

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:	Građevina s pripadajućim zemljištem (suvlasnički dio 132/260 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2))
LOKACIJA:	k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton (k.o. Srima po katastru)
NARUČITELJ:	TOFRADO d.o.o.(u stečaju), Ante Starčevića 16, Pleternica, OIB: 92907511183
SVRHA PROCJENE:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti dijela suvlasničkog dijela 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) – dio etažnog stana P2 upisan u z.k.ul.br. 7524 k.o. Zaton-Srima
IZRADIO:	Alen Leljak, struč.spec.ing.građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
RJEŠENJE O IMENOVANJU:	4 Su-374/2020-4 od 02. srpnja 2020.g.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA na dan 11.10.2022.g.:

**645.000,00 kn**

ili

**85.519,08 €**

Sudski vještak:  
Alen Leljak struč.spec.ing.građ.



## SADRŽAJ:

1. Naslovnica s općim podatcima;
2. Rješenje Županijskog suda;
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature;
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje;
5. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama;
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost;
7. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina;
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora;
9. Obrazloženje za odabir metode;
10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje, odnosno druge analize;
11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti;
12. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom – procjena građevine;
13. Zaključak;
14. Prilozi.

## 2.RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA



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

Broj: 4 Su-645/2020-5  
Velika Gorica, 21. prosinca 2020.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge iz Križa, Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41 A, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Alenu Leljaku, OIB: 31704057663 iz Križa, Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41 A, za imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještačenja 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), 21. prosinca 2020.

### riješio je

I. AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge iz Križa, Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41 A, OIB: 89476647133, MBS: 081054277, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika, za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te joj se odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen kod pravne osobe AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge.

### Obrazloženje

U Županijskom sudu u Velikoj Gorici 19. studenoga 2020. zaprimljen je zahtjev pravne osobe AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge iz Križa, Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41 A, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Alenu Leljaku koja temeljem čl. 4. Pravilnika traži da sud odobri ovlaštenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene

nekretnina. Uz zahtjev je priloženo uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 19. listopada 2016. broj Tt-16/33188-4, rješenje o ponovnom imenovanju Alena Leljaka stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, polica osiguranja za fizičku osobu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, obrazac eM-IP Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o prijavi Alena Leljaka u pravnoj osobi AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge i polica osiguranja za pravnu osobu.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju zahtjeva pravne osobe AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge utvrđeno je da je ista registrirana za obavljanje vještačenja iz područja gradnje 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 sprječavale 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.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

Dokument je elektronički potpisan:	DN
NIKOLA RAMUŠĆAK	C=HR
Vrijeme potpisivanja:	O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
23-12-2020	Z=4.874130348523130253502023723130
08.01.61	U=VELIKA GORICA
	S=RAMUŠĆAK
	O=NIKOLA
	CN=NIKOLA RAMUŠĆAK

#### UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa 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. AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Broj zapisa: **eb2f5-17854**

Kontrolni broj: **01d5f-c4e20-6ea07**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

**<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>**



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,  
**Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

### **3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19. );
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.);
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98.; 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18.);
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ br. 107/07., 144/12. i 14/14.);
- Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“ br. 78/10., 76/11., 19/12., 151/13. i 83/15.);
- Prostorni plan uređenja Grada Šibenika („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije br. 3/03 i 11/07“ i „Službeni glasnik Grada Šibenika br. 5/12, 9/13, 8/15, 9/17 i 02/18 - pročišćeni tekst);
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (autor: Željko Uhlir, Branimir Majčica, nakladnik DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb; Zagreb 2016.g.);
- Međunarodni standardi procjenjivanja (European Valuation Standard 2016 i drugi);
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH;

### **4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICE ZA VREDNOVANJE**

Od strane naručitelja zatražena je izrada elaborata procjene vrijednosti dijela suvlasničkog dijela 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton (k.o. Srma po katastru).

Zadatak vještaka je izrada elaborata procjene vrijednosti dijela suvlasničkog dijela 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton (k.o. Srma po katastru), dijela etažnog stana P2 na prvom katu, koji se sastoji od 1. i 2. kraka stubišta, podesta, hodnika, prostorija: tri sobe i kupaonice, te balkona, sve ukupne površine 70,57 m<sup>2</sup>, na današnji dan u zatečenom stanju, a sve na temelju očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te na temelju vlastitih iskustava. Za predmetnu stambenu građevinu sa tri stambene jedinice je izdano Rješenje o izvedenom stanju (KLASA: UP/I-361-02/12-01/270 URBROJ: 2182-01-08-13-8 od 4.6.2013.g). Predmet procjene, dio stana P2 smješten je u sjeveroistočnom dijelu zgrade (vidljivo na prilogu 14.3).

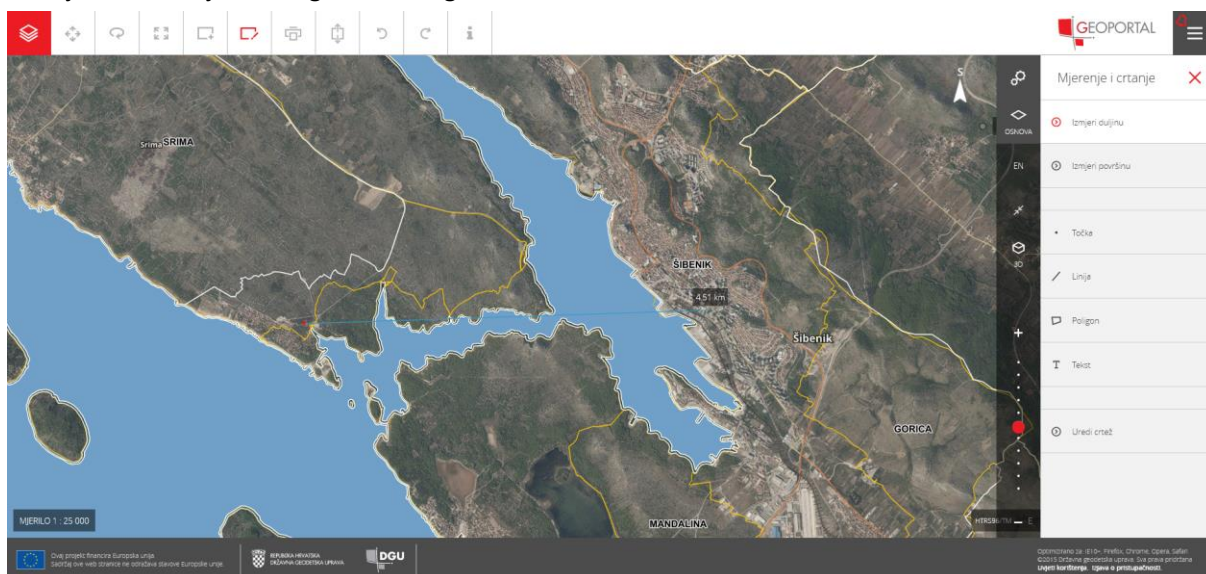
Očevid na licu mjesta na 6182/4 k.o. Zaton, održan je dana 08.10.2022., kada sam i izvršio pregled, izmjeru i fotografiranje nekretnina.

Dan vrednovanja:	11.10.2022.g.
Dan kakvoće:	11.10.2022.g.

