rata i gospodarske tranzicije. Jedan od načina revitalizacije industrijske proizvodnje ostvaruje se putem osnivanja poduzetničkih zona.

Zaton je smješten u sjeverozapadnom dijelu Šibenskoga zaljeva. Okružen je brdima Rasovač (133 m), Križeva glava (102 m), Mali Vranik (116 m) i Veliki Vranik (142 m).

Stanovništvo

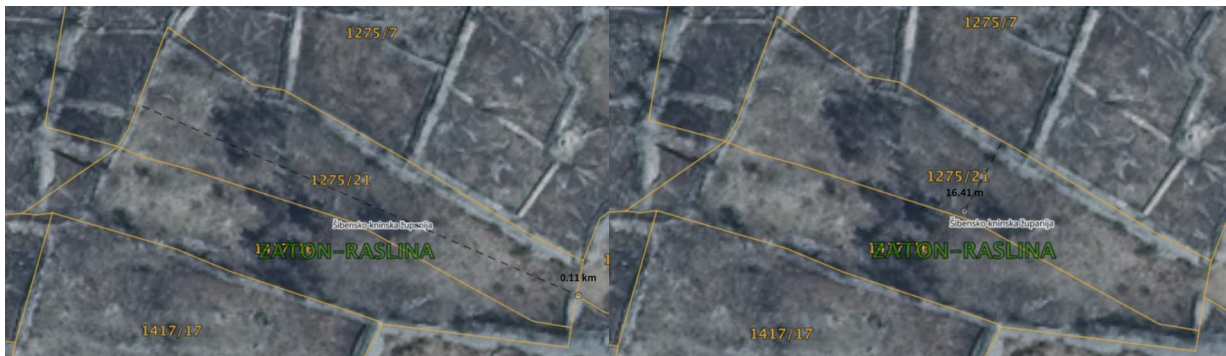
Prema popisu iz 2021. godine Zaton ima 929 stanovnika.

2.2. Opis katastarskih čestica

Kako je lokacija bitna odrednica stanja nekretnine na tržištu, on ima značajan utjecaj na cijenu nekretnine, pa će u nastavku biti opisano zemljišta.

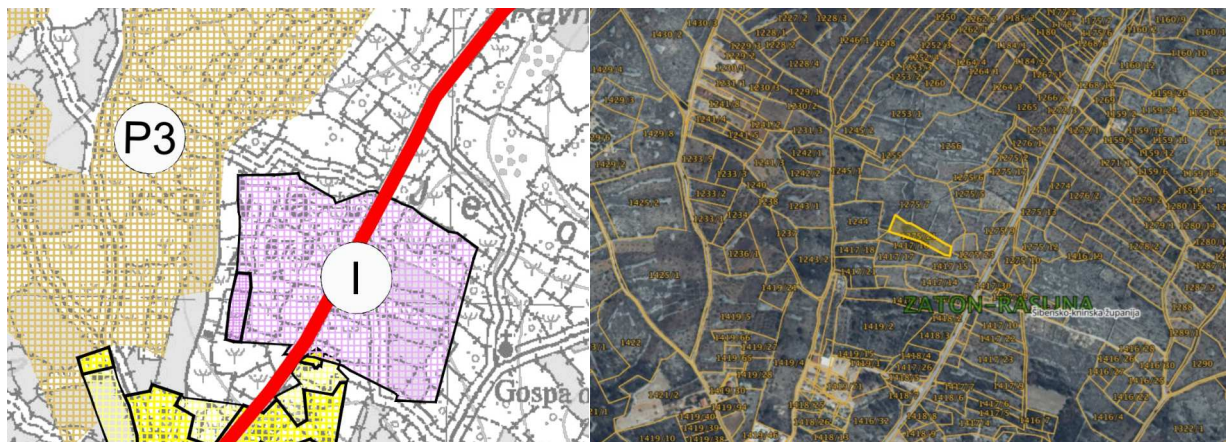
Kategorija zemljišta se utvrđuje prema spremnosti čestice za gradnju na temelju prostornih planova te gospodarskim, tehničkim i stvarnim obilježjima, uz uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.

