

Nadležni sud: **Trgovački sud u Zadar**  
Poslovni broj spisa: **St-211/2011**  
Stečajni dužnik: **TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju Tribunj**  
**Križine 4, OIB: 14395554723**

Stečajni upravitelj sukladno čl. 89. Stečajnog zakona (dalje: SZ) podnosi

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA**  
**O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE DO 24.2.2026.**  
**(O18)**

**I. Tijek stečajnog postupka**

Čimbenici odnosa sa FALCON PEREGRIN d.o.o. Zagreb (dalje: Falcon)

Falcon je ispunio obaveze nastale temeljem presude Suda, br. P-12/2022-38, od 7.11.2024.

U predmetu br. P-82/2018 pred Sudom, Falcon je podnio tužbu protiv stečajnog dužnika radi isplate 3.867.940,78 HRK/513.363.96 EUR, a u predmetu je OS Šibenik dostavio dopis sa traženjem dostave ovog spisa radi postupanja u predmetu P-34/2022, čemu je Sud udovoljio na način da je 11.12.2025. poslao presliku cjelokupnog spisa P-82/2018 na spis P-34/2022 pred OS Šibenik.

U predmetu br. P-34/2022, pred OS Šibenik, stečajni dužnik je podnio tužbu protiv Falcona radi predaje u posjed čestica kako je navedeno u tužbi od 7.1.2022. godine.

Na skupštini vjerovnika održanoj 25.11.2025. jednoglasno je donesena odluka o sklapanju ugovora o zakupu imovine stečajnog dužnika sa Falcon, za period 1.7.2024. do 31.12.2025., po cijeni 757,34 EUR uvećano za PDV.

Stečajni upravitelj u privitku dostavlja pregled komunikacije sa Falcon, pri čemu predloženi sporazum (*Prilog 1*) Falcon nije prihvatio i potpisao.

Stečajni upravitelj je podneskom od 15.1.2026. (*Prilog 2*) pozvao Falcon da stečajnom upravitelju preda u posjed imovinu koja čini stečajnu masu, a koju koristi bez pravne osnove, na što se Falcon do dana pisanja ovog podneska nije očitovao.

Falcon je stečajnom upravitelju porukom e-pošte od 24.1.2026. (*Prilog 3, str. 2.*) dostavio svoje prijedloge, koji u odnosu na predloženi sporazum stečajnog upravitelja, predviđaju produljenje rokova plaćanja.

Stečajni upravitelj se porukom e-pošte od 12.2.2026. (*Prilog 3, str. 1.*) očitovao na prijedloge Falcona.

Uređenje odnosa sa Ribarskom zadrugom Adria Tribunj, (dalje: RZ Adria)

Također na skupštini od 25.11.2025., stečajni vjerovnici su donijeli odluku o prihvaćanju prijedloga RZ Adria (pismeno -509), temeljem koje odluke je 22.1.2026. potpisan Sporazum o uređenju odnosa (*Prilog 4*).

Čimbenici odnosa sa Općina Tribunj, (dalje: Općina)

Stečajni upravitelj je 21.1.2026. na spis dostavio presudu Suda P-16/2025-124, kojom je Sud kao neosnovan odbio tužbeni zahtjev Općine.

Općina je u otvorenom roku uložila žalbu na navedenu presudu.

Ostali čimbenici

Stečajni upravitelj nema saznanja o postupanjima tvrtke Vodovod i odvodnja doo Šibenik, a nakon dostavljenog dopisa (Prilog 1 uz izvješće od 10.3.2025.) o događaju pri korištenju imovine stečajnog dužnika bez pravne osnove.

## **II. Stanje stečajne mase**

Stečajna masa se sastoji od nekretnina, pokretnina i stanja na računu stečajnog dužnika.

Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika:

1. kčbr. 662/13, k.o. Tribunj, površine 1.255 m<sup>2</sup>, oranica, na kojoj je upisano fiducijarno vlasništvo sa imena TRIBUNJ PZ Tribunj na GUŠČIĆ EMIL iz Zagreba, Mihanovićeva 34, OIB 22907414296.  
Upisano fiducijarno pravo (osiguranje tražbine prijenosom vlasništva stvari) je otvaranjem stečajnog postupka izjednačeno sa pravnim položajem razlučnog vjerovnika (čl. 150, st. 1. SZa).
2. kčbr. 863, k.o. Tribunj, Seline, oranica, površine 2.147 m<sup>2</sup>, u naravi zgrada u kojoj je prednik stečajnog dužnika obavljao djelatnost, bez upisanog tereta i
3. kčbr. 861/1, k.o. Tribunj, Bristok, oranica i voćnjak, površine 1.315 m<sup>2</sup>, bez upisanog tereta.

Temeljem odluke skupština vjerovnika od 25.11.2025. u svrhu unovčenja imovine koja čini stečajnu masu, pod t.2. i t.3., ovlašteni sudski vještak je izradio Procjembeni elaborat koji se dostavlja na spis.

Pokretnine

U tijeku je izrada procjene pokretnina po ovlaštenom sudskom vještaku Stanku Smodlaki, u svrhu unovčenja, a koja će biti dostavljena na spis u kratkom roku.

Novčana sredstva

Stanje na računu stečajnog dužnika je 131.458,58 EUR.

**III. Planirane radnje i prijedlozi stečajnog upravitelja**

Stečajni upravitelj će i nadalje aktivno pratiti tijek sudskih postupaka u kojima je stečajni dužnik sudionik, te poduzimati radnje sukladno potrebama tih postupaka.

Stečajni upravitelj predlaže održavanje skupštine vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. donošenje odluke o utvrđivanju vrijednosti čkbr 863 i čkbr 861/1, ko Tribunj, ZKO Šibenik,
2. donošenje odluke o utvrđivanju vrijednosti pokretnina i
3. rasprava i donošenje potrebnih odluka u cilju uređenja odnosa sa Falcon.

TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju Tribunj  
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

**TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju** iz Tribunja, Križine 4, OIB 14395554723, koju zastupa Dražen Vidman, stečajni upravitelj (dalje: Stečajni dužnik)

i

**FALCON PEREGRIN d.o.o.** iz Zagreba, Remetinečka cesta 112b, OIB 54838573473, koje zastupa Zdravko Petrović, direktor (dalje: Falcon)

i

**ZDRAVKO PETROVIĆ** iz Zagreba, Lanište 22, OIB 82951382256, (dalje: Jamac)

zaključili su 15.12.2025. slijedeći

Prilog 1

## **SPORAZUM O UREĐENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA**

(dalje: Sporazum)

### **Članak 1.**

Predmet Sporazuma je naknada za korištenje imovine stečajnog dužnika u periodu 1.7.2024. – 31.12.2025. godine.

Baza za obračun naknade iz prethodnog stavka je iznos 757,34 EUR, uvećano za PDV, mjesečno. Falcon se obvezuje uplatiti Stečajnom dužniku iznos 13.632,12 EUR, što uvećano za PDV iznosi 17.040,15 EUR, za period iz st.1. Sporazuma.

### **Članak 2.**

Falcon se obvezuje da će iznos 17.040,15 EUR uplatiti na IBAN Stečajnog dužnika otvoren kod PARTNER BANKA dd, br. HR9824080021100048404.

Obavezu iz prethodnog stavka Falcon će izvršiti najkasnije do 31.3.2026. godine.

### **Članak 3.**

Falcon potpisom Sporazuma dopušta da bjanko zadužnica koju je predao uz Sporazum od 2.6.2025., na iznos 150.000,00 EUR, ovjerena pred javnim bilježnikom Draženom Markušem iz zagreba, 26.5.2025., broj ovjere OV-3884/2025 (dalje: Zadužnica), služi kao sredstvo osiguranja naplate obaveze po Sporazumu.

### **Članak 4.**

Jamac potpisom Sporazuma pristaje da se Zadužnice koristi u svrhu opisanu u čl. 3.

### **Članak 5.**

Falcon pristaje da se neposredno na temelju Sporazuma, bez ikakvog njegovog daljnjeg pristanka ili odobrenja, u slučaju da ne izvrši obavezu plaćanja iz čl. 2. Sporazuma, provede naplata putem prisilne ovrhe.

Jamac pristaje da se neposredno na temelju Sporazuma, bez ikakvog njegovog daljnjeg pristanka ili odobrenja, u slučaju da Falcon dragovoljno ne izvrši obavezu iz čl. 2. Sporazuma, provede naplatu putem prisilne ovrhe.

#### **Članak 6.**

Na odnose potpisnika Sporazuma, koji nisu drugačije utvrđeni Sporazumom, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o zakupu, kao i odredbe Ovršnog zakona.

U slučaju da neka odredba Sporazuma nije u skladu sa zakonskim propisima, potpisnici će istu zamijeniti odgovarajućom, koja neće utjecati na predmet Sporazuma.

#### **Članak 7.**

Sve sporove koji eventualno nastanu vezano uz Sporazum, potpisnici će nastojati riješiti dogovorom, a ako ne uspiju utvrđuju nadležnost TS Zadar.