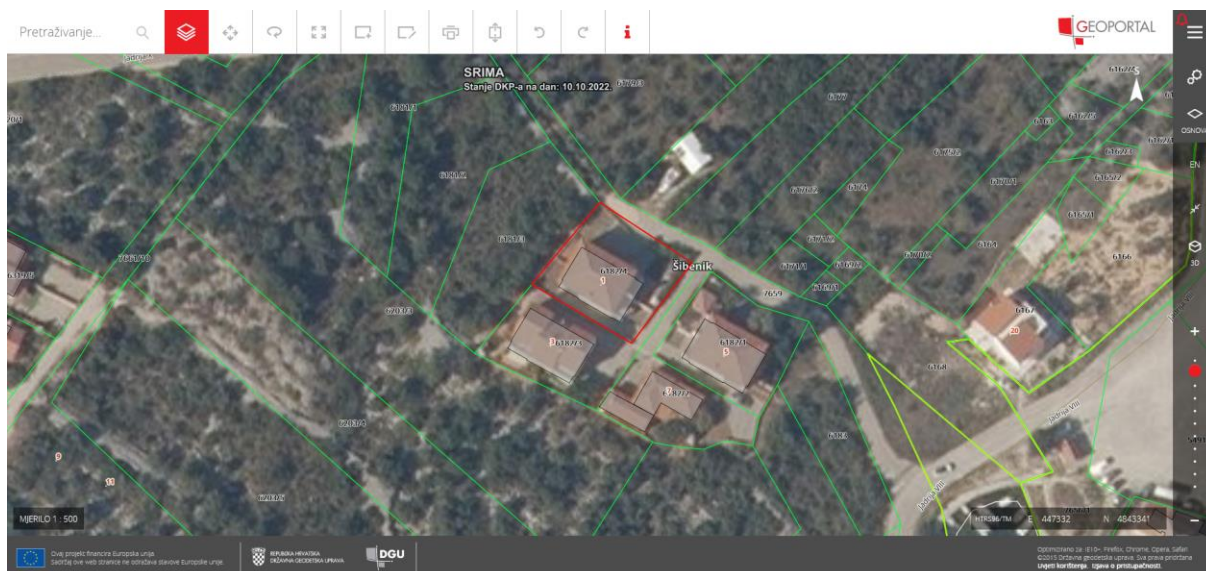


#### 4.1. LOKACIJA

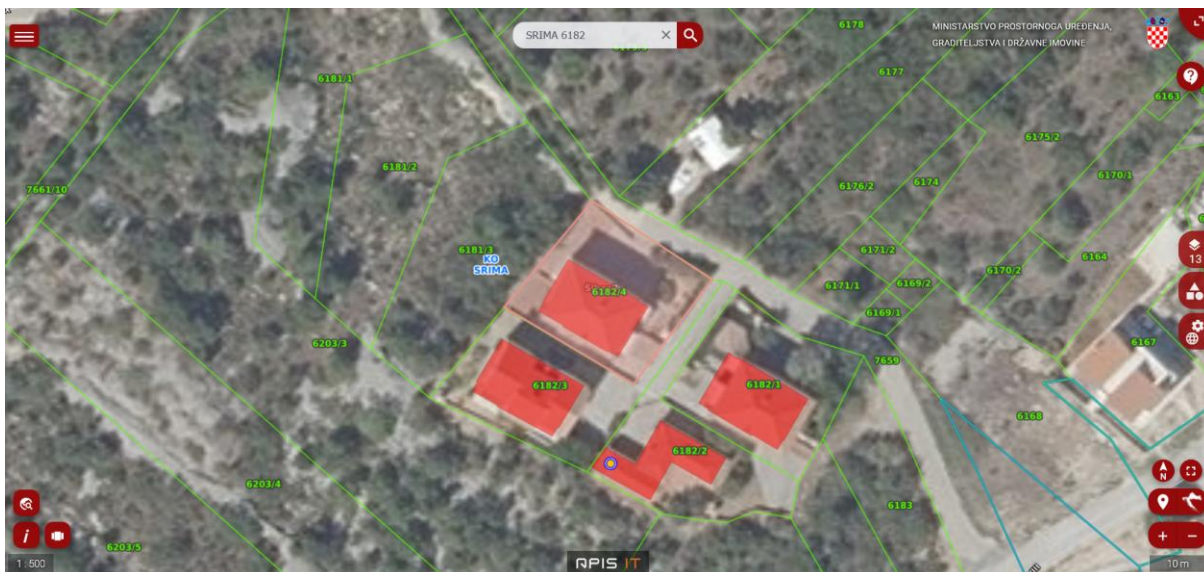
Predmetna nekretnina na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton (k.o. Srima po katastru), na lokaciji u naselju Jadrija, sastoji se od zemljišta sa izgrađenom zgradom te se nalazi cca 4.500,00 m od centra Grada Šibenika.



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton-Srima  
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton-Srima  
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton-Srima sa pripadnom zgradom  
(izvor: <http://ispu.mgipu.hr>)

## **5. REZULTAT OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA**

### **5.1. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE (izgrađene zgrade) na k.č.br. 6182/1 k.o. Zaton.**



Prilog: fotografija lokacije sa označenim predmetom procjene  
(izvor: vještak)

### **5.2. GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTE – OPIS, GEOMETRIJSKI PODACI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE**

#### **5.2.1. OPIS ZATEČENOG STANJA**

Predmet procjene je dio stambene zgrade odnosno dio suvlasničkog dijela: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - dio etažnog stana P2 na prvom katu, koji se sastoji od 1. i 2. kraka stubišta, podesta, hodnika, prostorija: tri sobe i kupaonice, te balkona, sve ukupne površine 70,57 m<sup>2</sup> na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton sa pripadnim zemljištem (u skladu s zk izvatkom u privitku ovoga elaborata).

Nekretnina - zgrada je ucrtana u katastarske podloge, upisane u posjedovne listove i gruntovne knjige prema trenutnom stanju.

Za predmetnu građevinu je izdano Rješenje o izvedenom stanju (KLASA: UP/I-361-02/12-01/270 URBROJ: 2182-01-08-13-8 od 4.6.2013.g).



Lokacija je dobra, a okolni objekti su uglavnom stambene i mješovite namjene i sličnih su obilježja kao predmetne nekretnine (u naravi zgrade).

Prilaz do predmetne nekretnine sa pripadnom zgradom moguć je za vozila i pješake kroz prilazni put.

Stvarno stanje procjenjivane građevine je izvrsno.

#### 5.2.2. GEOMETRIJSKI PODATCI – ZEMLJIŠTE

k.č.br.	Namjena prostorni plan	Katastarska općina	Površina m <sup>2</sup>
6182/4	Građevinsko	Zaton (k.o. Srima po katastru)	suvlasnički dio: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 129,42 m <sup>2</sup>
			suvlasnički dio: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 131,52 m <sup>2</sup>
			Zajednički dio
Ukupno:			<b>571,00 m<sup>2</sup></b>

#### 5.2.3. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE

TEHNIČKI OPIS	STAMBENA ZGRADA
Godina izgradnje	2007.
Legalnost	da
Namjena	stambena
Zona	2.
Tlocrtne dim.	16,10 x 10,50m
Etažnost	Prizemlje + kat
Visina	8,61m
Konstrukcija:	
temelji	Armirani beton
nosiva konstrukcija	Armirano-betonska konstrukcija s ispunom od blok opeke
stropna konstrukcija	Armirano-betonska ploča
pregradni zidovi	opeka
krovnna konstrukcija	Drvena konstrukcija
pokrov	crijep
limarija	da
hidroizolacija	da
pročelje	Ožbukano-uređeno
Obrada zidova iznutra	Ožbukano-uređeno
Obrada podova	Keramika, kamen, parket
Vanjska stolarija	PVC
Unutarnja stolarija	furnir
Instalacije:	
el. energija	da
telefon	da
vodovod	da
kanalizacija	da
plin	ne
grijanje	da

Prilog: tehnički opis građevine (izvor: vještak)

#### 5.2.4. GRAĐEVINE – OPIS, GEOMETRIJSKI PODATCI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

Izračun je izvršen na temelju **Priloga I** (koeficijenti korisne vrijednosti površina)  
Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);

GRAĐEVINA/PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koeficijent Pravilnik Prilog I	Ak-neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	Obujam (m <sup>3</sup> )
<b>STAMBENA ZGRADA – dio suvlasničkog dijela 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b> - dio stana P2 na I. (prvom) katu upisan u z.k.ul.br. 7524 k.o. Zaton-Srima				
<b>PRIZEMLJE:</b>				
Unutarnji prostor-zajednički prostor (v=2,70m) h=>2,6m<5,0m	11,22 x 0,5=5,61	1,00	5,61	13,08 x 2,96 x 0,5 = 19,36
<b>KAT:</b>				
Unutarnji prostor (v=2,70m) h=>2,6m<5,0m	62,16	1,00	62,16	(398,13 + 181,31) = 289,72
Balkon, nenatkriveni	8,41	0,25	2,10	
<b>UKUPNO:</b>	<b>76,18</b>		<b>69,87</b>	<b>309,08</b>
<b>Sveukupno:</b>			<b>69,87</b>	<b>309,08</b>