Katastarske čestice nalaze se izvan građevinskog područja Zatonu u gospodarskoj zoni oznake "I", Dijeke među, približnih su dimenzija 110 m x 16 m, površine sjeverna čestica 2095 m² i južna čestica 1405 m², tj. ukupne površine 3500 m². Ne postoji pristup javnoj cesti Raslina.



Slike 13 i 14: duljina i širina čestica (izvor: oss)

2.2.1. Planski status područja



Slika 15: namjena (izvor: sibenik.hr), Slika 16: usporedba lokacije (izvor: oss)

OZNAKA VAŽEĆEG PROSTORNOG PLANA

Izvor:

Izmjene i dopune (V.) Prostornog plana uređenja Grada Šibenika - Službene stranice Grada Šibenika

<https://gov.sibenik.hr/planovi/>

IZRAĐIVAČ PLANA: URBIing d.o.o., V. Holjevca 20, Zagreb 10000

2.2.2. Ostala obilježja koja utječu na vrijednost

Ostala obilježja su pravo i tereti, doprinosi i vrijeme čekanja.

Prava i tereti koji utječu na vrijednost:

3. Vlasnički dio: 1/1

AUTO BENUSSI D.O.O., OIB: 96262119913, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 2D, PULA 52100 PULA (POLA)

3.3

Zaprimljeno 26.01.2022.g. pod brojem Z-1197/2022

ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznos

Vrijeme čekanja: vrijeme od dana vrednovanja ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili pravomoćnosti akta za građenje kojim se ispunjavaju sve pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice, u ovom slučaju $V = 0$.

Korištenje zemljišta: na čestici 1275/21- pašnjak
na čestici 1417/16- pašnjak

2.2.3. Korištenje nekretnine





Slike 24 -27: fotografije terena (izvor: očevid)

2.3.1. Površine nekretnina:

3500 m²

k.č.br. 1275/21 - pašnjak površine 2095 m²

k.č.br. 1417/16 - pašnjak površine 1405 m²,

obje u kat. općini: 330353, ZATON

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

BN komentar od 15.10.2024. godine:

BN Komentar 15.10.2024.

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

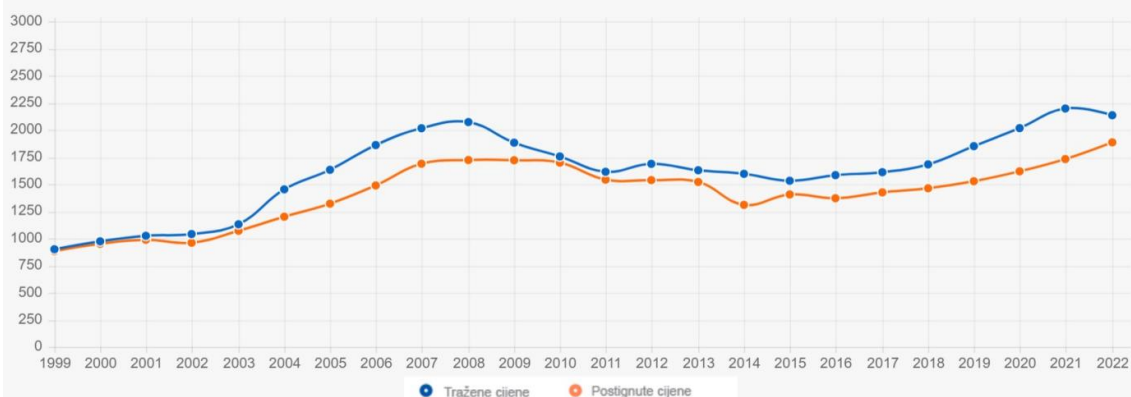
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Dijagram 1.: Kretanje razlike traženih i postignutih cijena u prometnu nekretninama
(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Dijagram 2.: BN indeks – 12/2024. (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom elaboratu nalaza i mišljenja je napravljena korištenjem poredbene metode.

