

Naručitelj: PERIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju
Zapadna magistrala 1d, 22000 Šibenik
OIB: 49985034650

Zadatak: Izračun tržišne vrijednosti zemljišta u vlasništvu tvrtke PERIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju

Adresa: Kamenar 10L, Primošten, odnosno k.č. br. 5756/3 & 5756/20 k.o. Primošten

T.D. 01/08/2023

PROCJEBENI ELABORAT



Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Zagrebu, 21.08.2023. godine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - SAŽETAK

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	PERIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju
Adresa nekretnine	Kamenar 10L, Primošten
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	5246
poduložak	-
zk.č.br.	5756/3 i 5756/20
k.o.	Primošten
Posjedovni list broj	7149
k.č.br.	5756/3 i 5756/20
k.o.	Primošten
Površina zemljišta	918,00 m ²
Korisna vrijednost površina - KVP	-
Obujam	-
Tržišna vrijednost nekretnine	€ 35.000,00
Legalitet	-
Građevinska dozvola	Nije predloženo
Neposredan pristup javnom putu	NE - posredan pristup na javnu prometnu površinu k.č.br. 19609/7 k.o. Primošten
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE - u katastru nisu ucrtni objekti u izgradnji
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	50,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	Stambena - S
Datum vrednovanja	21.08.2023.
Datum kakvoće	21.08.2023.
Indeks na dan procjene - DZS	166,65
Procjenitelj	Dubravko Ikadinović d.i.g.

SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	4
POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA I LITERATURE	6
1. NALAZ	8
1.1. ZATEČENO STANJE	8
1.2. LEGALNI STATUS NEKRETNINE	8
1.3. ISKAZ POVRŠINA	9
1.5. LOKACIJA.....	10
1.6. NAMJENA I KORIŠTENJE - KATASTARSKA OPĆINA PODSUSED	11
2. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	19
3. MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	19
3.1. OPĆENITO	22
3.2. PROCJENA	22
3.3. POREDBENA METODA	23
3.4. TROŠKOVNA METODA	23
3.5. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO USKLAĐIVANJE	30
3.6. ZAKLJUČAK.....	32
4. PRILOZI	32

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-97/2021-7
Velika Gorica, 4. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Dubravku Ikadinoviću, OIB: 89193208037 iz Zagreba, Gomboševa 12, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu iz područja graditeljstva i procjene nekretnina sukladno odredbi čl. 126. st. 3. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 4. ožujka 2021.

riješio je

I. RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12 OIB: 22597338434, MBS: 081007536, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika, za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA te joj se odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen kod pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge.

Obrazloženje

U Županijskom sudu u Velikoj Gorici 3. veljače 2021. zaprimljen je zahtjev pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12 zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Dubravku Ikadinoviću koja temeljem čl. 4. i 5. Pravilnika podnosi zahtjev i traži da sud odobri ovlaštenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev priloženo je uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka Dubravka Ikadinovića za područje graditeljstvo i

procjenu nekretnina, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. siječnja 2016. broj Tt-15/37211 i rješenje od 18. veljače 2021. broj Tt-21/6539-2 uz podatke o upisu u glavnu knjigu sudskog registra od 4. siječnja 2016. i 18. veljače 2021. policu osiguranja za sudskog vještaka, potvrdu o zaposlenju za stalnog sudskog vještaka i elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i policu osiguranja za pravnu osobu.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju zahtjeva pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12 utvrđeno je da je ista registrirana za obavljanje vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, da ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina te da stalni sudski vještak kao i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv pravne osobe se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprjeka koje bi spriječavale da se pravnoj osobi odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Pravne osobe ispunjavaju uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja 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 imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. st. 1., čl. 9. i čl. 10. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
10-03-2021
10:41:16

DN:
C=HR
O=OPKRAJINSKI SUD U VELIKOJ GORICI
Z=ZAGREB
E=NIKOLA RAMUSC@SUDVG.GOV.HR
CN=NIKOLA RAMUSC

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici

O tome obavijest:

1. RED PLOT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 143/13)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)
- Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14)

ZADATAK

Na zahtjev naručitelja dana 06.07.2023. zaprimljen je nalog za izradu procjemenog elaborata procjene tržišne vrijednosti zemljišta, odnosno samo dijela u vlasništvu naručitelja, što iznosi ½ z. k.č. br. 5756/3 i 5756/20 k.o. Primošten, a koje odgovaraju istoimenim katastarskim česticama.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, a sve na temelju pregleda nekretnine, uvida u online dostupnu dokumentaciju i prikupljenih podataka od naručitelja. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Slijedom navedenog, dajem sljedeći nalaz i procjenu:

1. NALAZ

1.1. ZATEČENO STANJE

Predmetno zemljište, a koje čine k.č. br. 5756/3 i 5756/20 k.o. Primošten, je smješteno izvan centra Primoštena, udaljeno cca 2 km istočno, smješteno posredno uz glavnu prometnicu. Teren je ravan, a na svakoj čestici je započeta izgradnja po jednog objekta. Oba se nalaze u niskoj fazi dovršenosti te neće biti razmatrani u sklopu izračuna vrijednosti zemljišta. Pristup zemljištu je omogućen posredno s javne prometne površine, ali nije regulirano služnošću prava pristupa. Zemljište se sastoji iz dvije katastarske čestice, koje su u kontaktu, te kao cjelina čini nepravilni poligon, u obliku slova L.



1.2. LEGALNI STATUS NEKRETNINE

Stanje u zemljišniku i katastru je usklađeno. Ne postoje zabilježbe na izvatku iz ZK koje bi utjecale na legalitet.

1.3. ISKAZ POVRŠINA

Ukupna površina predmetnih čestica iznosi 918,00 m², prema podacima navedenim u katastarskom operatu. PERIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju je vlasnik ½ ukupne površine zemljišta, odnosno 459,00 m².