Prilog: geometrijski podaci (izvor: vještak)

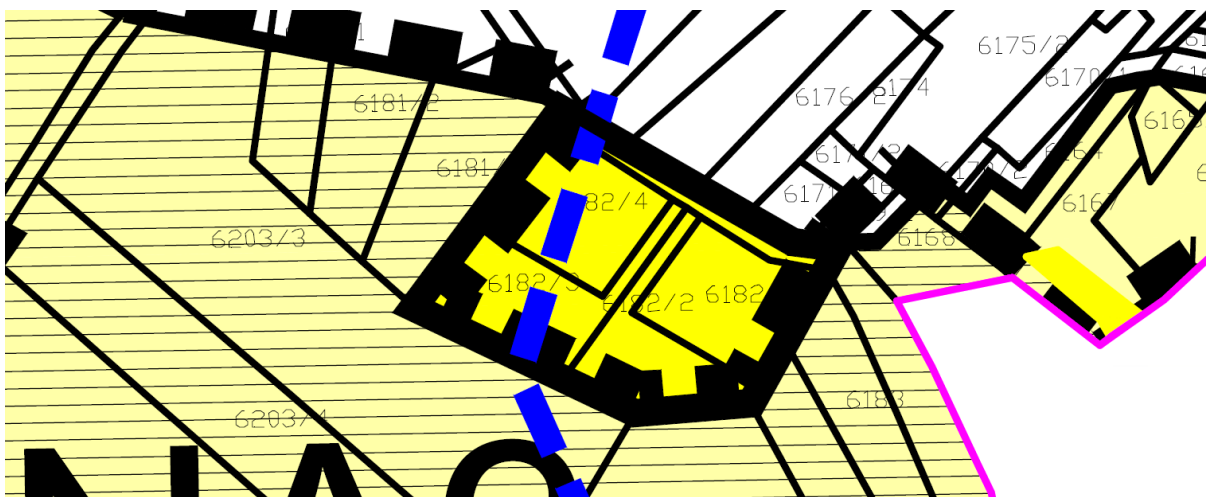
#### **6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST**

##### **6.1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA**

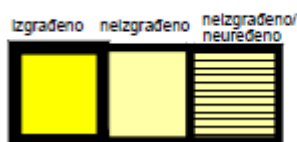
Za predmetno područje na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Grada Šibenika („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije br. 3/03 i 11/07“ i „Službeni glasnik Grada Šibenika br. 5/12, 9/13, 8/15, 9/17 i 02/18-pročišćeni tekst).

Iz grafičkog prikaza prostornog plana, vidljivo je da se katastarska čestica 6182/4 k.o. Zaton čitavom površinom nalazi unutar građevinskog područja naselja.



## GRAĐEVINSKA PODRUČJA



## GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Županija: <b>ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA</b>	
Jedinica lokalne samouprave: <b>GRAD ŠIBENIK</b>	
Naziv prostornog plana: <b>IZMJENE I DOPUNE (V.) PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA ŠIBENIKA</b>	
Broj Plana: <b>A-655/16</b>	Faza izrade: <b>PLAN</b>
Naziv kartografskog prikaza: <b>GRAĐEVINSKA PODRUČJA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>4.36.A</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 5 000</b>

Grafički prikaz: namjena prostora za k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton  
(izvor: Prostorni plan uređenja Grada Šibenika)

### 6.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Komunalna, prometna i energetska infrastruktura: predmetna nekretnina su priključene na infrastrukturu prema tehničkom opisu.

### 6.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla ni zraka koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

### 6.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Pretpostavka je da se sadašnja namjena predmetnih nekretnina neće mijenjati.

## 6.5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

**Prva kategorija** zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje; čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.).

## 6.6. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

**Izvrсна lokacija** (čl. 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.)).

## 6.7. ANALIZA FK MATRICE – FAKTOR KORIŠTENJA

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je na temelju priloga 9. pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi:

- **80 godina za stambenu zgradu**

FK matrica				
		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>• skoro nema/nema ponude</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• visoka fleksibilnost</li></ul>	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• puna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• redovita potražnja za vrstom zgrade</li><li>• mala ponuda</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• dobro oblikovanje</li><li>• oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• dovoljna fleksibilnost</li></ul>	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• još dobra uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• još postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• mala potražnja za vrstom zgrade</li><li>• bogata ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• velika ponuda</li></ul>	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Prilog: FK matrica i pripadna tabela za s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK), (izvor: Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.)).



## ODABIR KLASIFIKACIJE ZGRADE:

ZGRADA:	A	B	C	Odabrani FK
Stambena zgrada	1	1	1	1

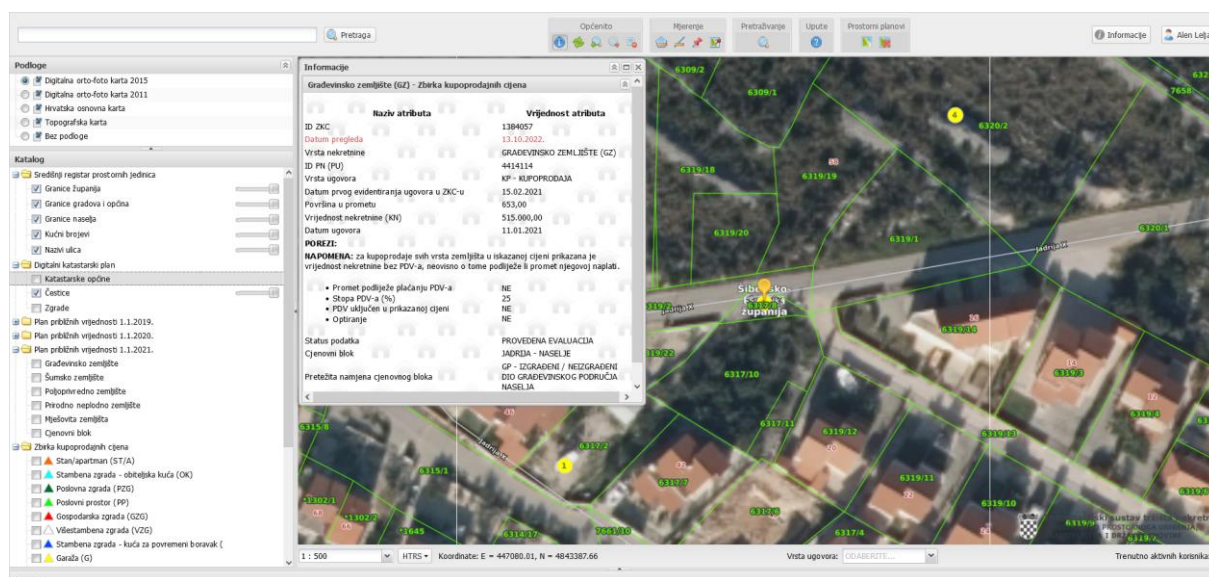
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja **stambene zgrade** (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika i iznosi 88 godina.

godina procjene	2022.
godina izgradnje	2007.
starost građevine G	15 godina (na dan vrednovanja)
održivi vijek korištenja OVK	80 (Pravilnik, prilog 9.)
relativna starost Rs = (G/OVK)	$15/80 = 0,1875$ (18,75%)
faktor korištenja FK	1 (Pravilnik, prilog 10.)
OOVK = 84% x OVK	Iz pravilnika odabrano 84%; $0,84 \times 80 = 67,2$ godina (Pravilnik, prilog 10.)
zamjenska starost Gz = OVK - OOVK)	$80 - 67,2 = 12,8$ godina
linearni otpis = Gz/OVK	$12,8/80 = 0,16$ (odabrano 16%)
Preostala vrijednost 1- 0,16	0,84

**UMANJENJE VRIJEDNOSTI stambene zgrade, ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA:** Nisu zamijećene štete značajnog obima koje bi utjecale na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade a koje nisu obuhvaćene FK analizom.