#### **Članak 8.**

Potpisnici utvrđuju da u Sporazumu nije ništa križano, brisano niti dodavano, te eventualne promjene i dodaci Sporazumu obvezuju potpisnike samo ako su sastavljeni u pisanom obliku.

#### **Članak 9.**

Potpisnici potvrđuju da su u Sporazumu u potpunosti sadržana njihova prava i ozbiljna volja, nakon čega ga u znak prihvata svih prava i svih obveza koje iz Sporazuma proizlaze, isti vlastoručno potpisuju, te se obvezuju solemnizirati kod javnog bilježnika koji će izraditi dovoljan broj primjeraka za sve potpisnike.

Potpisnici su upoznati sa činjenicom da solemnizacijom Sporazum stječe svojstvo ovršne javnobilježničke isprave.

Danom potpisa Sporazum za potpisnike postaje pravno obvezujući.

STEČAJNI DUŽNIK:

FALCON:

TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju Tribunj

Ulica Križine 4, OIB: 14395554723

---

FALCON PEREGRIN doo  
Remetinečka cesta 112b  
10000 ZAGREB  
n/r g Zdravko Petrović

Prilog 2

Predmet: Podnesak  
- poziv

Poštovani,

u privitku poruke e-pošte od 14.12.2025. Vam je dostavljen prijedlog Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa, sukladno jednoglasno donesenoj odluci skupštine vjerovnika TRIBUNJ PZ u stečaju Tribunj (dalje: Stečajni dužnik) od 24.11.2025., u donošenju koje je sudjelovao stečajni vjerovnik Zdravko Petrović.

Obzirom da se niste ni na koji način očitovali na dostavljeni prijedlog, isti je ponovljen porukom e-pošte od 4.1.2026. godine.

Stečajni upravitelj ovim putem predlaže da se u roku 8 dana očitujete na prijedlog sporazuma, a u cilju reguliranja međusobnih poslovnih odnosa do 31.12.2025. godine.

Na istoj skupštini vjerovnika Stečajnog dužnika (24.11.2025.) je također jednoglasno donesena odluka o unovčenju dijela stečajne mase, što je u naravi prostor Uljare u Tribunj koji u posjedu drži FALCON PEREGRIN doo Zagreb, OIB 54838573473.

Zbog daljnjih postupanja u provođenju potrebnih radnji na unovčenju dijela stečajne mase, te zbog nereguliranog međusobnog poslovnog odnosa, stečajni upravitelj predlaže da do 30.1.2026. imovinu u vlasništvu Stečajnog dužnika, koju u posjedu drži FALCON PEREGRIN doo Zagreb, OIB 54838573473, predate u posjed stečajnog upravitelja.

Stečajni upravitelj stoji na raspolaganju za svu komunikaciju vezanu uz Stečajnog dužnika.

TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju Tribunj  
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

Ivanec, 15.1.2026.

**Dražen**

---

**Pošiljatelj:** Dražen <drazenvidman@gmail.com>  
**Poslano:** 12. veljače 2026. 18:58  
**Primatelj:** 'ZDRAVKO PETROVIC'  
**Predmet:** RE: TSzd, St-211\_2011  
**Privici:** zapisnik skupštine od 24112025.docx; podnesak FP od 1512026.pdf; sporazum Falcon Peregrin od 15122025.docx

Poštovani,

stečajni upravitelj u privitku dostavlja zapisnik sa skupštine vjerovnika od 24.11.2025. i ukazuje na izjavu gospodina Zdravka Petrovića da bi tvrtka FALCON PEREGRIN doo Zagreb naknadu za korištenje prostora u vlasništvu TRIBUNJ PZ u stečaju Tribunj, za period 1.7.2024. – 31.12.2025. u iznosu 17.040,15 EUR (sa PDV), mogla platiti najkasnije do 30.3.2026.

Stečajni upravitelj Vam je dostavio prijedlog Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa baziran na citiranoj izjavi, te predlaže da se isti u predloženoj verziji potpiše.

Nadalje, stečajni upravitelj ukazuje na zakonsku odredbu prema kojoj se imovina koja čini stečajnu masu ne može davati u zakup/najam na rok dulji od 6 mjeseci.

Stečajni upravitelj u privitku ponovo dostavlja podnesak od 15.1.2026. i predlaže da pri donošenju odluka uzmete u obzir prijedloge iz navedenog podneska.

Lijep pozdrav.

TRIBUNJ PZ u stečaju Tribunj  
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

**From:** ZDRAVKO PETROVIC <zd.petrovic74@gmail.com>  
**Sent:** Saturday, January 24, 2026 4:48 PM  
**To:** Dražen <drazenvidman@gmail.com>  
**Subject:** Re: TSzd, St-211\_2011

Poštovani gospodine Vidman,

vezano na Vaš @ i podnesak a sve u vezi prijedloga sporazuma za rješavanje zakupa predlažem sljedeće:  
Sporazum za zakup za period 01.07.2024 do 31.12.2025 iznos 17.040,15 eur-a plaćanje do 31.12.2026 godine  
prvih 9 mjeseci plaćanje 500 eur-a mjesečno ostala 3 mjeseca plaćanje po 4.180,05 eur-a.

Sporazum za plaćanje zakupa za period 01.01.2026 do 31.12.2026  
prvih 9 mjeseci plaćanje 400 eur-a mjesečno ostala 3 mjeseca po 2.800 eur-a mjesečno.  
U sve je uračunat pdv.  
Garancija za plaćanje zadužnica uz osobno jamstvo.

Hvala na razumijevanju i strpljenju.

Za sva dodatna pitanja stojim na raspolaganju.

Srdačan pozdrav

Zdravko Petović

čet, 15. sij 2026. u 08:39 Dražen <[drazenvidman@gmail.com](mailto:drazenvidman@gmail.com)> napisao je:

Poštovani,

stečajni upravitelj u privitku dostavlja podnesak.

Lijep pozdrav.

TRIBUNJ PZ u stečaju Tribunj

Dražan Vidman, stečajni upravitelj



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**Jure Jelenić, dipl.ing.građ.**

Ždrelac, Uvala Polača 25, OIB:67673933875, mob.0992751820, e-mail:jurejelenic@gmail.com

Raiffeisen Bank, IBAN HR8824840081135484354

## PROCJEMBENI ELABORAT 26-02-01

**NARUČITELJ: TRIBUNJ, POLJOPRIVREDNA ZADRUGA U STEČAJU**  
**Križine 4, 22212 Tribunj**  
**OIB: 14395554723**

**LOKACIJA : ULJARA U TRIBUNJU**  
**Križine 4**  
**k.č. 863 i 861/1 k.o. Tribunj**

**SVRHA: određivanje vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu u**  
**stečajnom postupku St-211/2011**



**IZRADIO :**

Jure Jelenić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina

**OVJERIO :**

Jure Jelenić, dipl.ing.građ.  
**JURE JELENIĆ**  
Digitally signed  
by JURE JELENIĆ  
Date: 2026.02.23  
21:18:18 +01'00'

Ždrelac, 23.2.2026. godine

# SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENIH LITERATURA

ZADATAK

UVOD

NALAZ I MIŠLJENJE

---

1. Obilježja nekretnine
  - 1.1. Položajna obilježja
    - 1.1.1. Prometna povezanost
    - 1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja
    - 1.1.3. Utjecaj okoliša
  - 1.2. Identifikacija nekretnine
  - 1.3. Namjena površina i način uređenja i korištenja površina
    - 1.3.1. Prostorno-planski pokazatelji
    - 1.3.2. Opis nekretnine
  - 1.4. Kategorija zemljišta
  - 1.5. Akt o gradnji
  - 1.6. Posebna značajna obilježja nekretnine
    - 1.6.1. Stanje održavanja
    - 1.6.2. Građevinske štete
    - 1.6.3. Građevinski nedostaci
    - 1.6.4. Energetski razred
    - 1.6.5. Postotak dovršenja
  - 1.7. Prava i tereti koji utječu na vrijednost
2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
3. Tri pristupa određivanja vrijednosti nekretnine
4. Proces procjene - ZEMLJIŠTE
  - 4.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
  - 4.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
    - 4.2.1. Međuvremensko ( intertemporalno ) izjednačavanje
    - 4.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje ( za odstupanje u kakvoći )
5. Proces procjene – TROŠKOVNA METODA
7. Mišljenje
8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
9. Fotografije
10. Prilozi

**SAŽETAK PROCJENE**

Podaci	Zabilješka
Naručitelj	TRIBUNJ, POLJOPRIVREDNA ZADRUGA U STEČAJU
Svrha	određivanje vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu u stečajnom postupku St-211/2011
dan očevida na nekretnini	22.1.2026.
dan kakvoće	
dan vrednovanja	
Adresa nekretnine	Ulica Križine 4 Tribunj
Zemljišnoknjižna čestica	k.č. 863 i 861/1 k.o.Tribunj
Zk uložak	9539 i 9495
Katastarska čestica	k.č. 863 i 861/1 k.o.Tribunj
Upisan teret koji utječe na kakvoću nekretnine	NE
Tip nekretnine	samostojeća proizvodno-poslovna građevina
Privedeno svrsi / uporabljivost	DA
Namjena	uljara
Katnost zgrade	P
Građevinska bruto površina zgrade (m <sup>2</sup> )	1056,80
Korisna površina zgrade (m <sup>2</sup> )	992,38
Korisna vrijednost površine zgrade (m <sup>2</sup> )	676,19
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	3462,00
Godina gradnje	1987.
Pristup kolnoj površini	DA
Parking na parceli	DA
Infrastruktura	voda, struja, sabirna jama
Legalitet	NE
Akt o uporabljivosti	Moguće ishoditi
Energetski certifikat	NE
Tržišna vrijednost nekretnina (EUR)	725.000,00 €
Ime procjenitelja	Jure Jelenić, dipl.ing.građ.