1.4. IDENTIFIKACIJA ZEMLJIŠNIH KNJIGA I KATASTRA

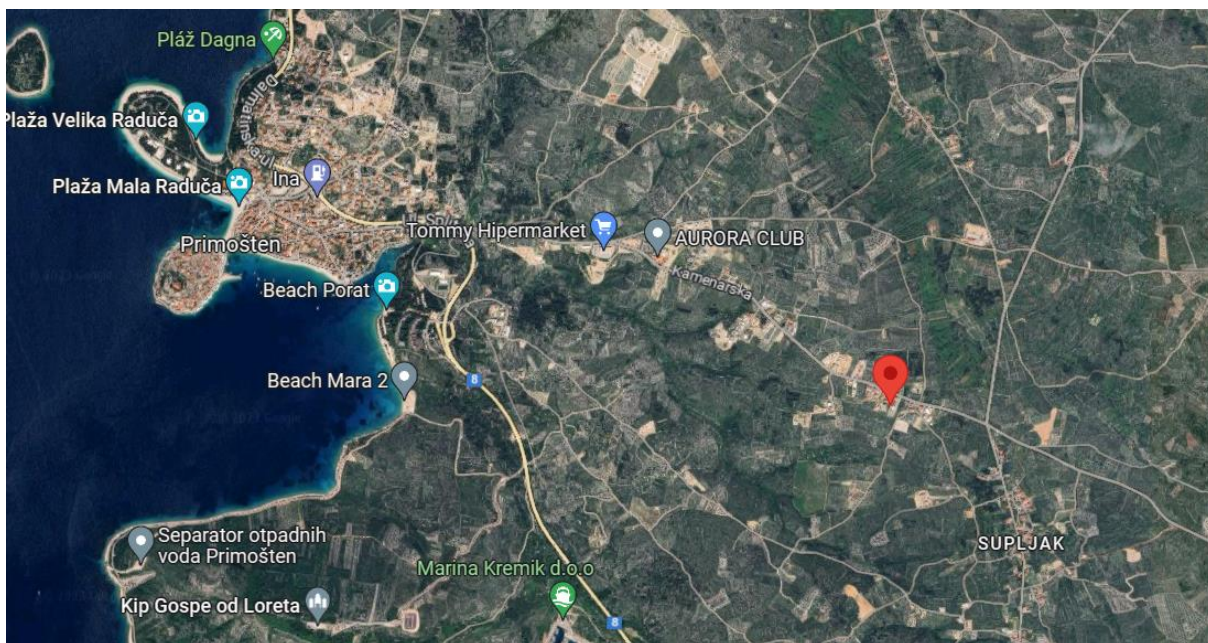
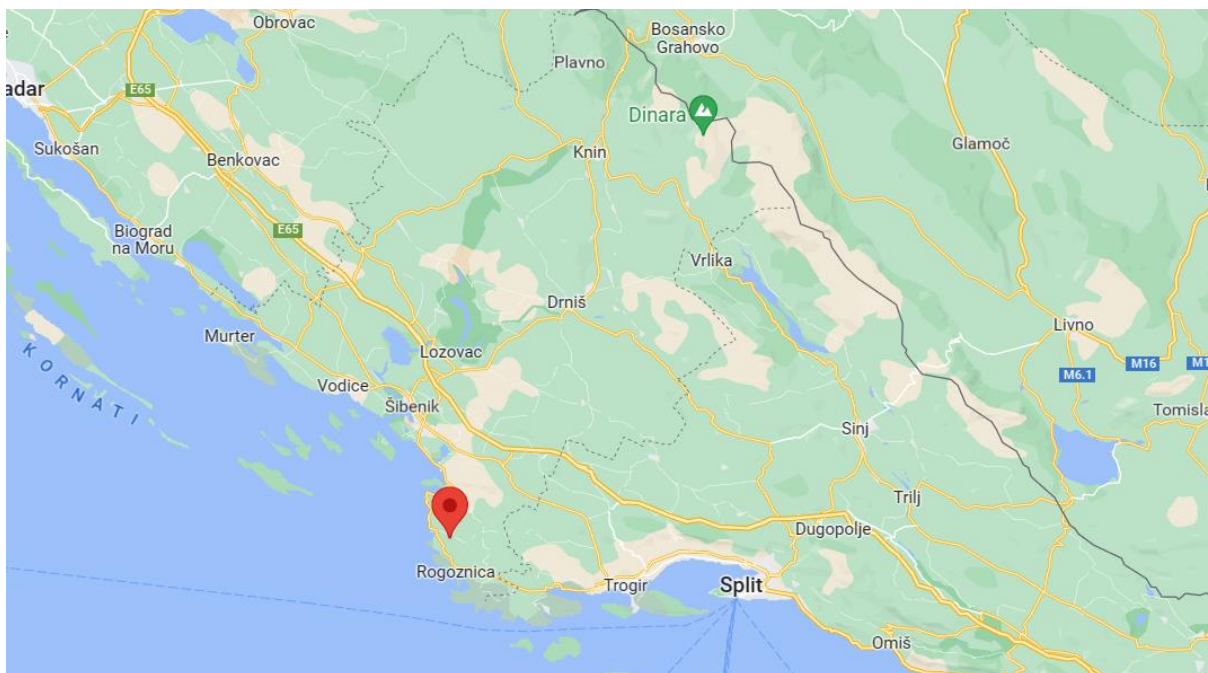
Identifikacija je izvršena putem podataka dostupnih na [Geoportal DGU](#).

PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Katastarska općina 330167, PRIMOŠTEN		
Broj katastarske čestice 5756/20		
Adresa katastarske čestice Kamenar, Primošten, Hrvatska		
Površina katastarske čestice (m ²) 487		
Posjedovni list 7149		
Identifikacija —		
Glavna knjiga PRIMOŠTEN		
Broj katastarske čestice 5756/20		
Broj ZK uložka 5246		

PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Katastarska općina 330167, PRIMOŠTEN		
Broj katastarske čestice 5756/3		
Adresa katastarske čestice Kamenar, Primošten, Hrvatska		
Površina katastarske čestice (m ²) 431		
Posjedovni list 7149		
Identifikacija —		
Glavna knjiga PRIMOŠTEN		
Broj katastarske čestice 5756/3		
Broj ZK uložka 5246		

1.5. LOKACIJA

Predmetno zemljište se nalazi u Primoštenu, smješteno uz samu prometnicu kojom se iz grada izlazi prema istoku. U zemljišnim knjigama i katastarskom operatu evidentirano je kao k.č. br. 5756/3 i 5756/20 k.o. Primošten. Pristup javnoj prometnoj površini je posredan, kategorija zemljišta je II.