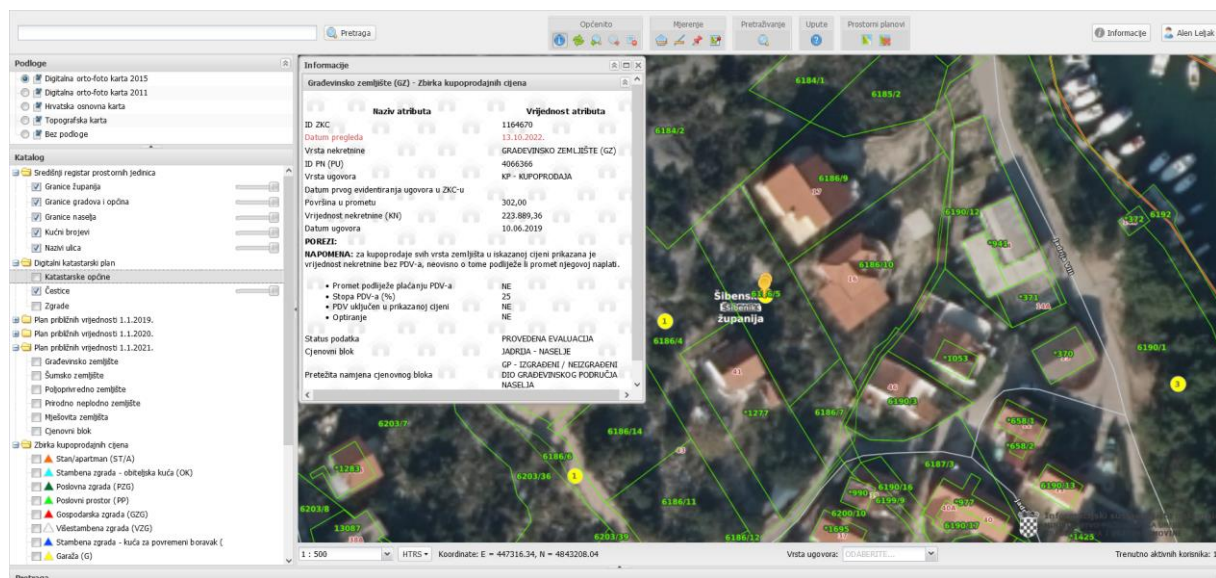
## 6.8. IZVADCI SA CIJENAMA NEKRETNINA IZ SUSTAVA *e-nekretnine* ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

### 6.8.1. USPOREDNA NEKRETNINA 1



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 6317/8 k.o. Zaton-Srima

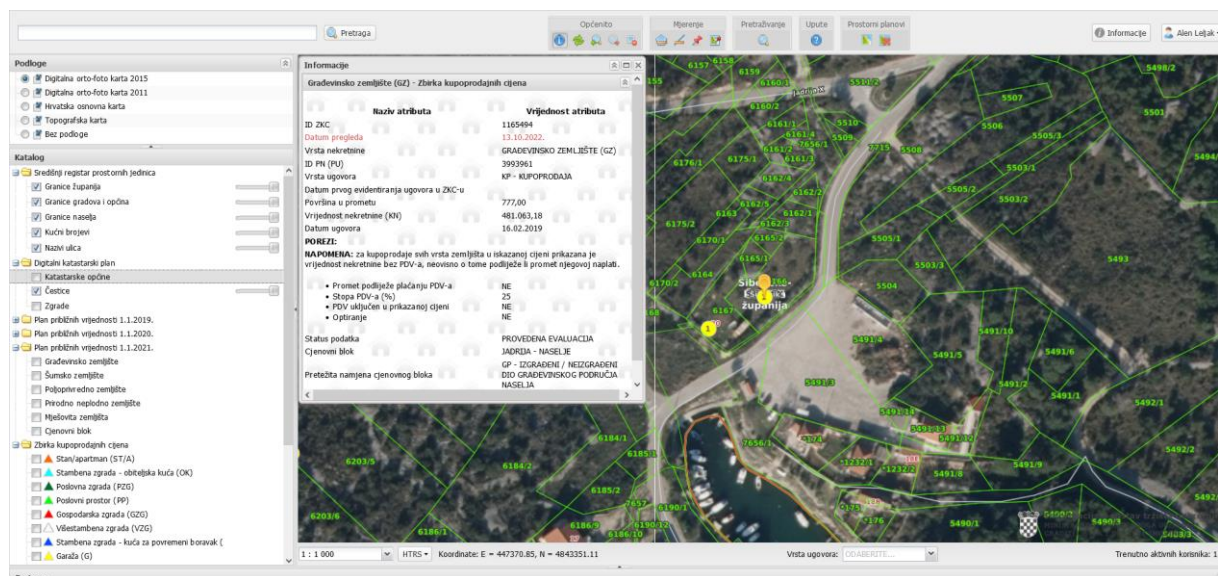
## 6.8.2. USPOREDNA NEKRETNINA 2



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 6186/5 k.o. Zaton-Srima

(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

## 6.8.3. USPOREDNA NEKRETNINA 3

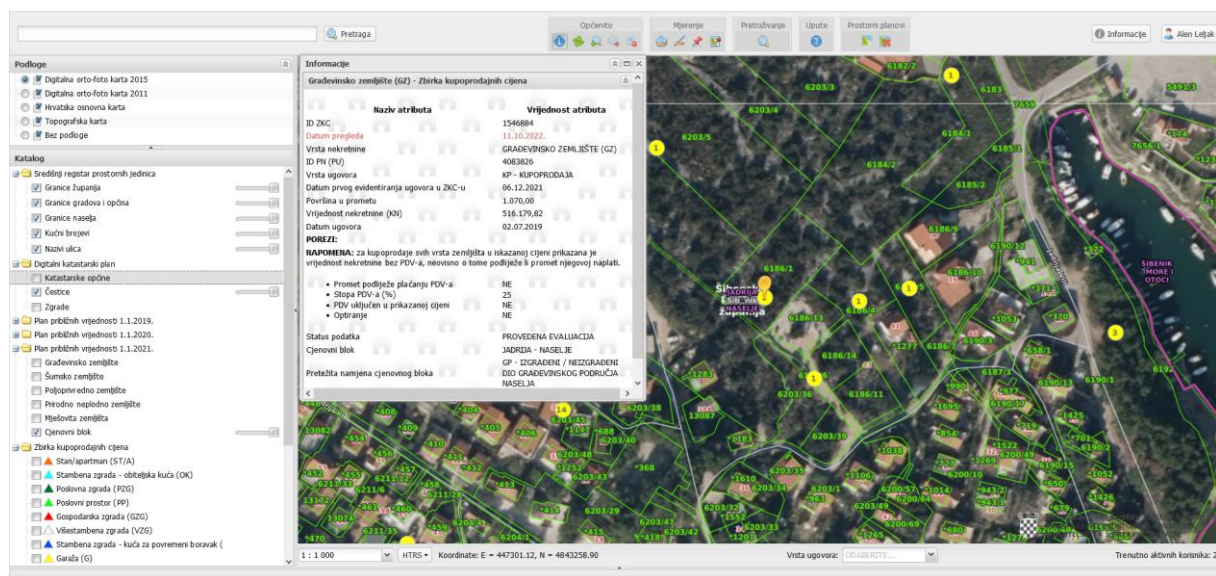


Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 6166 k.o. Zaton-Srima

(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)



#### 6.8.4. USPOREDNA NEKRETNINA 4



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 6186/1 k.o. Zaton-Srima

(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

### 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržišna vrijednost zemljišta u pravilu se procjenjuje postupkom usporedne vrijednosti. U primjeni postupka usporedne vrijednosti koriste se prodajne vrijednosti takvih čestica koje su u pogledu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost u dovoljnoj mjeri sukladne čestici koja se procjenjuje.

Procjena tržišne vrijednosti temelji se na općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za određivanje cijene katastarske čestice kao uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje na dan procjenjivanja vrijednosti, kao što je opće gospodarsko stanje i tržište kapitala.