**RJEŠENJE O IMENOVANJU****REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/179

URBROJ: 514-03-04/02-25-11

Zagreb, 1. rujna 2025.

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 Jure Jelenića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Ždrelca, Uvala Polača 25, OIB: 67673933875, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Jure Jelenić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ždrelca, Uvala Polača 25, OIB: 67673933875, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Jure Jelenić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ždrelca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva, opći smjer – usmjerenje konstruktorsko, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti.

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 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



514|UPI710032301179|11

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 radila 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, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, 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.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavio stručnu obuku u Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin 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 Zadru.

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

Imenovani je u skladu s člankom 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14., 123/15., 29/16., 61/19.) dužan o vlastitom trošku pribaviti kvalificirani elektronički potpis i pečat stalnog sudskog vještaka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz točke I. izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu te obavijestiti ovo Ministarstvo o svakoj promijeni osobnih podataka.

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, a na temelju članka 9. Pravilnika o elektroničkoj komunikaciji („Narodne novine“, broj 139/21., 27/23. i 39/24.) imenovanom će se dodijeliti pravo pristupa informacijskom sustavu elektroničke komunikacije sa sudovima (e-Komunikacija).

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu 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. Jure Jelenić, Ždrelac, Uvala Polača 25
2. Pismohrana-ovdje.



514UP1710032301179|11

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica – 2016. g.)
- PPUO Tribunj
- Baza eNekretnine

## ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja Poljoprivredne zadruge u stečaju Tribunj, potrebno je odrediti tržišnu vrijednost nekretnina oznake k.č. 863 i 861/1 k.o.Tribunj, u naravi zgrada uljare s pomoćnim objekima.

Dan vrednovanja = dan očevida = dan kakvoće = 22.1.2026. godine.

Svrha: određivanje vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu u stečajnom postupku St-211/2011.

## UVOD

Dana 22.1.2026.. godine obavljen je uviđaj predmetne nekretnine.

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine izrađeno je na temelju pregleda nekretnine i prikupljenih podataka.

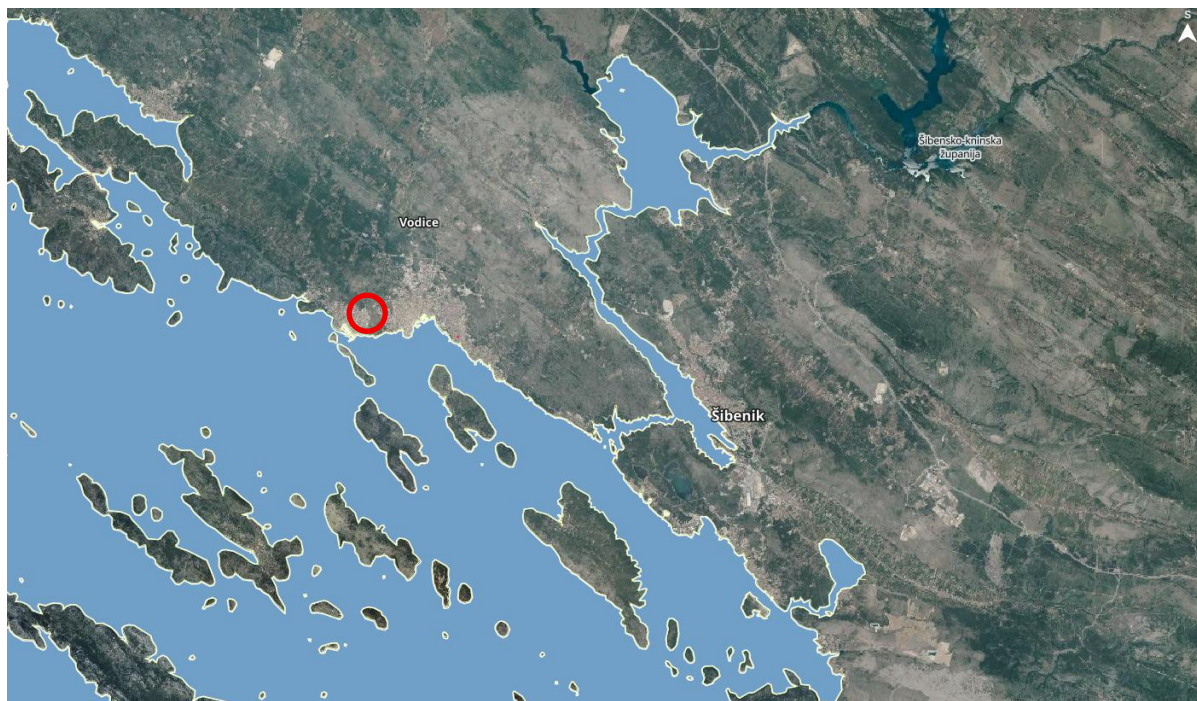
Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, čl.4, st.1, točka 41.)

Nakon prikupljenih podataka dajem svoj NALAZ i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1. OBILJEŽJA NEKRETNINE

### 1.1 POLOŽAJNA OBILJEŽJA

#### 1.1.1. Prometna povezanost

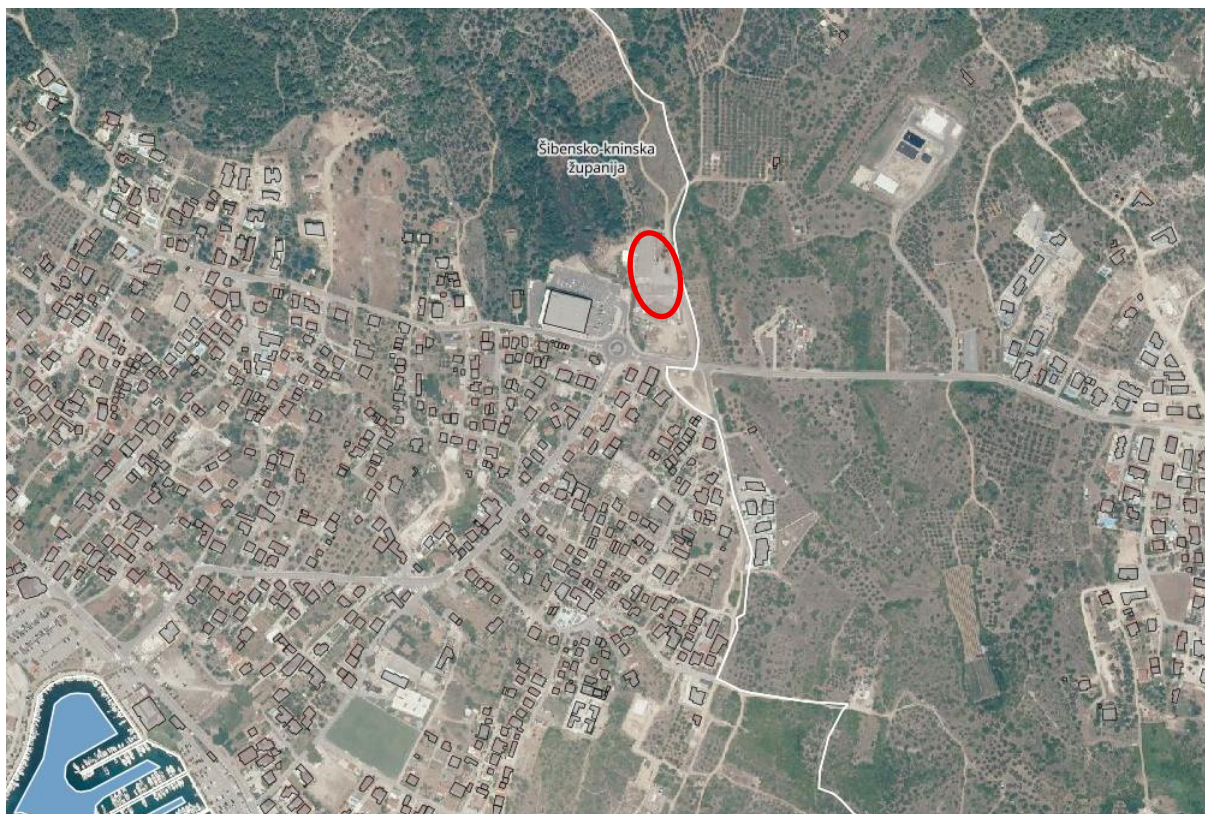


Predmetne nekretnine se nalaze u Tribunju, Općina Tribunj, u Šibensko-kninskoj županiji. Nekretnina je povezana s ostalim djelovima naselja lokalnim i državnim cestama. Tribunj je udaljen od Šibenika cca 11 km zračne udaljenosti. Spoj na autocestu je udaljen 13 km, a najbliža zračna luka je Zemunik, udaljena 50 km u smjeru sjeverozapada.