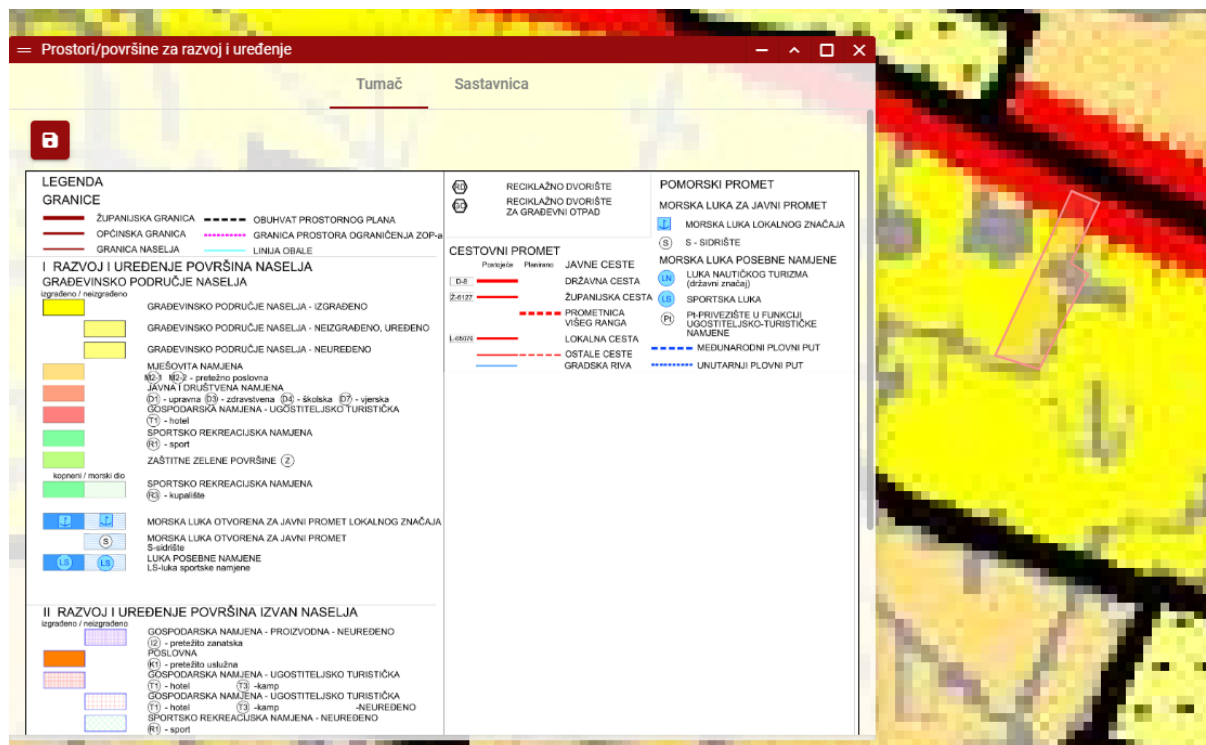


www.google.com

1.6. NAMJENA I KORIŠTENJE

Službena prostorno planska dokumentacija nije dostavljena na uvid pa se za potrebe procjene koristi stanje dostupno putem web portala:

[Informacijski sustav prostornog uređenja \(mgipu.hr\)](http://mgipu.hr)



Prema PPUO Primošten predmetno zemljište je unutar građevinskog područja.

Odredbe plana za korištenje ovih površina dopuštaju slijedeće:

Građevinska područja naselja

Članak 11.

(1) Građevinsko područje naselja obuhvaća izgrađene, neizgrađene i neuređene dijelove naselja, a određeno je za:

- površine za gradnju;
- negrađive površine;
- površine infrastrukturnih sustava;
- ostale površine.

(2) Neizgrađeno - uređeno građevinsko područje naselja funkcionira na postojećoj prometnoj mreži, koja se prikazuje kakva je u naravi, uz mogućnost izgradnje drugog reda na priključku minimalne širine 3,0 m i maksimalne dužine 50 m.

(3) Neizgrađeni dio građevinskog područja može se, do privođenja namjeni, koristiti kao poljoprivredno zemljište.

(4) Uređenje građevinskih područja naselja obuhvaća:

- gradnju i rekonstrukciju stambenih građevina, pomoćnih i manjih gospodarskih građevina,
- prateće sadržaja stanovanja, kao što su odgojni, obrazovni, zdravstveni, kulturni, socijalni, vjerski, sportsko-rekreacijski, poslovni, trgovački, turistički i ugostiteljski sadržaji, servisni sadržaji, prometne, zelene, športske i rekreacijske površine, infrastrukturni, komunalni objekti i uređaji i drugi sadržaji naselja,
- manje poslovne i gospodarske sadržaje. U sklopu naselja moguće je uređivati i određene poljoprivredne površine i vrtove uz očuvanje postojećih stabala maslina, bajama, smokava, drugog voća i ostalog drveća.

(5) U sklopu izgrađenih i neizgrađenih cjelina naselja općine Primošten razlikuju se i **zone isključive namjene**:

- javna i društvena namjena,
- gospodarska namjena:
- poslovna (pretežito uslužna)
- ugostiteljsko turistička,
- sportsko rekreacijska namjena,
- uređene zelene površine.

Uvjeti za gradnju stambenih građevina

Članak 19.

Stambena građevina

(1) Stambene građevine grade se u građevinskom području naselja.