Dozvoljeni izvori podataka za poredbenu metodu su sljedeći:

- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnom zakonu kojim se uređuje posredovanje u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka 1: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena službene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja;

Izvor podataka 2: Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog odredbe čl. 21. st. 7. i čl. 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12);

Izvor podataka 3: Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

3.3. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine.

U ovom slučaju nema neuobičajenih okolnosti u tom smislu.

3.4. Obrazloženje i izračun

Korištena poredbena metoda je najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti, ali uz korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena kada je provedena transakcija. No, niti neke od dobivenih nekretnina nisu uzete u obzir, jer nisu zadovoljene odredbe Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 79/14), jer korištene poredbene nekretnine svojim obilježjima ne dokazuju dovoljnu sličnost sa obilježjima procjenjivane nekretnine.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Poredbenom metodom se utvrđuje vrijednost nekretnine usporedbom predmetne nekretnine sa Prodanima, za koje postoje podaci.

Uvjeti za mogućnost usporedbe nekretnina su sljedeći:

1. prodana nekretnina mora biti približno jednaka predmetnoj,
2. mora se nalaziti na istom području ili u neposrednoj blizini,
3. procijenjena razlika od usporedne predmetne nekretnine ne smije biti veća od 40%.

Neuobičajene okolnosti i grubo čišćenje podataka

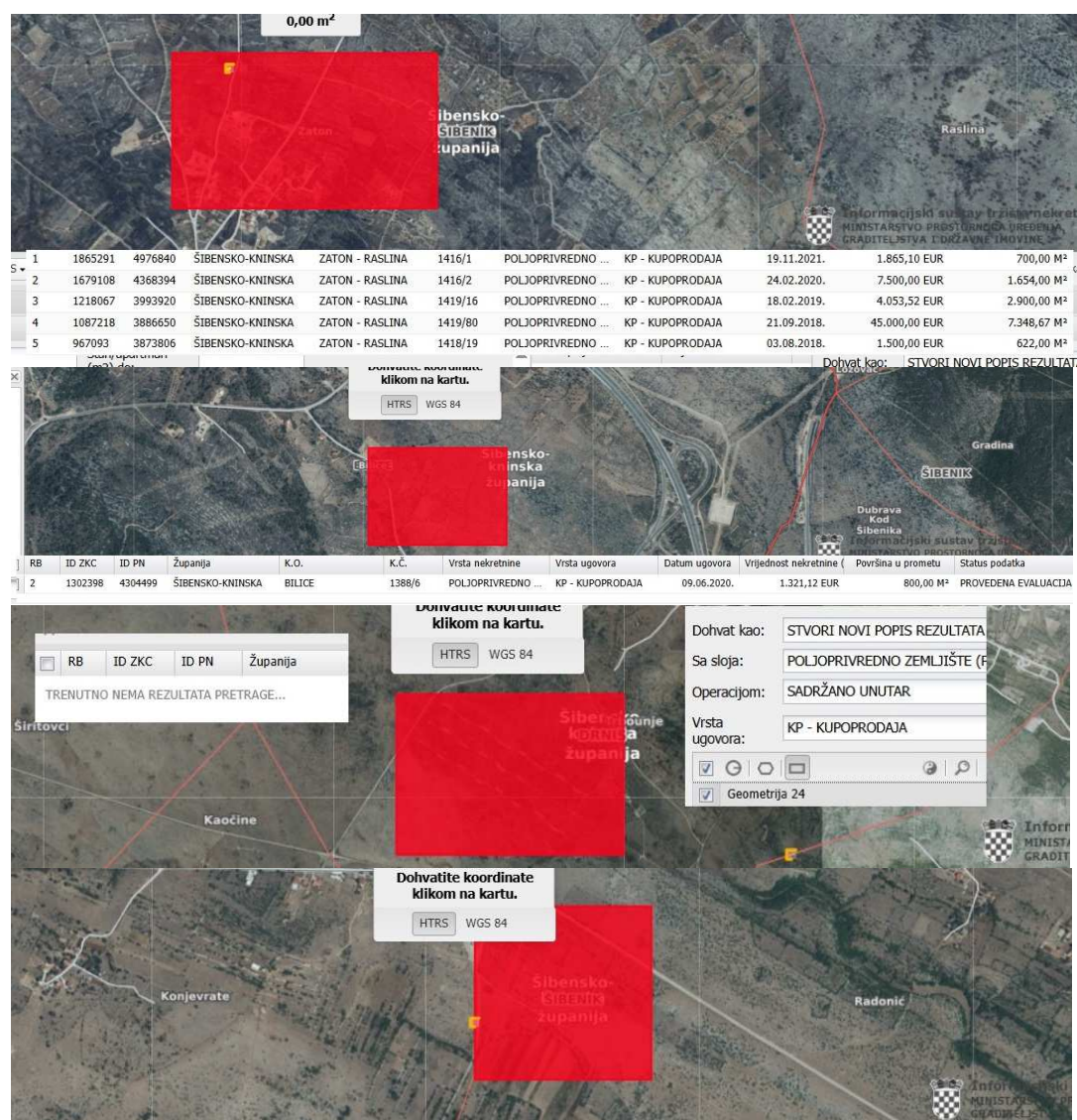
Utjecaj neuobičajenih okolnosti (članak 4. Pravilnika) prepoznaje se: ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, odnosno ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja izjednačenja (st.1.), ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja ili odstupanja cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa) (st.3.),