#### 1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja

Predmetne nekretnine se nalazi u sklopu naselja, njegovom sjevero-istočnom dijelu, sa blizinom društvenih, trgovačkih i ugostiteljskih sadržaja. Udaljenost od mora je 800 metara.





### 1.1.3. Utjecaj okoliša

Nema utjecaja okoliša na predmetnu nekretninu.



## 1.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Iz izvatka iz zemljišne knjige, br. Zk uložka 9539, u posjedovnici za k.č. 863 k.o. Tribunj, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	863	15	SELINE ORANICA	2147 2147	
		UKUPNO:		2147	

Iz izvatka iz zemljišne knjige, br. Zk uložka 9495, u posjedovnici za k.č. 861/1 k.o. Tribunj, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	861/1	15	BRISTOK ORANICA VOĆNJAK	1315 1062 253	
		UKUPNO:		1315	

U vlastovnici je u oba slučaja naveden sljedeći vlasnički dio:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 POLJOPRIVREDNA ZADRUGA TRIBUNJ, TRIBUNJ	

### 1.3. NAMJENA POVRŠINA I NAČIN UREĐENJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

#### 1.3.1. Prostorno planski pokazatelji

Županija: <b>ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA</b>	
Jedinica lokalne samouprave: <b>OPĆINA TRIBUNJ</b>	
Naziv prostornog plana: <b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 25.000</b>
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: <b>Službeni Vjesnik Šibensko-kninske županije, br.: 7/08</b>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: <b>Službeni glasnik Općine Tribunj, br.: 10/16</b>



GRANICA OBUHVATA PLANA

GRANICA PROSTORA OGRANIČENJA U ZOP-u

#### 1.1. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

##### 1.1.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA U NASELJU - HOTELI

- PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA U NASELJU

### 3.1. Proizvodne djelatnosti

#### Članak 38.

(1) Proizvodne djelatnosti se obavljaju u građevinama ili građevnim sklopovima proizvodne, industrijske ili zanatske namjene čiji smještaj se omogućuje unutar građevinskog područja naselja Tribunj i i građevinskog područja proizvodno-poslovne namjene u naselju, zona Mrzanci.

(2) U građevinskom području naselja omogućen je smještaj sadržaja proizvodne, industrijske ili zanatske namjene čija djelatnost ne utječe štetno na okoliš, ne umanjuje uvjete stanovanja i rada na susjednim građevnim česticama i ne privlači povećan promet teretnih vozila, i to:

- na istoj građevnoj čestici uz stambenu ili stambeno poslovnu građevinu kao prateća građevina tlocrtne površine do 150 m<sup>2</sup>, maksimalne visine prizemlje,  $V \leq 4\text{m}$ ,  $V_{uk.} \leq 8,5\text{m}$ ,
- kao samostalne građevine ili građevni sklopovi: kao rekonstrukcija postojeće građevine u službi brodogradilišta, te u gospodarskoj zoni proizvodno-poslovne namjene u naselju (oznaka In), zoni Mrzanci,
- kao dio stambene i/ili stambeno poslovne građevine s time da je udio GBP-a stambene namjene u ukupnoj GBP pretežit.

(3) Utvrđuju se slijedeći uvjeti uređenja prostora za rekonstrukciju postojeće građevine u službi brodogradilišta:

- $P_{min.}$  = postojeća čestica (potrebno je objediniti čestice koje čine pogon),
- $k_{ig} \leq 0,4$ ,
- $E_N \leq 1$ , s time da dio građevine, koji može zauzimati najviše 30% tlocrtne površine, može imati i više etaža,
- $V \leq 13,0\text{ m}$ ,
- $V_{uk.} \leq 15,5\text{ m}$ ,
- zatečena udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica i regulacijskog pravca ne smije se smanjivati,
- uvjeti za dio brodogradilišta u obuhvatu pomorskog dobra određeni su člankom 62.

(4) Utvrđuju se slijedeći uvjeti uređenja prostora za proizvodne građevine i građevne sklopove smještene u gospodarskoj zoni proizvodno-poslovne namjene u naselju (oznaka In), zoni Mrzanci:

- način gradnje: SS (obzirom na susjedne građevne čestice),
- $P_{min.} = 2.500\text{ m}^2$ ,
- $P_{max.}$  = površina zone,
- $k_{ig} \leq 0,4$ ,
- $k_{isN} \leq 0,4$ ,
- $E_N \leq 1$ , s time da dio građevine, koji može zauzimati najviše 30% tlocrtne površine, može imati i više etaža,
- $V \leq 13,0\text{ m}$ ,
- $V_{uk.} \leq 17,5\text{ m}$ ,
- najmanja dozvoljena udaljenost građevina od granice građevne čestice i regulacijskog pravca iznosi 5,0 m,

Županija: <b>ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA</b>	
Jedinica lokalne samouprave: <b>OPĆINA TRIBUNJ</b>	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA TRIBUNJ - IV. izmjene i dopune</b>	
Broj Plana: <b>A-793/2022</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 2 000</b>
Odluka o izradi: <b>Službeni glasnik Općine Tribunj br. 13/22</b>	
Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: <b>Službeni glasnik Općine Tribunj br. 22/22</b>	



### tumač planskog znakovlja

- ■ ■ ■ ■ GRANICA OBUHVATA PLANA
- - - - - CRTE OGRANIČENJA GRADNJE  
UNUTAR PROSTORA OGRANIČENJA U ZOP-u (50 m i 100 m)

<b>M1</b>	MJEŠOVITA PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA
<b>M2</b>	MJEŠOVITA PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA
<b>K2</b>	POSLOVNA PRETEŽITO TRGOVAČKA NAMJENA
<b>I</b>	PROIZVODNA NAMJENA (I1 - zona uljare, I2 - brodogradilište)
<b>IS</b>	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (ulični koridori, javna parkirališta, pješačke površine)



## 3.1.

## Proizvodne zgrade

## Članak 34.

(1) Pod proizvodnim zgradama podrazumijevaju se: zgrade ili kompleksi zgrada u zoni uljare na Križinama i brodogradilišta u Sovlju unutar kojih se u manjoj površini omogućuje smještaj prostorija pratećih trgovačkih (prodaja proizvoda, servisnih dijelova za brodove) i ugostiteljskih djelatnosti. Navedene prateće djelatnosti moguće je smjestiti i unutar zasebnih pratećih zgrada.

(2) Propisuju se sljedeći uvjeti smještaja i načina gradnje zgrada i/ili kompleksa zgrada u zoni uljare (oznaka 1a) u sklopu površina proizvodnih namjena (oznaka I1):

- $P_{min.} = 2.500 \text{ m}^2$ ,
- $P_{max.} = \text{kazeta}$ ,
- način gradnje: SS (obzirom na susjedne građevne čestice),
- $E_N \leq 1$ , s time da dio građevine koji zauzima najviše 30% tlocrtna površine, može imati do 2 etaže,
- $V \leq 13,0 \text{ m}$ ,
- $V_{UK} \leq 17,5 \text{ m}$ ,
- $K_{ig} \leq 0,4$ ,
- $K_{isN} \leq 0,4$ ,
- obavezno ozeleniti rubne dijelove građevne čestice orijentirane prema dijelovima naselja s površinama mješovitih namjena (oznake M1),
- građevna čestica mora imati osiguran barem jedan neposredan pristup s prometne površine širine ne manje od 5,5 m,
- $PM_{min.} = 0,3 / \text{zaposleniku za proizvodne zgrade i prostorije}$ ,

14

## 1.3.2. Prostorno-planski pokazatelji – za određivanje dana kakvoće

Na važećem Urbanističkom planu uređenja naselja Tribunj dio k.č. 863 je naznačen kao ulični koridor – površina javne namjene pa je potrebno načelom prethodnog učinka odrediti njegov dan kakvoće.



Plan koji je bio na snazi prije IV. Izmjena i dopuna UPU-a naselja Tribunj su III. izmjene i dopune UPU-a iz 2022. godine

Županija: <b>ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA</b>	
Jedinična lokalna samouprava: <b>OPĆINA TRIBUNJ</b>	
Naziv prostornog plana: <b>III. izmjene i dopune URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA TRIBUNJ</b>	
Broj Plana: <b>A-763/2021</b>	Faza izrade: <b>DONEŠENI PLAN</b>
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 2 000</b>
Odluka o izradi: <b>Službeni glasnik Općine Tribunj br. 18/20</b>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: <b>Službeni glasnik Općine Tribunj br. 12/22</b>
Planom odobren: <small>Šibenik, 14. prosinca 2021. godine</small>	Planom odobren: <small>Šibenik, 14. prosinca 2021. godine</small>



U Planu je također naznačen ulični koridor na dijelu k.č. 863 k.o.Tribunj. Plan koji je bio na snazi prije III. Izmjena i dopuna su II. Izmjene i dopune UPU-a naselja Tribunj iz 2018. godine.