(2) Razlikujemo dva tipa stambenih građevina:

tip 1 - stambena građevina sa maksimalno 4 stambene jedinice (obuhvaća individualne jednoobiteljske i višeobiteljske građevine). Jednoobiteljske stambene građevine su građevine s najviše dvije odvojene stambene jedinice (stana), a višeobiteljske s najviše četiri stambene jedinice (stana). Uz osnovnu stambenu namjenu, u višeobiteljskim građevinama, mogu se graditi i različiti poslovni prostori tihe i slične djelatnosti, bez opasnosti od požara i eksplozije, na način da poslovni dio građevine ne zauzima više od 30% građevine.

tip 2 - stambena građevina sa 5 i više stambenih jedinica (višestambena građevina).

Uz osnovnu stambenu namjenu, u višestambenim građevinama, mogu se graditi i različiti poslovni prostori za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, prostori javne i društvene namjene, te smještajne jedinice turističke izgradnje, na način da poslovni dio građevine ne zauzima više od 50% građevine.

Za samostojeće obiteljske građevine Tipa 1 s ukupnom GBP (građevinska (bruto) površina zgrade) većom od 600 m² ili površinom građevne čestice od najmanje 400 m² primjenjuju se odredbe za samostojeće višestambene građevine (Tip 2), osim u pogledu broja stambenih jedinica.

Članak 20.

(1) Stambena građevina, ovisno o tipu, može se graditi kao:

- samostojeća (tip 1 i tip 2)
- polu-ugrađena (tip 1 i tip 2)
- ugrađena (tip 1 i tip 2)

Članak 21.

(1) Uvjeti gradnje, s obzirom na vrstu stambene građevine i njen način gradnje, određuju se za izgrađene, neizgrađene – uređene i neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja prema prostornim cjelinama, kako slijedi:

1. Za prostornu cjelinu **Primošten Centar**:

(obuhvaća izgrađeni dio građevinskog područja naselja označen, na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja u mj. 1: 5000, oznakom **A**)

Propisuju se sljedeći uvjeti:

- zadržati tlocrtne gabarite građevine uz mogućnost maksimalnog povećanja istih do kig 0,7
- na katastarskim česticama označenim kao čestice zgrade maksimalni kig iznosi 1,0
- maksimalni broj etaža: Po+P+2
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- obavezna je obloga od kamena
- krov se izvodi kao dvostrešni kosi nagiba 18-22°
- pristup građevnoj čestici je pješački
- za ishođenje akta o građenju potrebno je dobiti posebne uvjete od nadležnog konzervatorskog odjela za zaštitu spomenika kulture.

2. Za prostorne cjeline **Primošten jug i Primošten zapad**:

(obuhvaća izgrađeni dio građevinskog područja naselja označene, na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja u mj. 1: 5000, oznakama **B i D**)

- **Tip 1** – samostojeće

Minimalna površina građevne čestice (m²): 200 m²

Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,35

Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk ili P+2

Maksimalna visina građevine: 9,5 m

Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=1,0

Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,35

- **Tip 1** – polu-ugrađene

Minimalna površina građevne čestice (m²): 150 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,4
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk ili P+2
Maksimalna visina građevine: 9,5 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=1,0
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,4

- Tip 1 – ugrađene

Minimalna površina građevne čestice (m²): 100 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,45
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk ili P+2
Maksimalna visina građevine: 9,5 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=1,0
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,45

- Tip 2 – samostojeće

Minimalna površina građevne čestice (m²): 400 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,4
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+2+Pk
Maksimalna visina građevine: 12,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=1,2
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,4

- Tip 2 – polu-ugrađene

Minimalna površina građevne čestice (m²): 350 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,4
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+2+Pk
Maksimalna visina građevine: 12,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=1,2
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,4

- Tip 2 – ugrađene

Minimalna površina građevne čestice (m²): 300 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,45
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+2+Pk
Maksimalna visina građevine: 12,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=1,2
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,5

2.1. Za prostornu cjelinu **omeđenu državnom cestom D8, Zagrebačkom ulicom i spojnom cestom na državnu cestu D8 unutar prostorne cjeline Primošten jug:**

(obuhvaća izgrađeni dio građevinskog područja naselja označen, na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja u mj. 1: 5000, oznakom **B1**)

- prostrona cjelina B1 namijenjena je izgradnji građevine za smještaj sadržaja gospodarske namjene (tržnica, promet u mirovanju, uslužni, turističko-ugostiteljski, trgovački, zabavni i slični poslovni sadržaji), javnih i društvenih sadržaja te sadržaja stambene namjene
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,7
- maksimalni podzemni koeficijent izgrađenosti (k_{igp}) iznosi 0,85
- maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti (k_{isn}) iznosi 3,0
- maksimalni podzemni koeficijent iskorištenosti (k_{isp}) iznosi 3,0
- najmanje 15% zone potrebno je ozeleniti
- maksimalni broj nadzemnih etaža građevine uz državnu cestu D8 iznosi 3+Pk, a najveća visina građevine iznosi 14 m
- maksimalni broj nadzemnih etaža građevine uz Zagrebačku ulicu iznosi S+P+3+Pk, a najveća visina građevine iznosi 20 m (kaskadna gradnja s uvučenim etažama u smjeru prema državnoj cesti D8)
- prizemna etaža i katovi uvlače se minimalno za po 2,5 m od strane spojne ceste na državnu cestu D8, tj. od zapada prema sjeveroistoku
- suteran, prizemlje i katovi mogu imati ravnu krovnu konstrukciju na kojima se dozvoljava uređenje otvorenih terasa koje će biti sastavni dio uvučenih etaža iznad njih
- uz koridor državne ceste D8 moguća je gradnja na granici građevne čestice
- uz Zagrebačku ulicu udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi minimalno 1 m
- uz spojnu cestu na državnu cestu D8 udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi minimalno 3 m.