odnosno “*poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarke čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti*” (čl. 19.).

Utjecaj planske namjene

Planska namjena gospodarske zone oznake “I” propisuje uvjete sukladno kojima se na određenoj čestici unutar u ovom slučaju neizgrađenog područja gospodarske zone (svijetlo ljubičasta boja) mogu izgraditi građevine proizvodne ili poslovne namjene, sve van građevinskog područja naselja Zaton. Budući da procjena vrijednosti nekretnina mora dodatno uzeti u obzir činjenično gospodarsko stanje, tj. opažanje kako manje predviđene gospodarske zone na području plana uređenja grada Šibenika za sada nisu zaživjele (za razliku od najveće gospodarske zone Podi), prvi korak bila je provjera transakcija na zemljištima unutar usporedivih gospodarskih zona tj predmetne- Zaton i pored zaseoka Radonić, Kaoćine i Bilice.

Nisu zabilježene transakcije u dovoljnom broju ili vremenskom periodu (u posljednje četiri godine).



Slike 28 -31: prikaz obuhvata i transakcija (izvor: ispu.mgipu.hr)

Također, sukladno odredbama plana, budući da predmetnim česticama nije omogućen pristup na javnu prometnu površinu, a do okrupnjavanja čestica u jednu, svaka za sebe ima nedovoljnu širinu za gradnju, čestice su usprkos lokaciji usporedivije sa okolnim česticama van zone, a iste naravi u korištenju (pašnjacima).

U sljedećem koraku prikazan je zato obuhvat većeg radijusa oko gospodarske zone u Zatonu.

Tablica 3: harmonizirani indeksi -odnos IX 2024/ II 2025 (izvor: <https://hnb.hr>)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
2020.							
100	Q1		128.25	107.69	132.12	140.79	125.39
101	Q2		130.57	111.34	134.23	142.54	126.30
102	Q3		129.75	110.83	133.35	141.09	126.91
103	Q4		132.95	108.66	137.45	145.45	127.61
104							
105	2021. Q1		134.19	113.37	138.20	145.43	132.80
106	Q2		139.03	118.77	143.00	152.55	134.34
107	Q3		141.44	120.30	145.56	154.60	138.18
108	Q4		144.99	124.98	148.97	158.32	142.51
109							
110	2022. Q1		152.25	136.43	155.53	168.63	147.28
111	Q2		157.94	137.66	162.01	175.12	151.52
112	Q3		162.44	141.23	166.69	182.31	155.80
113	Q4		170.11	145.65	174.95	193.94	160.87
114							
115	2023. Q1		173.56	146.93	178.82	193.34	166.65
116	Q2		179.63	154.70	184.58	199.62	170.86
117	Q3		180.09	158.63	184.39	204.40	168.50
118	Q4		186.24	151.09	193.11	206.63	179.04
119							
120	2024. Q1		189.41	156.03	195.82	210.30	181.47
121	Q2		197.53	163.11	204.12	218.40	188.98
122	Q3		202.19	165.56	209.28	220.10	195.35