Županija: <b>ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA</b>	
Jedinična lokalna samouprava: <b>OPĆINA TRIBUNJ</b>	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA TRIBUNJ - II. izmjene i dopune</b>	
Broj Plana: <b>A-661/2017</b>	Faza izrade: <b>USVOJENI PLAN</b>
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 2 000</b>
Odluka o izradi: <b>Službeni glasnik Općine Tribunj br. 13/17</b>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: <b>Službeni glasnik Općine Tribunj br. 13/18</b>

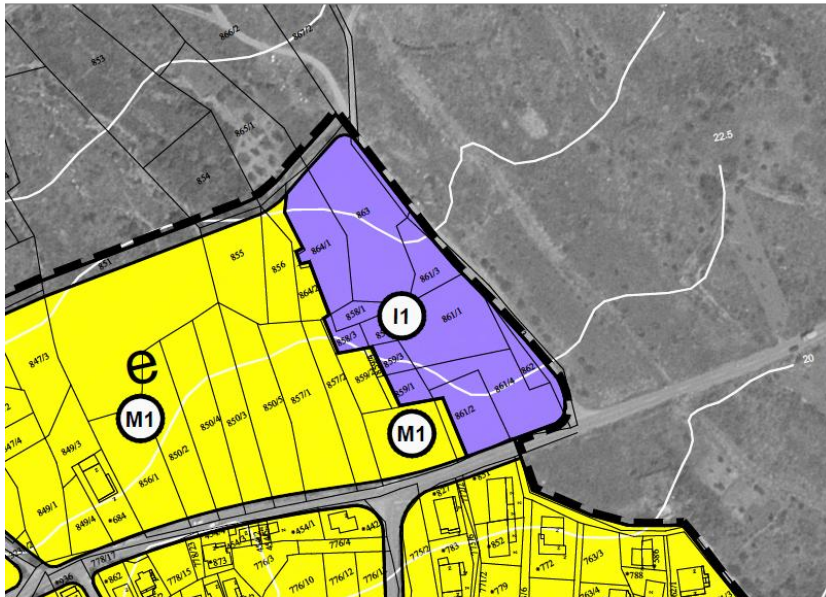


U Planu je također naznačen ulični koridor na dijelu k.č. 863 k.o.Tribunj.  
Plan koji je bio na snazi prije II. Izmjena i dopuna su I. Izmjene i dopune UPU-a naselja Tribunj iz 2013. godine u kojima nije bilo izmjena na predmetnoj čestici u odnosu na UPU naselja Tribunj iz 2011. godine.

Županija: <b>ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA</b>	
Jedinica lokalne samouprave: <b>OPĆINA TRIBUNJ</b>	
Naziv prostornog plana: <b>1. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA TRIBUNJ</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1.1a</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 2.000</b>
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službeni Vjesnik Šibensko-kninske županije, br. 11/12	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službeni Vjesnik Šibensko-kninske županije, br.: 06/13

Županija: <b>ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA</b>	
Jedinica lokalne samouprave: <b>OPĆINA TRIBUNJ</b>	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 2.000</b>
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službeni Vjesnik Šibensko-kninske županije, br. 7/08 i 7/09	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službeni Vjesnik Šibensko-kninske županije, br. 3/11





U UPU naselja Tribunj iz 2011. godine nije bio planiran ulični koridor preko k.č. 863 nego preko susjedne 866/2 k.o.Tribunj.

U skladu sa svim navedenim, dan kakvoće je dan prije nego će II. Izmjene i dopune UPU naselja Tribunj (Službeni glasnik Općine Tribunj 13/18) stupiti na snagu.  
Datum kakvoće za dio k.č. 863 površine 286 m<sup>2</sup> =27.12.2018.



### 1.3.2. Opis nekretnine

Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju zgradu uljare sa pomoćnim objektima u naselju Tribunj. Nekretnine su smještene u sklopu zone proizvodne namjene – zona uljare. Cijeli kompleks se nalazi na više katastarskih čestica: 863, 864/1, 861/3, 8585/1, 858/2, 859/3 i 861/1 k.o. Tribanj od kojih su dvije (863 i 861/1 koje čine 2/3 površine) u vlasništvu Poljoprivredne zadruge u stečaju dok su ostale u privatnom vlasništvu (prema zemljišnoj knjizi).

Zgrada uljare, koja je smještena na k.č. 863 k.o. Tribunj, je u naravi hala, približnih dimenzija 44x16m, položena u smjeru sjever-jug. Okoliš je uređen i ograđen s asfaltiranim/betoniranim manipulativnim i parkirnim površinama. Unutrašnjost hale čine prostor u kojem se nalazi postrojenje za preradu maslina, skladišni prostor, par manjih uredskih i pomoćnih prostorija za zaposlene, kuhinja te sanitarni čvorovi. Uljara je u funkciji. Na zgradu hale su naslonjena tri pomoćna zidana aneksa kojima se može pristupiti sa vanjske i unutarnje strane (prikazano u geodetskoj snimci u prilogu). Istočno od hale uz rub čestice smješten je objekt pomoćne namjene približnih dimenzija 10x4m koji je u trošnom stanju i nije u upotrebi.

Konstrukcija hale je armirano-betonska, sa dvostrešnim krovom, sa pokrovom od salonitnih ploča. Građena je od predgotovljenih a-b elemenata, sa ispunama od betonskog bloka. Vanjska stolarija je drvena (prozori), ili metalna (vrata). Pod je industrijski, betonski. Unutarnji pregradni zidovi uredskih prostora su od opeke, zidovi sanitarnih čvorova su djelomično obloženi keramikom, kao i dio zidova skladišnog prostora. Unutarnja stolarija je drvena. Zgrada je priključena na komunalnu infrastrukturu (struja, vodovod, sabirna jama, kolni pristup). Prema navodima naručitelja uljara je izgrađena 1987. godine.

objekt	uljara - proizvodna hala
▪ godina gradnje:	1987.
▪ namjena:	poslovna - uljara
▪ katnost:	P
▪ svijetla visina prostora (m):	6,0-8,0m
▪ bruto površina (m <sup>2</sup> ):	1056,80
▪ korisna površina (m <sup>2</sup> ):	992,38
▪ korisna vrijednost površine (m <sup>2</sup> ):	676,19
▪ položaj:	proizvodna zona - zona uljare
▪ temelji:	ab
▪ nosiva konstrukcija	ab
▪ krovna konstrukcija i pokrov:	a-b montažna sa pokrovom od salonitnih ploča
▪ oluci i žlijebovi:	pocinčani
▪ pročelje:	žbukano i bojano
▪ vanjska stolarija:	drvena/metalna
▪ unutarnja stolarija:	drvena
▪ pregradni zidovi:	opeka
▪ obrada unutarnjih zidova:	ožbukani, bojani, djelomično obloženi keramikom
▪ završna obloga podova:	industrijski pod/keramika
▪ sanitarna oprema:	ugrađena
▪ priključci:	voda, struja, sabirna jama
▪ grijanje i hlađenje:	na struju
▪ dodatne instalacije (plin, mehanička ventilacija):	nema
▪ dodatni sadržaj:	nema
▪ okoliš:	ograđen i uređen
▪ parking na parceli:	da
▪ ostalo:	objekt se koristi sukladno svojoj namjeni
▪ stanje:	dobro

Građevinska bruto površina (GBP)					
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)					
prizemlje		968,00	1,00	968,00	m2
međukat		88,80	1,00	88,80	m2
ukupno:				1.056,80	m2
Korisna vrijednost površine:					
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)					
Površine izračunate na osnovu izmjere na uviđaju i dostavljene dokumentacije.					
		KP		KVP	
<i>skladišni prostor h ≥5,0 m &lt;8,0 m</i>		720,00	0,75	540,00	
<i>uredski prostor visina ≥2,6 m &lt;5,0 m</i>		181,50	0,50	90,75	
<i>pomoćni anksi na zgradu</i>		90,88	0,50	45,44	
<i>ukupno prizemlje:</i>		992,38	m2	676,19	m2
Volumen zgrade					
Izračun na osnovu izmjere na uviđaju i dostavljenih nacrtu					
	Poslovna zgrada	6921,49	m3		

Na k.č. 863 u njenom istočnom dijelu je smješten zapušten pomoćni objekt približnih dimenzija 10x4m, zidane konstrukcije s drvenim jednostrešnim krovom, ožbukanih i obojanih vanjskih i unutarnjih zidova, bez podnih obloga koji trenutno nije u funkciji. Bruto građevinska površina iznosi 43,89 m<sup>2</sup>, a volumen 123 m<sup>3</sup>.