3. Za prostornu cjelinu **Primošten sjever**:

(obuhvaća izgrađeni dio građevinskog područja naselja označen, na kartografskim prikazima

4. Građevinska područja naselja u mj. 1: 5000, oznakom **C**)

- **Tip 1** – samostojeće

Minimalna površina građevne čestice (m^2): 350 m^2

Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti $K_{igN}=0,35$

Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk

Maksimalna visina građevine: 9,0 m

Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti $K_{isN}=1,0$

Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti $K_{is}=1,35$

- **Tip 1** – polu-ugrađene

Minimalna površina građevne čestice (m^2): 300 m^2

Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti $K_{igN}=0,35$

Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk

Maksimalna visina građevine: 9,0 m

Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti $K_{isN}=1,0$

Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti $K_{is}=1,35$

- **Tip 1** – ugrađene

Minimalna površina građevne čestice (m²): 200 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,4
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk
Maksimalna visina građevine: 9,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=0,9
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,3

- **Tip 2** – samostojeće

Minimalna površina građevne čestice (m²): 400 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,3
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+2+Pk
Maksimalna visina građevine: 12,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=0,9
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,2

4. Za prostorne cjeline **Primošten istok, Dolac i Bilo:**

(obuhvaća izgrađene dijelove građevinskog područja naselja označene, na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja u mj. 1: 5000, oznakama **E, F i G**)

- **Tip 1** – samostojeće

Minimalna površina građevne čestice (m²): 250 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,35
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk ili P+2
Maksimalna visina građevine: 9,5 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=1,0
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,35

- **Tip 1** – polu-ugrađene

Minimalna površina građevne čestice (m²): 200 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,4
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk ili P+2
Maksimalna visina građevine: 9,5 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=1,0
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,4

- **Tip 1** – ugrađene

Minimalna površina građevne čestice (m²): 200 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,4
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk
Maksimalna visina građevine: 9,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=0,9
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,3

- **Tip 2** – samostojeće

Minimalna površina građevne čestice (m²): 400 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,4
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+2+Pk
Maksimalna visina građevine: 12,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=1,2
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,6

5. Za prostornu cjelinu **Zaleđe**:

(obuhvaća izgrađene dijelove građevinskog područja naselja označene, na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja u mj. 1: 5000, oznakom **H**)

- **Tip 1** – samostojeće

Minimalna površina građevne čestice (m²): 250 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,3
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk
Maksimalna visina građevine: 9,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=0,9
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,2

- **Tip 1** – polu-ugrađene

Minimalna površina građevne čestice (m²): 200 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,35
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk
Maksimalna visina građevine: 9,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=0,7
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,05

- **Tip 1** – ugrađene

Minimalna površina građevne čestice (m²): 150 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,4
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+1+Pk
Maksimalna visina građevine: 9,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=0,8
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,2

- **Tip 2** – samostojeće

Minimalna površina građevne čestice (m²): 600 m²
Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti KigN=0,3
Maksimalni broj etaža: Po+Su+P+2+Pk
Maksimalna visina građevine: 12,0 m
Maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti KisN=0,7
Maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti Kis=1,0

(2) Krovna kućica namijenjena izlasku na ravni krov, kao ni krovna kućica dizala ne smatraju se etažom, odnosno ne uračunavaju se u visinu i katnost građevine.

(3) Kod sanacije kosog ili ravnog krovišta dozvoljava se izgradnja potkrovlja (Pk), poštujući pri tom najveću dozvoljenu katnost i visinu, bez obzira na ostale parametre propisane ovim člankom.

(4) Za neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja za sve prostorne cjeline, primjenjuju se isti uvjeti izgradnje kao i za izgrađene dijelove osim sljedećih:

- **Tip 1**
 - Najveći nadzemni koeficijent izgrađenosti $KigN=0,4$
- **Tip 2**
 - Najveći nadzemni koeficijent izgrađenosti $KigN=0,3$

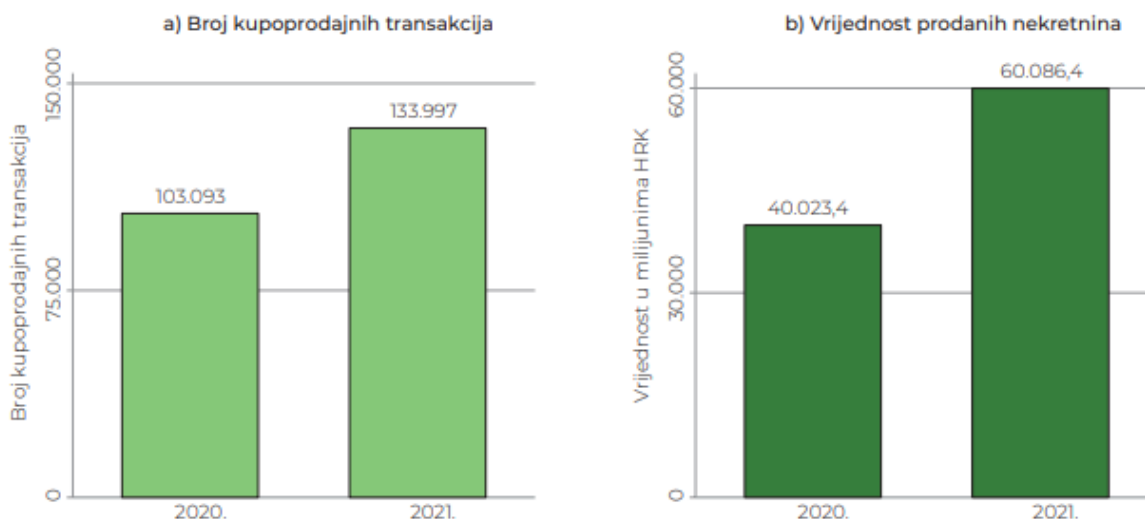
2. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

14 posto BDP-a u 2021. godini

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30 posto (slika 1.). Najveći broj kupoprodaja pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1 posto ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7 posto, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5 posto. **Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što predstavlja 14 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) te godine.** U odnosu na 2020. godinu, vrijednost prodanih nekretnina se u 2021. godini povećala za visokih 50,1 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 38,6 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7 posto te obiteljske kuće s udjelom od 21,1 posto.