### 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Sastavni dio ovog elaborata čini niz podataka kojima se dobivaju sve relevantne informacije o metodologiji procjene.

Popis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje procjene navedenih nekretnina sastavni je dio ovog elaborata, te je ispod svakog pojedinačnog prikaza i naziv izvora podataka.

Sustav *e-nekretnina* vodi Ministarstvo graditeljstva i prostornoga u vidu Informacijskog sustava tržišta nekretnina *e-nekretnine*, temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.), u kojem se nalaze podaci transakcija nekretnina od 2012. godine, i koji je dostupan ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama čime je omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za kvalitetan i stručan rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina što znači da se procjene vrijednosti jedne nekretnine neće u buduće moći drastično razlikovati.

## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

### 9.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrane su:

- POREDBENA METODA
- TROŠKOVNA METODA

#### **POREDBENA METODA**

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 30% izlazne vrijednosti.

Budući da postoji uređena baza podataka o kupoprodajnim cijenama koju propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu predmetne nekretnine omogućeno je korištenje podataka pribavljenih iz sustava *e-nekretnina*.

#### **TROŠKOVNA METODA**

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevine (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrđuje se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

### 9.2. OBRAZLOŽENJE

Obzirom da za šire područje predmetnih nekretnina (zemljišta) u sustavu *e-nekretnina* postoje poredbene nekretnine, odabrana je **Poredbena metoda** (kao primjerena metoda), te je korišteno tri prodanih zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika (na užem području).

Poredbene nekretnine svojim položajem, oblikom, veličinom i namjenom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

Za procjenu vrijednosti predmetne građevine u naselju Jadrija odabrana je **Troškovna metoda** (kao primjerena metoda) iz razloga što su potrebni podaci dostupni, za razliku od potrebnih podataka za Prihodovnu metodu koji nedostupni (nepoznati podaci o prihodima i troškovima gospodarenja).

## 10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ODNOSNO DRUGE ANALIZE

### 10.1. POREDBENA METODA – POREDBENE NEKRETNINE

#### **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Red. br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	ugovorena cijena	površina	cijena kn/m <sup>2</sup>
1.	Zaton-Srima	6317/8	11.01.2021.	515.000,00	653,00	788,67
2.	Zaton-Srima	6186/5	10.06.2019.	223.889,36	302,00	741,36
3.	Zaton-Srima	6166	16.02.2019.	481.063,18	777,00	619,13



## 10.2. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korištena su prodana zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika, za koje su podaci dobiveni iz sustava *e-nekretnina* :

- Svih tri usporednih nekretnina nalazi se na užem području lokacije procjene, sa sličnim obilježjima kao i predmetna nekretnina.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- Neuknjiženih tereta,
- Izgrađenih podzemnih objekata,
- Zagađenja tla.

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Za među vremensko izjednačenje koriste se indeksi DZS-a.

## 10.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

2018.	1. tr.	109.44	98.03	111.59	112.19	110.54	99.57	0.9	0.3	1.0	1.6	1.7	-2.6	8.5	6.6	8.9	11.4	8.1	4.2
	2. tr.	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94	-0.2	-0.5	-0.1	2.1	-1.1	-0.6	4.5	1.9	5.0	11.5	2.6	-2.0
	3. tr.	112.32	100.79	114.68	118.96	112.20	100.51	2.8	2.3	2.9	3.9	2.6	1.6	6.8	3.1	7.5	11.8	6.4	0.3
	4. tr.	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00	1.1	0.7	1.2	0.7	1.2	1.5	4.7	2.8	5.0	8.5	4.4	-0.3
2019.	1. tr.	117.55	108.00	119.52	125.02	118.67	100.59	3.5	7.4	3.0	4.3	4.6	-1.4	7.4	10.1	7.1	11.4	7.4	1.0
	2. tr.	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24	2.6	-2.2	3.2	4.9	0.5	1.6	10.4	8.2	10.7	14.5	9.1	3.3
	3. tr.	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98	0.6	2.4	0.4	1.8	-1.0	1.7	8.0	8.2	8.0	12.2	5.2	3.5
	4. tr.	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64	2.9	-0.5	3.4	2.9	1.9	5.4	10.0	6.9	10.4	14.7	6.0	7.5
2020.	1. tr.	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31	2.7	-0.7	3.2	2.5	4.2	-0.3	9.1	-1.2	10.5	12.6	5.7	8.7
	2. tr.	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90	1.8	3.4	1.6	1.2	0.7	6.0	8.3	4.5	8.8	8.7	5.9	13.4
	3. tr.	128.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35	-0.6	-0.5	-0.7	-1.0	0.5	-2.2	6.9	1.6	7.6	5.7	7.5	9.0
	4. tr.	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45	2.5	-2.0	-3.1	3.1	0.6	5.4	6.4	0.2	7.3	5.9	6.0	8.9
2021.	1. tr.	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71	0.9	4.3	0.5	0.0	4.1	-3.1	4.6	5.3	4.6	3.3	5.9	5.9
	2. tr.	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17	3.6	4.8	3.5	4.9	1.2	5.6	6.5	6.7	6.5	7.0	6.4	5.4
	3. tr.	141.44	120.30	145.56	164.60	136.18	122.62	1.7	1.3	1.8	1.3	2.9	0.4	9.0	8.5	9.2	9.6	8.9	8.2
	4. tr.	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37	2.5	3.9	2.3	2.4	3.1	1.4	9.1	15.0	8.4	8.8	11.7	4.1
2022.	1. tr.	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32	5.0	9.2	4.4	6.5	3.3	6.4	13.5	20.3	12.5	16.0	10.9	14.4

<sup>1</sup> Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100).

<sup>2</sup> Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovode su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunavaju iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Džavog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

## INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA DRUGO TROMJESEČJE 2022.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. U odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 15,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 13,3%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,8%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 15,2%.

Detaljne podatke možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#) pod naslovom Cijene.

### 1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	IV. – VI. 2022. <sup>1)</sup> Ø 2015.	IV. – VI. 2022. I. – III. 2022.	IV. – VI. 2022. IV. – VI. 2021.
<b>Indeks cijena stambenih objekata – ukupno</b>	<b>157,94</b>	<b>3,7</b>	<b>13,6</b>
Novi stambeni objekti	137,66	0,9	15,9
Postojeći stambeni objekti	162,01	4,2	13,3
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	175,12	3,8	14,8
Jadran <sup>2)</sup>	151,52	2,9	12,8
Ostalo <sup>2)</sup>	140,80	6,4	15,2

<sup>1)</sup> Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

<sup>2)</sup> Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#) pod naslovom Cijene.

Prilog: Indeks cijena nekretnina prema DZS

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike>

## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:

Red .br	k.č.br.	Katastarska općina	Površina građ. zemljišta m <sup>2</sup>	Kupoprodajna/ cijena kn/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>
1.	6317/8	Zaton-Srima	653,00	788,67	11.01.2021.	132,80	151,52	1,14	899,08
2.	6186/5	Zaton-Srima	302,00	741,36	10.06.2019.	118,05	151,52	1,28	948,94
3.	6166	Zaton-Srima	777,00	619,13	16.02.2019.	119,24	151,52	1,27	786,29
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (kn/m <sup>2</sup> ):									<b>878,10</b>

#### 10.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje nije potrebno provoditi iz razloga što se radi o lokacijama sa sličnim obilježjima.

### 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Iz podataka navedenih u podtočki 10.3. (međuvremensko izjednačenje) vidljivo je da nijedna cijena ne prelazi  $\pm 30\%$ .