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina (izvor: <https://www.dzs.hr>)

Bazni Indeks na dan vrednovanja određen je kao umnožak indeksa cijene zadnjeg dostupnog kvartala (za Jadran, 195,35 iz Q3 2024) i odnosa IX 2024/ II 2025 = 134,7/133,1 = 1,012, $Tj. 195,35 \times 1,012 = 197,70$

r.br.	P (m ²)	JC (€/m ²)	Vrijeme ugovora	Bazni ind. /dan ug.	Bazni ind. /dan vredn.	Korekc. faktor	Međuvrem. izjedn. cijena
9	2.271,00	3,96	6/24	188.98	197,70	1,046	4,14
10	2.407,00	8,31	5/24	188.98	197,70	1,046	8,69
14	4.575,00	5,68	10/23	179.04	197,70	1,104	6,27
19	2.732,00	3,66	7/23	168.50	197,70	1,173	4,29
20	2.732,00	3,66	7/23	168.50	197,70	1,173	4,29
21	2.732,00	3,66	7/23	168.50	197,70	1,173	4,29
24	2.974,50	1,35	5/23	170.86	197,70	1,157	1,56

Tablica 5: Međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena

Medijan iznosi 4,29

Iz daljne obrade biti će izuzete vrijednosti pod r.br. 10 i 24 zbog prevelikog odstupanja od medijana.

Statistička obrada i izračun:

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako cijene kupoprodaje ili drugi podaci odstupaju od cijena i drugih podataka u usporednim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene - medijana poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4. Pravilnika). Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provedbe međuvremenskog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

R. br.	P (m ²)	JC (€/m ²)	Međuvrem. izjednačena cijena*	Odstupanje od prosjeka (%)	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
9	50,25	3,96	4,14	-11,1%	0,52	0,266
14	101,70	5,68	6,27	+34,66%	1,61	2,60
19	67,72	3,66	4,29	-7,86%	0,37	0,13
20	49,32	3,66	4,29	-7,86%	0,37	0,13
21	68,71	3,66	4,29	-7,86%	0,37	0,13

Prosjeak	4,656
-----------------	--------------

Standardno odstupanje (\pm): **13,87%** **0,648** **0,65**
Pravilo dva-sigma (\pm): **1,30**

Tablica 7: Statistička obrada i konačni izračun jedinične cijene nekretnine

Standardno odstupanje je 13,87%, < 30%, dakle prihvatljivo (čl. 4. Pravilnika).

Vrijednost nekretnine= P x prosjek;

1) k.č.br. 1275/21 - 2095 m² x 4,656 € = 9.754,32 €

2) k.č.br. 1417/16 - 1405 m² x 4,656 € = 6.541,68 €

Vrijednost nekretnine iznosi 4,656 €/m² x 3500,00 m² = 16,296.00 €

Tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi 16,296.00 €

4/ ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Vrijednost nekretnina

1) k.č.br. 1275/21 - 2095 m ²	iznosi	9.754,32 €
2) k.č.br. 1417/16 - 1405 m ²	iznosi	6.541,68 €

Tržišna vrijednost utvrđuje se kao zbroj vrijednosti dijelova na dan vrednovanja 20.03.2025. godine sa iznosom od:

$$9.754,32 \text{ €} + 6.541,68 \text{ €} = 16.296,00 \text{ €}$$

(slovima: šesnaestisućadvijestotinedevedesetišest eura)

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 74/14), poredbenom metodom na temelju podataka sa službenih stranica Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ante Jerićević, dipl. ing. arh.,

U Zagrebu, 20. ožujka 2025.