Prema broju kupoprodaja izdvaja se Grad Zagreb, iza kojeg slijede urbana središta u priobalju Zadar, Split i Rijeka, dok se u kontinentalnom dijelu zemlje ističe Osijek. U ovim gradovima učestalije su kupoprodaje stanova/apartmana, dok su kupoprodaje građevinskog zemljišta učestalije u priobalnom pojasu izvan većih naselja i zaleđu, a kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta prevladavaju u ostatku Hrvatske.

Slika 1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGL

Prema broju kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2021. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.764 kupoprodaje, zatim slijede urbana središta u priobalju, Zadar s 2.429 kupoprodaja, Split s 2.114 i Rijeka s 1.994 kupoprodaje. U kontinentalnom dijelu zemlje izdvaja se Osijek s 1.874 kupoprodaje. Većina kupoprodaja pritom se odnosi na kupoprodaju stanova/apartmana. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2021. godini 50 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 21 posto gradova i općina. Razlike između jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odraz su razlika u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. **Kupoprodaje stana/apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Zagreba, Splita, Rijeke i Pule.** Zanimljivo je da su od 2020. godine u ovu skupinu, pored većih gradova, ušla i njihova susjedna područja poput općine Viškovo u blizini Rijeke te grada Solina u blizini Splita. Usporedo s naglim rastom cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. **Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.**

Najskuplje građevinsko zemljište na srednjem i južnom Jadranu

Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta iznad 1.000 kuna po m² zabilježilo je 10 JLS-ova, i to su redom: Bol (2.048 kuna po m²), Split (1.293 kune po m²), Dubrovnik (1.282 kune po m²), Postira (1.166 kuna po m²), Makarska (1.139 kuna po m²), Tučepi (1.124 kune po m²), Baška Voda (1.109 kuna po m²), Dubrovačko Primorje (1.107 kuna po m²), Podstrana (1.050 kuna po m²) i Vrsar (1.036 kuna po m²). Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 501 do 1.000 kuna po m² zabilježena je u 63 JLS-a. Radi se o gradovima i općinama smještenim u sedam priobalnih županija. U 118 JLS-ova, od kojih je većina, čak njih 88, smještena na području Jadranske Hrvatske, medijalna cijena građevinskog zemljišta kretala se u rasponu od 101 do 500 kuna po m². U ovom cjenovnom razredu nalazi se i Grad Zagreb s medijalnom cijenom građevinskog zemljišta od 467 kuna po m². Cijene po m² od 100 i manje kuna uglavnom se postižu u ruralnim predjelima te u središnjoj, sjeverozapadnoj i istočnoj Hrvatskoj. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m² zabilježene su u 22 lokalne jedinice, od kojih se najveći broj nalazi u Sisačko-moslavačkoj županiji, i to su Lekenik, Glina, Topusko, Lipovljani, Jasenovac, Martinska Ves, Sunja, te u Požeško-slavonskoj županiji, a to su Lipik, Velika, Pakrac i Jakšić.

Poljoprivredno zemljište najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave, najjeftinije u Slavoniji

U 2021. godini poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta veću od 200 kuna po m² zabilježila su dva JLS-a, oba u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Dugi Rat u iznosu od 270,3 kune po m² te Okrug u iznosu od 249,9 kuna po m². U 11 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta kretala se u rasponu od 101 do 200 kuna po m², i to u **Pašmanu, Hvaru, Makarskoj, Murteru – Kornatima, Omišu, Trogiru, Baškoj Vodi, Podstrani, Loparu, Podgori i Splitu**. U 32 jadranske jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po m². U 448 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po m² iznosile su 50 kuna i manje.

3. MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. OPĆENITO

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj. Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

poredbena metoda,
prihodovna metoda,
troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

3.2. PROCJENA

Obzirom na tip nekretnine, odabrana metoda za procjenu je POREDBENA i TROŠKOVNA METODA. Poredbena metoda bazira se na pretpostavci da kupac nije voljan platiti nekretninu više nego što košta nekretnina jednakovrijednih tehničkih karakteristika na jednakovrijednoj lokaciji. Kako je vrlo teško pronaći usporedive nekretnine s konkretnim podacima, koriste se konkretne transakcije u posljednjih nekoliko godina na užem području procjenjivane nekretnine za najbližnje moguće nekretnine. Podaci o konkretnim

transakcijama pribavljeni su s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Analizom i obradom dostupnih podataka dobivamo prosječnu vrijednost m² slične nekretnine s pretpostavljenim prosječnim karakteristikama za to područje te ga uspoređujemo s karakteristikama promatrane nekretnine.

3.3. POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. S obzirom na kriterij vrste nekretnine, a budući da je predmet ove procjene zemljište razne namjene, koristili smo poredbenu metodu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija za zemljište, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta).

3.4. TROŠKOVNA METODA

Koristeći ovaj pristup, potrebno je utvrditi umanjenju zamjensku vrijednost, a zatim dodati vrijednost zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt kako bi utvrdili ukupnu vrijednost nekretnine. Pretpostavka je da kupac za nekretninu neće platiti više nego što su ukupni troškovi investicije takve nekretnine na istoj lokaciji. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine.

U svrhu procjene vrijednosti postojećeg objekta, analiziraju se aktualni troškovi izgradnje novog objekta jednakog standarda.

Zamjenski vrijednost objekta tada se amortizira za ekonomsku zastarjelost objekata. Na taj način utvrđuje se trenutna vrijednost nekretnine.

U prvom redu, troškovna metoda služi za određivanje vrijednosti izgrađenih čestica koje se koriste od strane vlasnika i ako su troškovi stjecanja i gradnje koja se nalaze na njoj, prioritetni potencijalnim kupcima.

Koristi se za obiteljske / kuće s dvije obitelji / višeobiteljske kuće, poslovne objekte, izložbene salone, škole, bolnice, itd. ..., koje se ne mogu koristiti u komercijalne svrhe.