Južno od glavne zgrade, dijelom na k.č. 861/1 (u vlasništvu naručitelja), a dijelom na k.č.858/2 i 859/3 k.o.Tribunj (nekretnine koje nisu u vlasništvu naručitelja pa se ne uzimaju u obzir prilikom procjene), položena u smjeru zapad-istok, smještena je skladišna hala u funkciji glavne, približnih dimenzija 42x10m, na zapadnoj strani sa natkrivenim prostorom koji se okomito spaja na halu, dimenzija 15x7m. Konstrukcija je armirano-betonska sa ispunom od betonskog bloka, pregradni zidovi u unutrašnjosti su od opeke. Krovna konstrukcija je ravna ploča, polumontažna fert konstrukcija. Natkriveni dio je zidan od betonskog bloka sa drvenom jednostrešnom krovnom konstrukcijom sa pokrovom od salonitnih ploča. Na fasadu je nanjena gruba žbuka. Zgrada je nedovršena. Služi kao skladišni prostor.

<b>objekt</b>	<b>skladište</b>
▪ godina gradnje:	1989.
▪ namjena:	skladište
▪ katnost:	P
▪ bruto površina (m2):	420,00
▪ položaj:	proizvodna zona - zona uljare
▪ temelji:	ab
▪ nosiva konstrukcija	ab
▪ stropna konstrukcija:	fert polumontažna
▪ oluci i žlijebovi:	nema
▪ pročelje:	gruba žbuka
▪ vanjska stolarija:	drvena/metalna
▪ unutarnja stolarija:	drvena
▪ pregradni zidovi:	opeka
▪ obrada unutarnjih zidova:	djelomično ožbukani, djelomično obloženi keramikom
▪ završna obloga podova:	industrijski pod/keramika
▪ sanitarna oprema:	ugrađena
▪ priključci:	voda, struja, sabirna jama
▪ grijanje i hlađenje:	na struju
▪ dodatne instalacije (plin, mehanička ventilacija):	nema
▪ dodatni sadržaj:	nema
▪ okoliš:	asfaltirana površina, neograđeno
▪ parking na parceli:	da
▪ ostalo:	objekt se koristi sukladno svojoj namjeni
▪ stanje:	neodržavano, nedovršeno

### 1.3. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prema čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 predmetne k.č. 863 i 861/1 k.o.Tribunj spadaju u 1. kategoriju zemljišta (može se ishoditi građevinska dozvola prema posebnom Zakonu kojim se uređuje gradnja).

### 1.4. AKT O GRADNJI

Predmetni objekti nisu upisani u zemljišne knjige i katastar niti posjeduju akt o gradnji. Prema posebnom zakonu je moguće ishoditi Rješenje o izvedenom stanju - objekti su vidljivi na DOF karti iz 2011. godine.

### 1.5. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

#### 1.5.1. Stanje održavanja

Na dan očevida vidljivo je da se zgrada uljare koristi u svojoj namjeni te je ista na dan očevida održavana. Pomoćna hala i pomoćni objekt se koriste kao skladišni prostori i minimalno su održavani.

#### 1.5.2. Građevinske štete

Na dan očevida na zgradi uljare nisu vidljive građevinske štete dok su na ostalim objektima vidljive kao posljedica neodržavanja.

#### 1.5.3. Građevinski nedostaci

Nema građevinskih nedostaka na zgradi uljare.

1.5.4. Energetski razred  
Nije mi dostavljen energetski certifikat.

1.5.5. Postotak dovršenja  
Zgrada uljare je dovršena dok je pomoćna skladišna hala nedovršena.

1.6. PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA KAKVOĆU NEKRETNINE  
Nisu zabilježena.

## 2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (prema čl.68 Pravilnika)

### BN Komentar 07.11.2025.

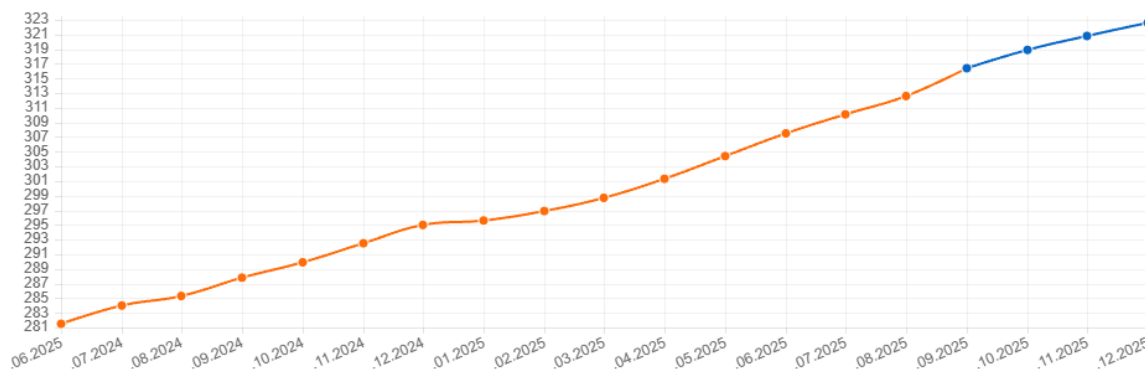
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekcije s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nereálnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno prostrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

### 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.



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

### **3. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

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

#### **3.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

#### **3.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje**

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

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

#### **3.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihoda**

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

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### **3.4. Obrazloženje odabira metode procjenjivanja (čl. 68 Pravilnika)**

Vrijednost zemljišta odredit će poredbenom metodom iz dostupnih podataka – odabrana metoda prema čl. 24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, dok će se vrijednost objekata odrediti troškovnom metodom. Premda je uobičajni pristup procjene vrijednosti poslovnih objekata prihodovna metoda, zbog nedostatka usporednih nekretnina slične namjene u zakupu na širem području, a i budući da objekti ne posjeduju akt o gradnji ili uporabljivosti, odnosno zbog nesređenih imovinsko-pravnih odnosa na dijelu zemljišta koje obuhvaća, odabrana je gore spomenuta metoda.


Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu (NN 78/15) i Pravilniku (NN 105/15).

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### 4.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNOSTI

<b>Usporedba 1 .....</b>		<b><u>Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)</u></b>
<b>Vodice</b>	<b>k.č. 2584/8 k.o.Vodice</b>	
	<b>Datum ugovora:</b>	<b>25.3.2025.</b>
	<b>Površina (m<sup>2</sup>):</b>	<b>3.837,00</b>
	<b>Cijena (€):</b>	<b>306.960,00</b>
	<b>Cijena (€/m<sup>2</sup>):</b>	<b>80,00</b>
	<b>Indeks cijena DZS-a:</b>	<b>201,93</b>

<b>Informacije</b> Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa ID ZKC Datum pregleda Vrsta nekretnosti ID PN (PU) Vrsta ugovora Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u Površina u prometu Vrijednost nekretnosti (KN) Vrijednost nekretnosti (EUR) Datum ugovora <b>POREZI:</b> <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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	Vrijednost atributa 2351051 7.2.2026. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) 5598147 KP - KUPOPRODAJA 24.07.2025 3.837,00 2.312.790,12 306.960,00 25.03.2025 DA 25 NE NE PROVEDENA EVALUACIJA STANINE - PROIZVODNO I - PROIZVODNA NAMJENA	

<b>Usporedba 2 .....</b>		<b><u>Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)</u></b>
<b>Vodice</b>	<b>k.č. 2702/2 k.o.Vodice</b>	
	<b>Datum ugovora:</b>	<b>24.10.2023.</b>
	<b>Površina (m<sup>2</sup>):</b>	<b>1.962,00</b>
	<b>Cijena (€):</b>	<b>209.109,97</b>
	<b>Cijena (€/m<sup>2</sup>):</b>	<b>106,58</b>
	<b>Indeks cijena DZS-a:</b>	<b>168,50</b>

<b>Informacije</b> Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa ID ZKC Datum pregleda Vrsta nekretnosti ID PN (PU) Vrsta ugovora Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u Površina u prometu Vrijednost nekretnosti (KN) Vrijednost nekretnosti (EUR) Datum ugovora <b>POREZI:</b> <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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	Vrijednost atributa 2042028 7.2.2026. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) 5203414 KP - KUPOPRODAJA 13.02.2024 1.962,00 1.575.539,07 209.109,97 24.10.2023 DA 25 NE NE PROVEDENA EVALUACIJA STANINE - PROIZVODNO I - PROIZVODNA NAMJENA	



<b>Usporedba 3 .....</b>		<b>Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)</b>
<b>Vodice</b>	<b>k.č. 2891/1 k.o.Vodice</b>	
<b>Datum ugovora:</b>		<b>29.11.2021.</b>
<b>Površina (m<sup>2</sup>):</b>		<b>1.471,00</b>
<b>Cijena (€):</b>		<b>102.970,00</b>
<b>Cijena (€/m<sup>2</sup>):</b>		<b>70,00</b>
<b>Indeks cijena DZS-a:</b>		<b>142,51</b>

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1589282
Datum pregleda	7.2.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4656863
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.02.2022
Površina u prometu	1.471,00
Vrijednost nekretnine (KN)	774.308,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	102.970,00
Datum ugovora	29.11.2021