Temeljem gornjih izračuna i provjera mišljenja sam da je vrijednost predmetnog zemljišta (oznaka **TVZ**):

	k.č.br.	Katastarska općina	Namjena prostorni plan	Površina m <sup>2</sup>	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Cijena (kn)
ZEMLJIŠTE	dio 6182/4 (dio suvlasničkog dijela: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 175,41 m <sup>2</sup> )	Zaton (Srima po katastru)	Građevinsko	175,41x0,5=87,705	878,10	77.103,76
Ukupno:						<b>77.013,76</b>

**TVZ = 77.013,76 Kn**

### 12. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM – PROCJENA GRAĐEVINE

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Opća formula procjene tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom je slijedeća:

$$TVN = ((VZ + NTG (UT1) \times UVn + UT2 + VU \times UVv)) \times Kp + ON = (VZ + TV) \times Kp \pm ON$$

TVN – tržišna vrijednost nekretnine,

VZ – vrijednost zemljišta,

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),

UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni u UT1),

VU – vrijednost vanjskog uređenja,

UVn – umanjeње vrijednosti za nekretninu,

UVv – umanjeње vrijednosti za vanjsko uređenje,

Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti,

TV – troškovna vrijednost nekretnine,

ON – posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.

### 12.1. TROŠKOVI GRADNJE – NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE NTG (UT1), DRUGI DIO UZGREDNIH TROŠKOVA UT2, VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA VU

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica. Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine.

#### 12.1.1. NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE – NTG (UT1)

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi, osobito troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Opća formula procjene normalnih troškova gradnje NTG (UT1) je slijedeća:

$$NTG (UT1) = Jc \times In \times P$$

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),

Jc – jedinična (etalonska) cijena građenja (izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)),

In – indeks za cijenu gradnje,

P – površina NKP u m<sup>2</sup> (koeficijenti – Pravilnik).

Takvi statistički troškovi gradnje sadržavaju sve one troškove gradnje koje je propisao Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 79/14), a vezani su za normalne troškove gradnje (i njima pripadajuće uzgredne troškove).

Za ove predmetne građevine (tipa i namjene), normalan trošak gradnje se određuje iz Priopćenja „Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2022.“ izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 08.03.2022. godine, i on iznosi NTG (UT1) = 8.412,00 Kn/m<sup>2</sup>.

Prema navedenom imamo za usklađeni normalni trošak gradnje je 8.412,00 Kn/m<sup>2</sup> x Fu (faktor usklađenja prema predmetnoj vrsti i tipu građevine, uporabljenim građevnim materijalima, primijenjenoj tehnologiji izvođenja radova i opremi).

Trošak gradnje (kn/m <sup>2</sup> ) NTG (UT1)	Građevina	Faktor usklađenja (Fu)	Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	Usklađeni trošak gradnje nekretnine (Kn)
8.412,00	Stambena zgrada (dio suvlasničkog dijela: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	1,0	69,87	587.746,44
Ukupno:				587.746,44

#### 12.1.2 TROŠKOVNA VRIJEDNOST VANJSKIH GRAĐEVINSKIH UREĐAJA I DRUGIH VANJSKIH UREĐAJA

U ovoj procjeni troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja je **uključena u vrijednost vanjskog uređenja**.

### 12.1.3. UZGREDNI TROŠKOVI – UT2

Određeni uzgredni troškovi gradnje kao što su planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, provođenje stručnog nadzora nad građenjem, ishođenje dozvola i troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje već su obrađeni u normalnim troškovima gradnje.

Ovdje će se obraditi uzgredni troškovi gradnje koji nisu obuhvaćeni normalnim troškovima gradnje NTG (UT1), a to su podmirenja doprinosa i troškovi priključaka.

Opća formula procjene uzgrednih troškova gradnje UT2 je slijedeća:

$$UT2 = Kd + Vd + Tp$$

Kd – komunalni doprinos,

Vd – vodni doprinos,

Tp – troškovi priključaka.

#### Komunalni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Odluci o komunalnom doprinosu.

Komunalni doprinos (kn/m <sup>3</sup> )	Zgrada	Obujam (m <sup>3</sup> )	Komunalni doprinos (Kn)
110,00	Stambena zgrada (dio suvlasničkog dijela: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2))	309,08	33.998,80
Ukupno:			33.998,80

#### Vodni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa („Narodne novine“ br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20). Za ovu predmetnu zonu A određena je cijena od 5,91/m<sup>3</sup> (za stambene zgrade).

Vodni doprinos (kn/m <sup>3</sup> )	Zgrada	Obujam (m <sup>3</sup> )	Vodni doprinos (Kn)
5,91	Stambena zgrada (dio suvlasničkog dijela: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2))	309,08	1.826,66
Ukupno:			1.826,66

#### Troškovi priključaka

Obzirom da su predmetne zgrade priključene na elektroenergetsku mrežu, javni vodovod, javni plinoposkrbni sustav te telekomunikacije za iste postoji vrijednost priključka.

Za procjenu vrijednosti priključaka imamo sljedeće:

Red.br.	Priključak	Cijena kom.	Komada	Cijena (kuna)
1.	Vodovod	6.000,00	1,0	6.000,00
2.	El. energija	7.500,00	1,0	7.500,00
3.	Telekomunikacije	2.000,00	1,0	2.000,00
Ukupno:				15.500,00

Uzgredni troškovi (UT2) se, prema gornjoj formuli, izračunavaju prema slijedećem:

$$UT2 = Kd + Vd + Tp = 33.998,80 \text{ kn} + 1.826,66 \text{ kn} + 15.500,00 \text{ kn} = \mathbf{51.325,46 \text{ Kn}}$$



#### **12.1.4. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA – VU**

Obzirom da na predmetnoj nekretnini nema značajnijeg vanjskog uređenja, isto se neće uzeti u obzir.

#### **12.2. UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA ZBOG GRAĐEVINSKIH NEDOSTATAKA I ŠTETA – UVn**

Nema uočenih umanjjenja vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta koji bi dodatno utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine (koji već nisu obuhvaćeni analizom FK matrice).

#### **12.3. DRUGE OKOLNOSTI KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE – ON**

Okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, uzet će se u obzir odgovarajućim dodatcima ili odbitcima ili na drugi prikladan način. Među druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina ubrajaju se: gospodarsko umanjjenje vrijednosti, natprosječno tekuće održavanje, značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

##### **12.3.1. GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA**

Na očevidu nisu zatečene štete te su iste obuhvaćene analizom FK matrice.

##### **12.3.2. NATPROSJEČNO TEKUĆE ODRŽAVANJE**

Nema uočenog natprosječnog tekućeg održavanja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

##### **12.3.3. ZNAČAJNO ODSUPANJE STVARNOG OD MJERODAVNOG NAČINA KORIŠTENJA**

Nema uočenog značajnog odstupanja stvarnog od mjerodavnog načina korištenja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

#### **12.4. POVEĆANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ULAGANJA TREĆIH OSOBA KOJA PODIŽU VRIJEDNOST NEKRETNINE**

Nema uočenih povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine i koja bi utjecala na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

#### **12.5. TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – TV**

S obzirom da nemamo umanjjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta, kao niti druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine, a isto tako nemamo povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine onda možemo za procjenu troškovne vrijednosti građevine uzeti prema slijedećoj formuli:

$$TV = (NTG (UT1) \times UVn + UT2 + VU$$

TV – troškovna vrijednost građevine,

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova – UT1),

UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni u UT1),

VU – vrijednost vanjskog uređenja (sa već uračunatim umanjenjem vrijednosti),

UVn – umanjjenje vrijednosti nekretnine.

Troškovna vrijednost građevine (TV) utvrđuje se prema slijedećoj formuli iz uvoda:

$$TV \text{ GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)} = (NTG (UT1) \times UVn + UT2) + VU = ((587.746,44 \text{ Kn}) \times (1 - 0,12 + 51.325,46 \text{ Kn}) + 0,00 \text{ Kn} = 517.216,87 \text{ Kn} + 51.325,46 \text{ Kn} + 0,00 \text{ Kn} = \mathbf{568.542,33 \text{ Kn}}$$

**UKUPNO TV GRAĐEVINE = 568.542,33 Kn**

#### 12.6. KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU – Kp

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina u RH, koristeći opće poznate pokazatelje lokalnog tržišta uz opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu od **Kp = 1,00**.

#### 12.7. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Statistička obrada i izračun uz korištenje medijana, standardnog odstupanja, pravila dva-sigma se koristila kod izračuna vrijednosti zemljišta (VZ) dok je analiza neuobičajenih okolnosti već provedena u sklopu „grubog čišćenja izvadka“.