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


Za predmetne nekretnine korišteni su sljedeći usporedivi primjeri, a prema namjeni i korištenju zemljišta – stambena namjena

1. Poredbena nekretnina

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1886562
Datum pregleda	20.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5003928
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.05.2023
Površina u prometu	600,00
Vrijednost nekretnine (KN)	406.863,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	54.000,00
Datum ugovora	23.12.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



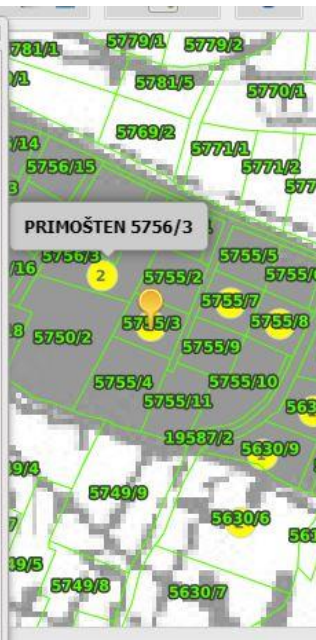
Vrsta ugov

2. Poredbena nekretnina

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1732445
Datum pregleda	20.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4809904
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.08.2022
Površina u prometu	489,00
Vrijednost nekretnine (KN)	728.654,11
Vrijednost nekretnine (EUR)	97.000,00
Datum ugovora	29.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



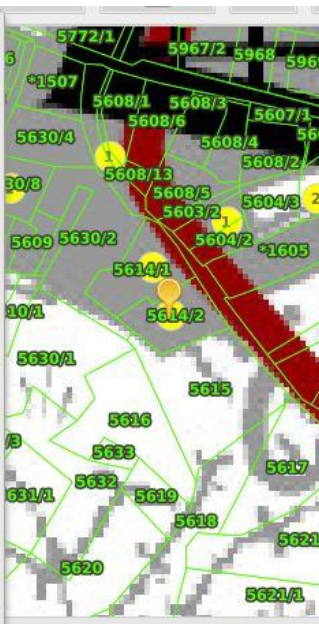
Vrsta ugovora

3. Poredbena nekretnina

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1858933
Datum pregleda	20.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4970446
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.03.2023
Površina u prometu	1.664,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.253.740,80
Vrijednost nekretnine (EUR)	166.626,02
Datum ugovora	06.07.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



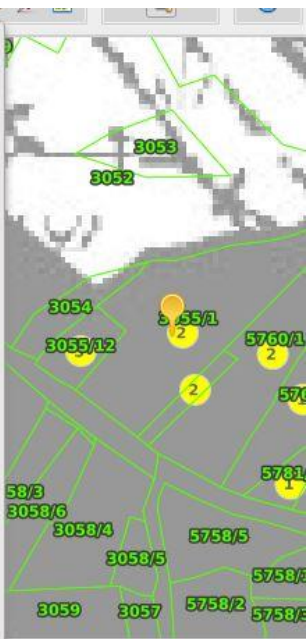
Vrsta ugovora:

4. Poredbena nekretnina

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1859720
Datum pregleda	20.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4970724
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.04.2023
Površina u prometu	1.516,56
Vrijednost nekretnine (KN)	640.432,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	84.997,27
Datum ugovora	02.06.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Vrsta ugovora:

5. Poredbena nekretnina

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1794024
Datum pregleda	20.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4888368
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2022
Površina u prometu	435,00
Vrijednost nekretnine (KN)	263.724,09
Vrijednost nekretnine (EUR)	35.000,00
Datum ugovora	24.05.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

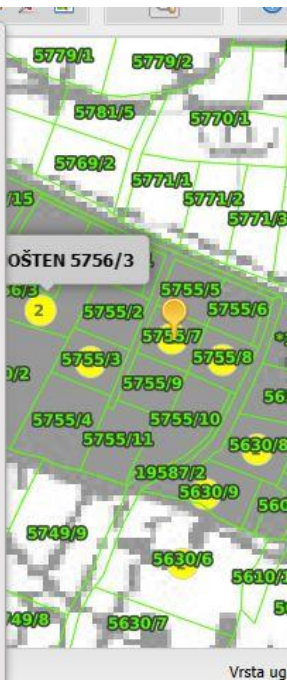
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 1

GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



6. Poredbena nekretnina

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1614778
Datum pregleda	20.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4687718
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.03.2022
Površina u prometu	1.437,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.837.072,52
Vrijednost nekretnine (EUR)	244.290,00
Datum ugovora	09.12.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

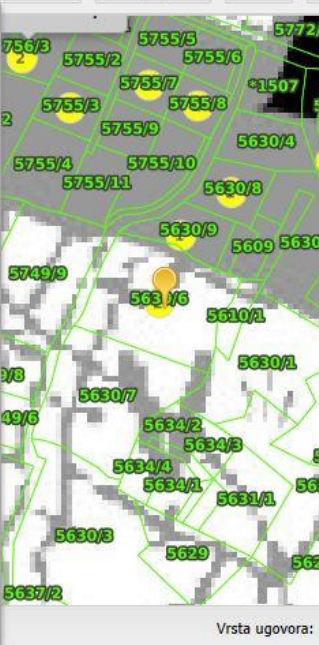
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU

PRIMOŠTEN - OSTALO OBRADIVO TLO

P35 - OSTALA OBRADIVA TLA



7. Poredbena nekretnina

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1665373
Datum pregleda	20.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4527513
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	265,00
Vrijednost nekretnine (KN)	258.270,65
Vrijednost nekretnine (EUR)	34.450,00
Datum ugovora	11.06.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