**POREZI:**

**NAPOМЕНА:** 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

DA  
25  
NE  
NE

PROVEDENA EVALUACIJA  
STANINE - PROIZVODNO  
I - PROIZVODNA NAMJENA

#### 4.2. UTJECAJ NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI (čl.4 Pravilnika)

Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 3 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:


- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

#### 4.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.



## 4.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

<div>  <div> <b>Indeksi (Ø 2015. = 100)2</b>  <b>Indices (Ø 2015 = 100)2</b> </div> </div>							
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo
Year	Quarter	Total					Other
2021.	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
	Q2	179,63	154,70	184,28	199,62	170,76	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	160,87	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijsk i faktor ( Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena ( € )	€/m <sup>2</sup>
Vodice	306.960,00	201,93	213,36	1,06	324.335,09	84,53
Vodice	209.109,97	168,50		1,27	264.781,62	134,95
Vodice	102.970,00	142,51		1,50	154.162,37	104,80
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						108,09

## 4.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

## a) dio k.č. 863 k.o.Tribunj proizvodne namjene

	Procjenjivana nekretnina Tribunj dio k.č. 863 k.o.Tribunj	Usporedba Nr.1 Vodice k.č. 2584/8 k.o.Vodice	Usporedba Nr.2 Vodice k.č. 2702/2 k.o.Vodice	Usporedba Nr.3 Vodice k.č. 2891/1 k.o.Vodice
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
zona prema planu:	Proizvodno- poslovna namjena	Proizvodno- poslovna namjena	Proizvodno- poslovna namjena	Proizvodno- poslovna namjena
Međuvremenski izjednačena cijena	--	324.335	264.782	154.162
Površina čestice	1.861,00	3.837,00	1.962,00	1.471,00
Cijena po metru kvadratnom	--	84,53	134,95	104,80
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Kategorija zemljišta ( 1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	108,09	85	135	105
Iskoristivost ( kis), ( prilog 11 Pravilnika)	ČL.34 (UPU Tribunj) Kis=0,4	ČL.66 (PPUG Vodice) Kis=0,8	ČL.66 (PPUG Vodice) Kis=0,8	ČL.66 (PPUG Vodice) Kis=0,8
Prilagodba	1	0,73	0,73	0,73
Prilagođena prodajna cijena po m2	78,91	62	99	77
Indikator vrijednosti po m2	79	62	99	77
		1	1	1
STATISTIKA				
Prosjek:	78,91			
Odstupanje od prosjeka ( Eur/m2):		-17,20	19,61	-2,40
Kvadrat odstupanja:		295,96	384,47	5,78
Suma:	686,21			
Standardno odstupanje:	18,52			
Pravilo dva-sigma ( ČL. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	37,05			
		-0,46	0,53	-0,06
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka ( ČL. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		-0,22	0,25	-0,03
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% ( Čl. 19 Pravilnika )		-37%	-37%	-37%
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK				
22.1.2026.				
Usklađena vrijednost Eur/ m2	79,00			
Prometna vrijednost (Eur)	147.019,00			

## b) dio k.č. 863 k.o.Tribunj označen kao ulična infrastruktura

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Tribunj dio k.č. 863 k.o.Tribunj	Vodice k.č. 2584/8 k.o.Vodice	Vodice k.č. 2702/2 k.o.Vodice	Vodice k.č. 2891/1 k.o.Vodice
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
zona prema planu:	Proizvodno- poslovna namjena	Proizvodno- poslovna namjena	Proizvodno- poslovna namjena	Proizvodno- poslovna namjena
Međuvremenski izjednačena cijena	--	324.335	264.782	154.162
Površina čestice	286,00	3.837,00	1.962,00	1.471,00
Cijena po metru kvadratnom	--	84,53	134,95	104,80
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Kategorija zemljišta ( 1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	108,09	85	135	105
Iskoristivost ( kis), ( prilog 11 Pravilnika)	ČL.34 (UPU Tribunj) Kis=0,4	ČL.66 (PPUG Vodice) Kis=0,8	ČL.66 (PPUG Vodice) Kis=0,8	ČL.66 (PPUG Vodice) Kis=0,8
Prilagodba	1	0,73	0,73	0,73
Prilagođena prodajna cijena po m2	78,91	62	99	77
Indikator vrijednosti po m2	79	62	99	77
		1	1	1
STATISTIKA				
Prosjek:	78,91			
Odstupanje od prosjeka ( Eur/m2):		-17,20	19,61	-2,40
Kvadrat odstupanja:		295,96	384,47	5,78
Suma:	686,21			
Standardno odstupanje:	18,52			
Pravilo dva-sigma ( čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	37,05			
		-0,46	0,53	-0,06
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka ( čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		-0,22	0,25	-0,03
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% ( čl. 19 Pravilnika )		-37%	-37%	-37%
<b>TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK</b>				
22.1.2026.				
Usklađena vrijednost Eur/ m2	79,00			
Prometna vrijednost (Eur)	22.594,00			

Na utvrđeni dan kakvoće 27.12.2018, dio nekretnine označen kao k.č. 863 k.o.Tribunj u površini od 286 m2 predstavlja nekretninu 2. kategorije. Kako ne postoji podatak o tome kad će ulična infrastruktura planirana u važećem urbanističkom planu biti

realizirana vrijednost nekretnine utvrditi će se sukladno Prilogu 4 Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

**PRILOG 4****ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prema: Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb, str. 40.

$$22.594,00 \text{ €} \times 0,7 = 15.815,80 \text{ €} \text{ odnosno } 55,30 \text{ €/m}^2$$

## c) k.č. 861/1 k.o.Tribunj

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Tribunj	Vodice	Vodice	Vodice
	k.č. 861/1 k.o.Tribunj	k.č. 2584/8 k.o.Vodice	k.č. 2702/2 k.o.Vodice	k.č. 2891/1 k.o.Vodice
OSNOVNI ULAZNI PODACI zona prema planu:	Proizvodno- poslovna namjena	Proizvodno- poslovna namjena	Proizvodno- poslovna namjena	Proizvodno- poslovna namjena
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	324.335	264.782	154.162
<b>Površina čestice</b>	1.315,00	3.837,00	1.962,00	1.471,00
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	--	84,53	134,95	104,80
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
<b>Kategorija zemljišta ( 1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika</b>	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	108,09	85	135	105
<b>Iskoristivost ( kis), ( prilog 11 Pravilnika)</b>	ČL.34 (UPU Tribunj) Kis=0,4	ČL.66 (PPUG Vodice) Kis=0,8	ČL.66 (PPUG Vodice) Kis=0,8	ČL.66 (PPUG Vodice) Kis=0,8
Prilagodba	1	0,73	0,73	0,73
Prilagođena prodajna cijena po m2	78,91	62	99	77
<b>Indikator vrijednosti po m2</b>	79	62	99	77
		1	1	1
STATISTIKA				
Prosjek:	78,91			
Odstupanje od prosjeka ( Eur/m2):		-17,20	19,61	-2,40
Kvadrat odstupanja:		295,96	384,47	5,78
Suma:	686,21			
Standardno odstupanje:	18,52			
Pravilo dva-sigma ( ČL. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	37,05			
		-0,46	0,53	-0,06
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka ( ČL. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		-0,22	0,25	-0,03
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% ( čl. 19 Pravilnika )		-37%	-37%	-37%
<b>TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK</b>				
22.1.2026.				
Usklađena vrijednost Eur/ m2	79,00			
Prometna vrijednost (Eur)	103.885,00			

**5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM**

Faktor korištenja zgrade (FK)							
		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade			
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno			
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno			
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno			
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno			
5	Uporablјivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno			

<b>PODACI O NEKRETNINI</b>		Tribunj, k.č. 863 k.o.Tribunj, skladište, katnost zgrade P+1, slobodnostojeća zgrada	
Godina vrednovanja			2026
Godina izgradnje			1987
Starost objekta			39
Tip nekretnine		Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	
Održivi vijek korištenja (granice)			30-60
Održivi vijek korištenja (odabrano)			60
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>			
A - lokacija / tržište			2
B - zgrada općenito			3
C - stanje zgrade			2
<b>FK odabrano:</b>			3
Relativna starost (od zamjenske godine gradnje)			68,33%
OOVK (%)			42
OOVK (god)			25
Zamjenska starost zgrade			35
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			58,00%

prilog 9  
prilog 9

prilog 10

prilog 10

Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/ OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na duži rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana na najviše
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

## Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.