#### 12.8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA – TVN

$TVN = (VZ + TV) \times Kp \pm ON = (77.013,76 + 568.542,33) \times 1,00 = 645.556,09 \times 1,00 \text{ kn} = 645.556,09 =$  zaokruženo **645.000,00 kn ili 85.519,08 EUR** prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (11.10.2022.)  
1 EUR = 7,542176 kn.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15).

### 13. ZAKLJUČAK

Prema relevantnim prikupljenim podacima te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se vrijednost dijela suvlasničkog dijela 132/2259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton (k.o. Srma po katastru) – dio stana P2 na prvom katu, s iznosom od:

**645.556,09 kn**  
zaokruženo na: **645.000,00 kn**  
(Zaokruživanje sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina)  
(Slovima: šestočetrdesetpettisućakunainulalipa) ili  
**85.519,08 €**  
(7,542176 kn za 1 €)

Vrijednost koja je ovdje iskazana predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu i nekretnine je moguće utržiti u toj visini.

Sudski vještak:  
Alen Leljak struč.spec.ing.građ.



**14. PRILOZI - 14.1. IDENTIFIKACIJA - 14.1.1. ZEMLJIŠNA KNJIGA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 11.10.2022. 09:42

Katastarska općina: 330353, ZATON

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6739/2021  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7524

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6182/4	ZGRADA I DVOR			571	
		ZGRADA			163	
		DVOR			408	
		UKUPNO:			571	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<p><b>Suvlasnički dio: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b></p> <p>127/259 dijela s kojima se uspostavlja pravo vlasništva na prizemni dio etažnog stana P 1, koji se sastoji od ulaznog trijema, hodnika, prostorije: kuhinje i dnevnog boravka, prostorija: sobe i kupaonice, te terase, dio etažnog stana P1, na prvom katu, koji se sastoji od stubišta, dva hodnika, prostorija: tri sobe i dvije kupaonice, te dva balkona, označeno zelenom bojom sve ukupne površine 127,61 m2.</p> <p>PRIPADAK stanu P1: vrt oznake V1, površine 129,42 m2, obojan narančastom bojom, na ime: TOFRADO D.O.O., OIB: 92907511183, PLETERNICA, ANTE STARČEVIĆA 16</p>	
1.2	<p>Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-11932/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA OSIJEK, STALNA SLUŽBA SLAVONSKI BROD ST-248/2012 05.09.2019, prodaje nekretnina</p>	na 1 (1.1)
2.	<p><b>Suvlasnički dio: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b></p> <p>132/259 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRIZEMLJE stubišta, hodnika, prostorije: kuhinje i dnevnog boravka, prostorija: sobe i kupaonice, te terase. Dio etažnog stana P2, na prvom katu, koji se sastoji od 1. i 2. kraka stubišta, podesta, hodnika, prostorija: tri sobe i kupaonice, te balkona, označeno narančastom bojom sve ukupne površine 131,52 m2.</p> <p>PRIPADAK stanu P2: vrt oznake V2, površine 175,41 m2, obojan zelenom bojom, na ime: 1/4 FINGUŠT LIDIJA, OIB: 89563860287, SLOVENIJA, MARIBOR, HOTINJSKA VAS, HOTINJSKA CESTA 125 1/4 FINGUŠT ANTON, OIB: 58013020926, SLOVENIJA, MARIBOR, HOTINJSKA VAS, HOTINJSKA CESTA 125 1/2 H.G. NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 72513857988, ULICA PERE BUDMANIJA 1, 10000 ZAGREB</p>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 20.07.2010. broj Z-5425/10  Na temelju čl. 111 ZZK, zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja Lidije i Antona Fingušta u odnosu na stan P2 na prvom katu, odbačen.	
2.2	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-14686/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ OVR-6287/16 27.08.2018, DOPUNSKO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ OVR-6287/16 30.10.2018, na 1/2 dijela vlasništva H.G. NEKRETNINE D.O.O.	na 2 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (127/259)</b>			
1.1	Pred. 25. siječnja 2008., Z - 483/08, "Sporedna hipoteka"  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 23. siječnja 2008., br ov - 867/08 javnog bilježnika Vlasta Zajec iz Zagreba i punomoći od 22. siječnja 2008., br ov - 294/08 javnog bilježnika Katja Fink iz Celja, R Slovenija uknjižuje se na teret stana P 1 vl. Tofrado d.o.o. pravo zalogu u iznosu od 1.350.000,00 EUR - a s kamatama, svim naknadama i troškovima na koirst.	1.350.000,00 EUR	
1.2	Zabilježuje se veza sa glavnim uloškom u ZU 7693 iste KO.		
1.4	Zaprimljeno 23.03.2021.g. pod brojem Z-4816/2021  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, na temelju Ugovora o ustupanju potraživanja (cesija) OV-152/20 od 18.03.2021., Rješenja br. 39 Su-415/19 od 21.08.2019., Izvadka iz sudskog registra OV-157/21 od 19.03.2021., Rješenja OV-124/19 od 13.02.2019., Rješenja OV-166/21 od 22.03.2021.,		na 1.1
1.5	Zaprimljeno 26.04.2021.g. pod brojem Z-6739/2021  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) OV-2264/21 JB ILINKA LISONEK IZ ZAGREBA 22.02.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 26.04.2021 PRO-LEAD DOO, OIB: 02202300321, TORKARJEVA ULICA 10, LJUBLJANA, SLOVENIJA		na 1.1, 1.4
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (132/259)</b>			
1.2	Zabilježuje se veza sa glavnim uloškom u ZU 7693 iste KO.		
<b>4. Na suvlasnički dio: 2 (132/259)</b>			
4.1	Zaprimljeno 23.10.2013. broj Z-8295/13  Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda donesenog dana 15. studenoga 2013. g. pod posl. br. ovr - 1350/13 zabilježuje se ovrha na teret dijela HG nekretnina d.o. o. Zagreb.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2022.



## 14.1.2. KATASTAR - posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.10.2022. 09:59

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SRIMA (Mbr. 330256)

Posjedovni list: 2622  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	127/259	TOFRADO, D.O.O., ANTE STARČEVIĆA 16, PLETERNICA (VLASNIK)	1/1	92907511183
2	132/259	H.G. NEKRETNINE D.O.O., BUDMANJEVA 1, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	13289179060
		FINGUŠT LIDIJA, HOTINJSKA CESTA 125, MARIBOR, HOTINJSKA VAS, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/4	89563860287
		FINGUŠT ANTON, HOTINJSKA CESTA 125, MARIBOR, HOTINJSKA VAS, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/4	58013020926

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6182/4	SIČEVICA	571	31		
			ZGRADA	163			
			DVOR	408			
Ukupna površina katastarskih čestica				571			

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

#### 14.1.3. KATASTAR – kopija katastarskog plana



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SRIMA, 330256  
k.č. br.: 6182/4

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 11.10.2022

Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton-Srima  
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel&institutionID=28&cadastreMunicipalityId=107&possessionSheetNr=1315>)

14.2. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD ŠIBENIK  
Upravni odjel za provedbu dokumenata  
prostornog uređenja i gradnju

KLASA: UP/I-361-02/13-01/270  
URBROJ: 2182-01-08-13-8  
Šibenik, 4. lipnja 2013.

OVO RJEŠENJE POSTALO JE  
PRAVOMOĆNO DANA 28. 6. 2013  
GOD.

REFERENT  
*Dulm*

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Šibenika, povodom zahtjeva **H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1**, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12), donosi

**RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU**

1. Ozakonjuje se završena slobodnostojeća manje zahtjevna stambena zgrada izgrađena na kat. čest. zem. 6182/4 K.O. Zaton u Šibeniku – Jadrija.

Zgrada je stambene namjene s tri stambene jedinice, visine prizemlje i kat, prekrivena četverovodnim krovom. Maksimalne tlocrtne dimenzije zgrade su 16,10 m x 10,50 m. Najveća visina od kote uređenog terena do sljemena krova zgrade iznosi 8,61 m. Građevinska bruto površina zgrade iznosi 298,11 m<sup>2</sup>.