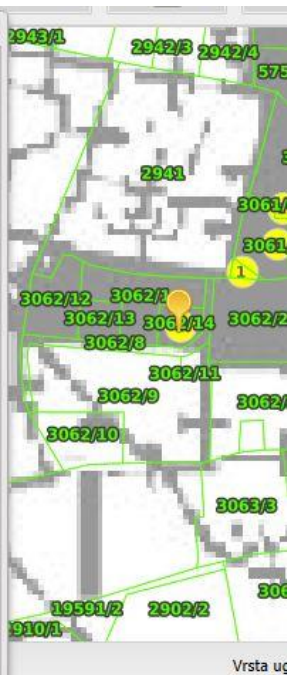
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 1
GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Vrsta ug

8. Poredbena nekretnina

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1517396
Datum pregleda	20.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4162224
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.10.2021
Površina u prometu	1.230,00
Vrijednost nekretnine (KN)	276.021,08
Vrijednost nekretnine (EUR)	37.020,00
Datum ugovora	05.11.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

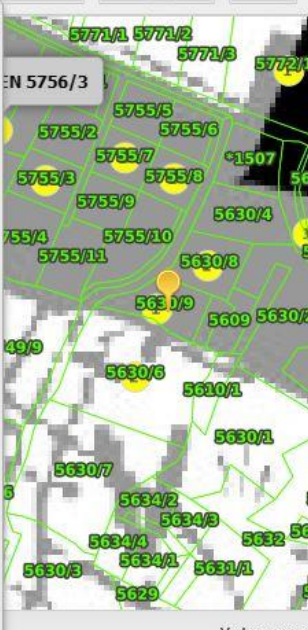
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 1
GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Vrsta ugovora

Sve poredbene nekretnine nalaze se na užem području predmetne nekretnine te su, prema dostupnim prostornim planovima, iste namjene i sličnih uvjeta izgradnje. Sve vrijednosti biti će međuvremenski izjednačene prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, uz korištenje slijedećih parametara:

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

3.5. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO USKLAĐIVANJE

PERIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju										
Građevinsko zemljište										
Kamenar 10L, Primošten										
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	K.Č.	3055/12	5755/3	5614/2	3055/1	5755/7	5630/6	3062/14	5630/9	
	K.O.	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	600	490	1664	1517	435	1437	265	1230	
	JEDINIČNA CIJENA	90,00	198,00	100,14	56,05	80,46	170,00	320,74	30,10	
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.12.2022.	29.08.2022.	06.07.2022.	02.06.2022.	25.04.2022.	09.12.2021.	11.6.2021	05.11.2019.	
	NAMJENA	S - Stambena	S - Stambena	S - Stambena	S - Stambena	S - Stambena	S - Stambena	S - Stambena	S - Stambena	
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	
	CJENOVNI BLOK	Primošten - građevinsko 1	Primošten - građevinsko 1	Primošten - građevinsko 1	Primošten - građevinsko 1	Primošten - građevinsko 1	Primošten - građevinsko 1	Primošten - građevinsko 1	Primošten - građevinsko 1	Primošten - građevinsko 1
MEĐU VREM ENSK	ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	NE	DA	NE	NE	NE	
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE		PREVELIKA CIJENA		PREMALA CIJENA		PREVELIKA CIJENA	PREMALA POVRŠINA	PREMALA CIJENA	
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	160,9	155,8	155,8	155,8	151,5	142,5	134,3	120,4	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,04	1,07	1,07	1,07	1,10	1,17	1,24	1,38	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00		1,00		1,00				
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00		1,00		1,00				
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	74,59 €/m2		85,69 €/m2		70,80 €/m2				
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	77,02 €/m2								
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-2,44 €/m2		8,66 €/m2		-6,23 €/m2				
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-3,16%		11,25%		-8,09%				
	ULAZI U PRORAČUN	DA		DA		DA				
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI	74,59 €/m2		85,69 €/m2		70,80 €/m2				
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	5,94		75,07		38,79				
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	119,79		STANDARDNA DEVIJACIJA		7,74	10,05%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		15,48
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	77,02 €/m2								

PERIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju							
Građevinsko zemljište							
Kamenar 10L, Primošten							
NEKRETNINA					ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena					77,02 €/m2		
Ukupna površina zemljišta					918,00 m2		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta			100,00%		918,00 m2		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:							
			0,00%		0,00 m2		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu			100,00%		77,02 €/m2		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					35.353,66 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST							
POLOŽAJNA OBILJEŽJA							
Lokacija:		Dobra: 0 do + 5 %			0,00%		
Okoliš - zelenilo:		Prosječni standard: 0 %			0,00%		
Emisije objekata iz okoliša:		Nema			0,00%		
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA					0,00 €		
ODBICI							
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%		
UKUPNO ODBICI					0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA					IZNOS		
Teret služnosti			Nema		0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja					0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA					0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					35.353,66 €		
ZAOKRUŽENO					35.000,00 €		
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA					76,25 €/m2		

3.6. ZAKLJUČAK

Na osnovi istraživanja i analize, a prema svemu navedenom u ovom elaboratu, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine, zk.č.. br. 5756/3 i 5756/20 k.o. Primošten koje odgovaraju istoimenim katastarskim česticama, a koji je u vlasništvu tvrtke PERIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju, na dan 21.08.2023, iznosi **35.000,00 EUR**.

Izračunati iznos predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili drugog primjenjivog poreza.

Izradio:

Dubravko Ikadinović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina



1. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA



ZK IZVADCI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 20.08.2023. 16:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330167, PRIMOŠTEN

Broj ZK uložka: 5246

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5164/2023

Aktivne plombe: Z-12820/2022, Z-9813/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5756/3	Kamenar PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			431 431	
2.	5756/20	Kamenar UREĐENO ZEMLJIŠTE			487 487	
		UKUPNO:			918	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/2	BAGU DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 98827103065, ZAPADNA MAGISTRALA 1D, 22000 ŠIBENIK	
4. Suvlasnički dio: 1/2	PERIĆ GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 49985034650, ZAPADNA MAGISTRALA 1D, 22000 ŠIBENIK	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2023.

PREDMET PROCJENE NA KATASTARSKOM PLANU



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

Stanje na dan: 20.08.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PRIMOŠTEN
k.č.br.: 5756/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata kod građevina (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu. Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