5/ PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će zajedno sa izrađenim elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

6/ IZJAVA VJEŠTAKA

- Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
- Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovao sam kao neovisna fizička osoba, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- Moja naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predočeni,
- Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene,
- Pri izradi ove procjene koristio sam pomoć u pogledu podataka o cijenama prodanih nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ante Jerićević, dipl. ing. arh.,

U Zagrebu, 20. ožujka 2025.

PRILOZI



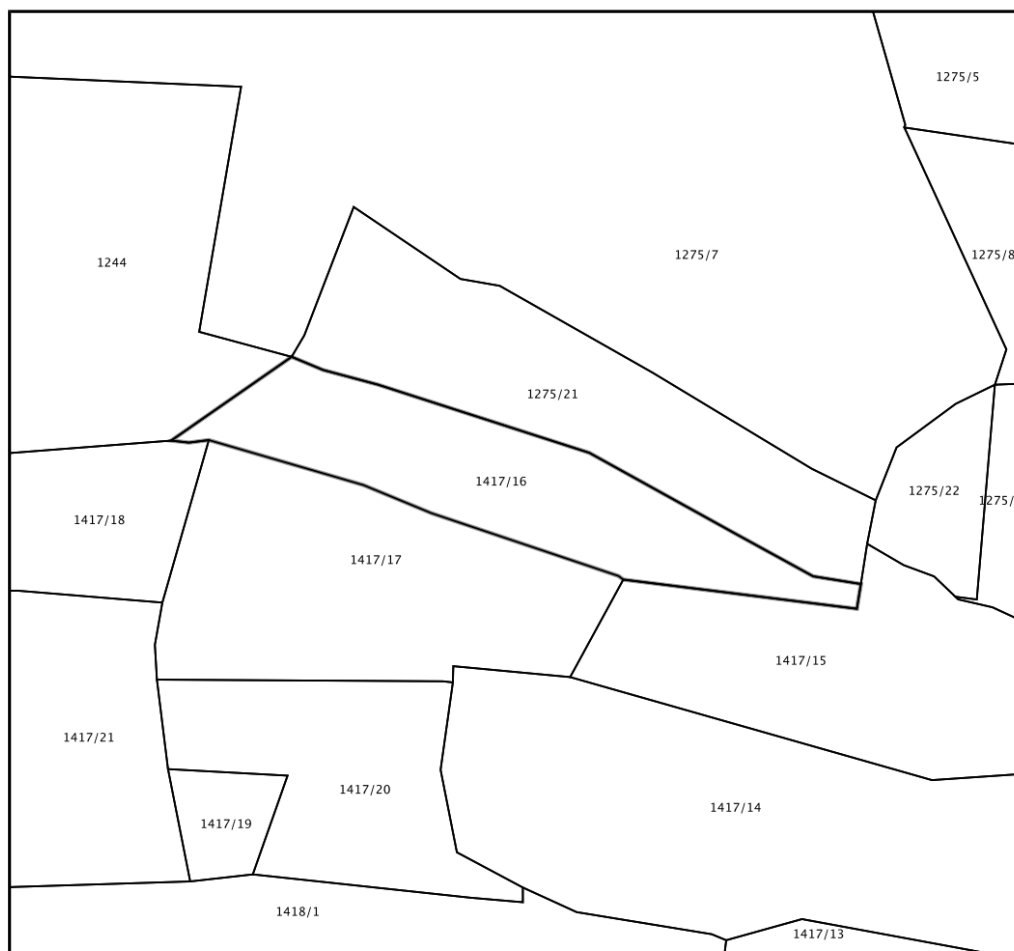
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZATON-RASLINA
k.č.br.: 1417/16