Hrvatska komora  
arhitekata

Vrsta zgrada			13.		14.		15.		16.		17.		18.	
			Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija		Medicinske ustanove		Zgrade za sport		Zgrade za kulturu i religiju		Zgrade za trgovinu		Skladišne zgrade	
		%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>														
310 Građevna jama			0,8	0,4	3,1	2,1	2,8	2,2	2,4	1,8	1,0	0,7	3,4	3,0
320 Temeljenje			14,2	8,2	9,7	6,8	16,8	13,5	14,6	10,9	26,1	18,3	23,1	20,4
330 Vanjski zidovi			36,0	20,5	27,5	19,2	30,1	24,4	34,8	25,9	28,2	20,1	32,4	28,7
340 Unutarnji zidovi			16,6	9,7	22,5	15,4	8,7	6,6	12,6	14,6	15,1	10,8	5,1	4,3
350 Stropovi			12,6	7,6	18,7	12,7	5,4	4,0	6,7	6,0	-	-	1,9	1,6
360 Krovovi			14,0	8,1	11,2	8,0	31,6	26,1	18,8	18,8	27,2	19,2	28,1	24,4
380 Građevinske ugradnje			0,5	0,2	1,6	1,1	0,7	0,6	3,6	2,7	0,1	0,1	1,5	1,3
390 Ostale građevinske konstrukcije			5,3	3,0	5,7	3,9	3,9	3,0	6,5	4,8	2,3	1,7	4,5	3,9
		Ukupno	100,0	57,7	100,0	69,2	100,0	80,4	100,0	85,5	100,0	70,9	100,0	87,6
<b>400 Instalacije</b>														
410 Odvodnja, vodovod, plin			7,1	3,1	16,2	4,9	26,6	4,0	13,5	1,8	14,6	4,3	20,1	1,3
420 Grijanje			11,3	4,9	9,0	2,7	18,5	3,8	19,7	2,6	22,6	6,9	16,0	2,5
430 Instalacije za obradu zraka			39,4	16,4	16,5	5,1	13,4	3,0	10,9	2,2	17,9	5,1	2,5	0,9
440 Jaka struja			17,4	7,1	36,8	11,3	36,5	7,4	37,2	3,3	30,8	8,7	53,6	5,6
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije			5,5	2,4	10,9	3,3	3,2	0,8	7,8	1,6	2,0	0,6	4,7	0,7
460 Transportni uređaji			0,5	0,2	6,3	2,0	-	-	1,6	0,4	-	-	0,1	0,1
470 Posebna postrojenja za korištenje			13,5	6,0	1,8	0,7	0,1	0,1	5,2	1,3	12,1	3,5	2,2	0,9
480 Automatika zgrade			4,6	2,0	2,1	0,7	1,6	0,4	2,8	0,7	-	-	0,7	0,3
490 Ostale instalacije			0,7	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	1,3	0,3	-	-	0,1	0,1
		Ukupno	100,0	42,3	100,0	30,8	100,0	19,6	100,0	14,2	100,0	29,1	100,0	12,4
				€		€		€		€		€		€
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.	od		2.563		1.980		1.868		2.307		1.220		576
		srednji		<b>3.373</b>		<b>2.429</b>		<b>2.313</b>		<b>3.177</b>		<b>1.558</b>		<b>1.094</b>
		do		4.408		2.922		2.556		4.542		1.908		1.558

- Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkulišu i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

Elementi izračuna :			VRIJEDNOST
<b>Zemljište</b>			<b>147.019,00</b>
GBP objekta	1.056,80 m2		
BV objekta	6.921,49 m3		
Komunalni doprinos		14,60 eur / m2	101.053,70
Troškovi komunalnih priključaka			4.194,04
Tehnička dokumentacija			36.987,83
Ostali troškovi (nadzor u gradnji, takse,...)			21.677,51
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>163.913,07</b>
<b>Nova građevinska vrijednost (sa PDV-om)</b>			<b>1.445.167,16</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			39
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			68,33%
Obračunska površina (BRP) m2			1.056,80
OOVK (%)			42
OOVK (god)			25
Zamjenska starost zgrade			35
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			0,58
Ishođenje Rješenja o izvedenom stanju			
- arhitektonska snimka izvednog stanja sa izjavom			4.227,18
- naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade			7.260,00
- komunalni doprinos			101.053,70
Uklanjanje nelegalnog dijela objekta na k.č. 861/1 i 863			36.000,00
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>458.429,33</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrade			458.429,33
Vrijednost zemljišta k.č. 863			162.834,80
Vrijednost zemljišta k.č. 861/1			103.885,00
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)</b>			<b>725.149,13</b>



## **6. MIŠLJENJE**

Prema svemu navedenom mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan 23.2.2025. godine iznosi:

**725.000,00 €**

### **NAPOMENA:**

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni porezi kod kupoprodaje nekretnina. Zaokruživanje procijenjenih vrijednosti sukladno Uputi ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od dana 8.5.2023. godine.

## **7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ovom izjavom jamčim da je elaborat izrađen neovisno i nepristrano, da ne postoji mogući sukob interesa i da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15).

**Jure Jelenić, dipl.ing.građ.**  
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina

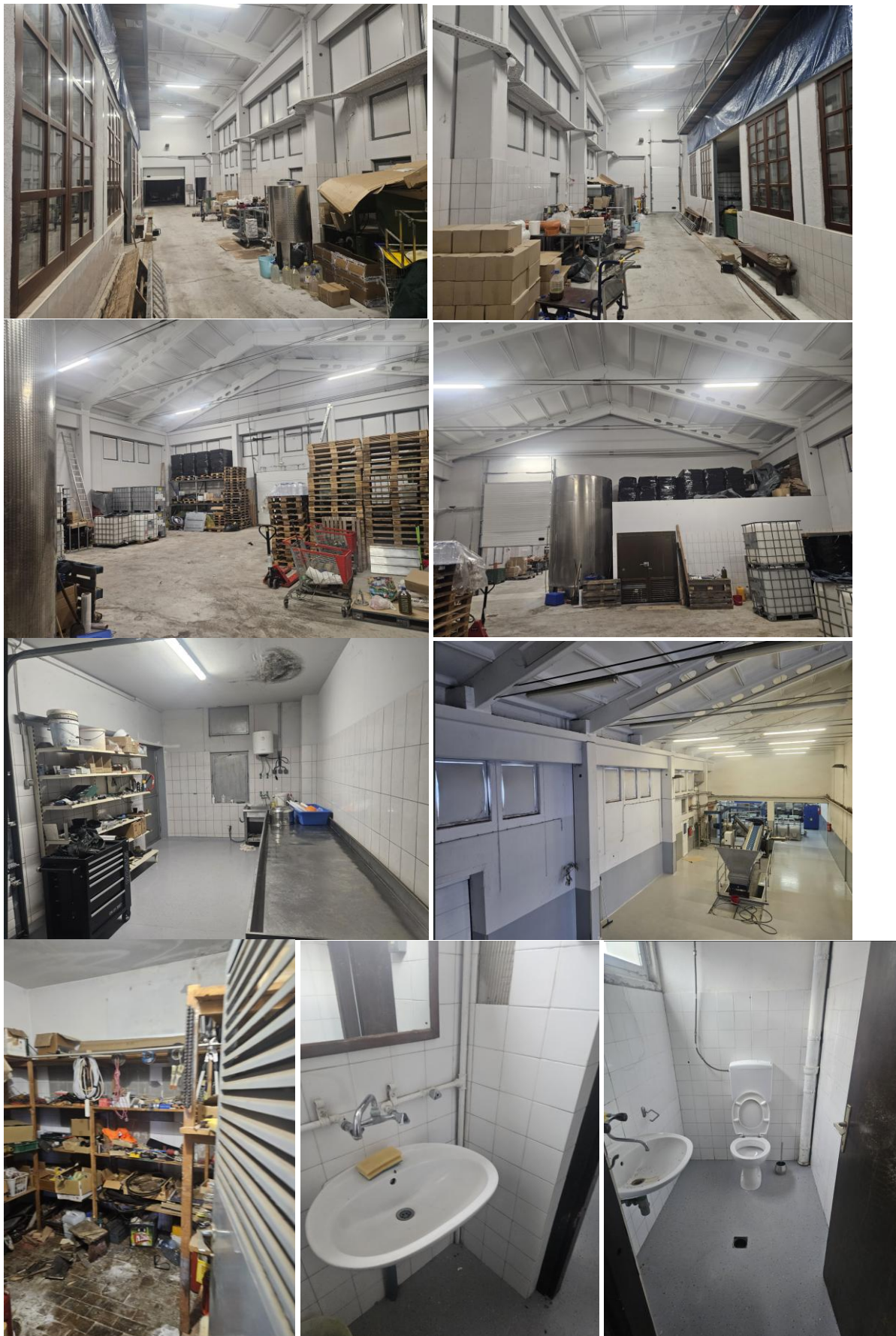
## FOTOGRAFIJE







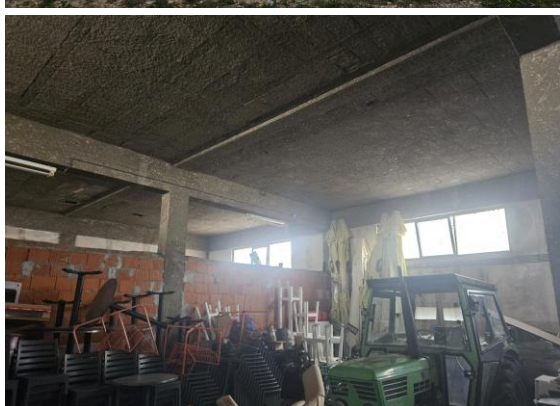












## PRILOZI