Stanje na dan: 20.03.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904





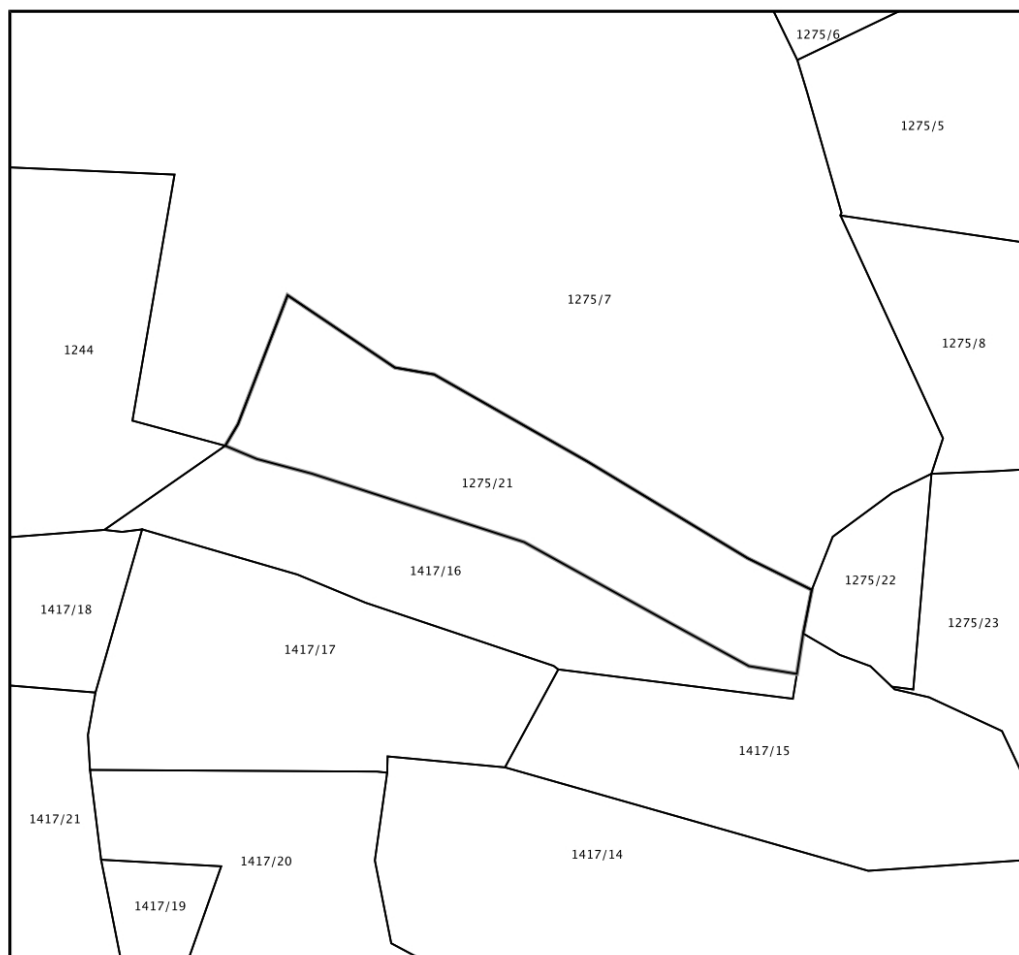
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

Stanje na dan: 20.03.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZATON-RASLINA
k.č.br.: 1275/21

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.03.2025. 12:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZATON-RASLINA (Mbr. 330353)

Posjedovni list: 2025

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LUXURY REAL ESTATE D.O.O. U STEČAJU, BEDNJANSKA ULICA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	24032764718

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1275/21	KRČEVINE	2095	10		
			PAŠNJAK	1048			
			PAŠNJAK	1047			
		1417/16	KRČEVINA	1405	14		
			PAŠNJAK	1405			
Ukupna površina katastarskih čestica				3500			

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 20.03.2025. 12:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330353, ZATON

Broj ZK uložka: 5931

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1197/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1275/21	PAŠNJAK			2095	
2.	1417/16	PAŠNJAK			1405	
		UKUPNO:			3500	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	AUTO BENUSSI D.O.O., OIB: 96262119913, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 2D, PULA 52100 PULA (POLA)	
3.3	Zaprimljeno 26.01.2022.g. pod brojem Z-1197/2022	na 3 (3.2)
	ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 187.608,63 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2025.