Sve je prikazano na Prerisu katastarskog plana, KLASA: 935-06/13-01/1370, UR BROJ: 541-24-02/6-13-2, od 01. ožujka 2013. godine, izdanom od Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Šibenik i Snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, T.D. 1310-L od ožujka 2013. godine, izrađenoj od COMTING d.o.o. iz Zagreba.

2. Preris katastarskog plana i Snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, iz točke 1. izreke ovog rješenja, sastavni su dijelovi ovog rješenja.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, dana 14. svibnja 2013. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno, niti putem opunomoćenika, što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 14. svibnja 2013. godine od strane ovog Upravnog odjela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog Rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovog Rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovog Rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovog Rješenja i njegovo donošenje, prema Tarifnom broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13), u iznosu od 70,00 kn, plaćena je u cijelosti.

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske, Zagreb, u roku 15 dana od dana dostave istog, putem ovog Upravnog odjela ili izravno Ministarstvu. Upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn, prema Tarifnom broju 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama uplaćuje se u upravnim bilježima.

VODITELJICA POSTUPKA  
POMOĆNICA PROČELNICE

Diana Dulibić, dipl. iur.



PROČELNICA

Ljiljana Giljanović, dipl. ing. arh.

**DOSTAVITI:**

1. H.G. NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Budmanijeva 1,
2. Oglasna ploča-ovdje
3. Spis predmeta - ovdje

**NA ZNANJE (po izvršnosti akta):**

- Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja,  
Građevinska inspekcija,  
Šibenik, Stjepana Radića 54
- Grad Šibenik, Upravni odjel za komunalne djelatnosti – ovdje
- "Hrvatske vode" d.d. Zagreb,  
Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Krka – Šibensko primorje",  
Šibenik, Splitska 4



14.3. SNIMKA IZVEDENOG STANJA

**comting** d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105  
Tel/fax: +385 (0)1 6310132, mob: 091 5756413, e-mail: comting@zg.t-com.hr i comting@net.hr

Naručitelj: **H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1**  
Građevina: **STAMBENA ZGRADA**  
Lokacija: **JADRIJA - k.č. 6182/4 k.o. Zaton-Srima**

PRIOLOG RJEŠENJU O IZVEDENOM STANJU

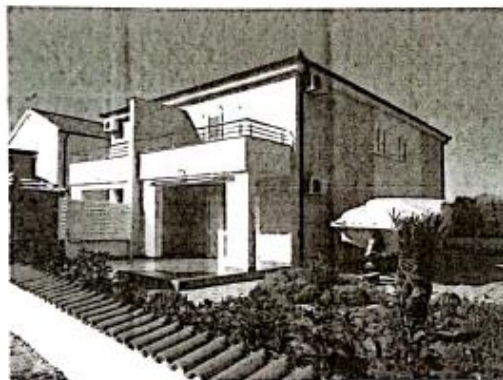
KLASA: UP/II 361-02/13-01/270

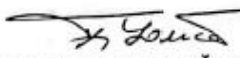
URBROJ: 2182/01-08/13-8

OD 4. lipnja 2013.

**comting** d.o.o.  
Graditeljstvo i trgovina  
ZAGREB

**SNIMKA IZVEDENOG STANJA  
NEZAKONITO REKONSTRUIRANE ZGRADE**



  
Projektant: **FRANJO LONČAR, d.i.g.**  
Suradnica: **ANA KELEMIN d.i.a.** COMTING d.o.o. Zagreb

Franjo Lončar  
dipl. ing. građ.



G 1729

Broj elaborata: **1310-L**  
Zagreb, ožujka 2013. god.

Direktor:

  
**FRANJO LONČAR, d.i.g.**  
**comting** d.o.o.  
Graditeljstvo i trgovina  
ZAGREB

Projektiranje, stručni nadzor, konzalting i inženjering u graditeljstvu  
MB: 00262480, OIB: 29609756077, IBAN: HR4823600001101253698

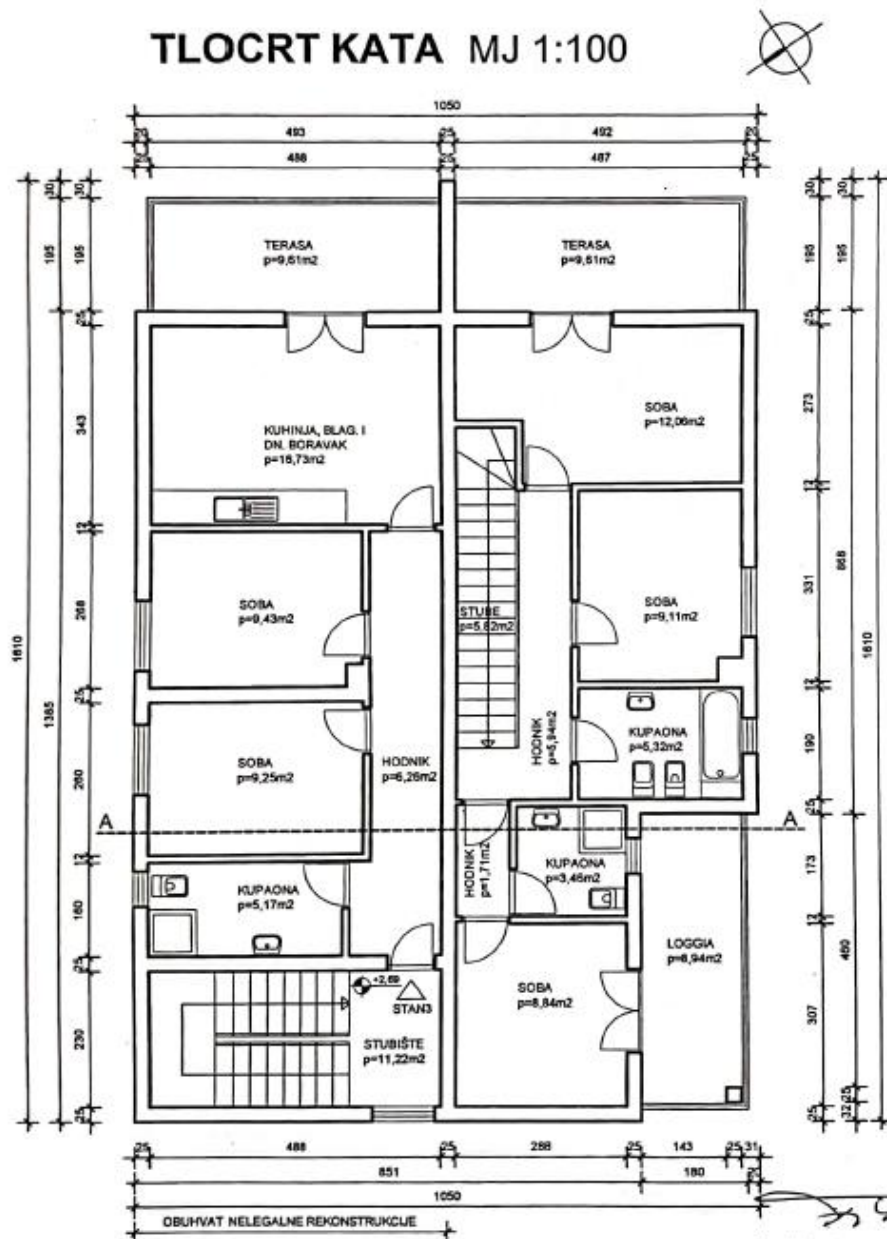




**comting** d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105  
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132, mob: 091 575 6413, e-mail: comting@zg.t-com.hr i comting@net.hr

Naručitelj: H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1  
Građevina: STAMBENA ZGRADA  
Lokacija: Jadrija - k.č. 6182/4 k.o. Zaton-Srima

## TLOCRT KATA MJ 1:100



Franjo Lončar  
dipl. ing. grad.  
Ovlašteni inženjer građevinarstva  
COMTING d.o.o.  
Zagreb



Broj elaborata: 1310-L

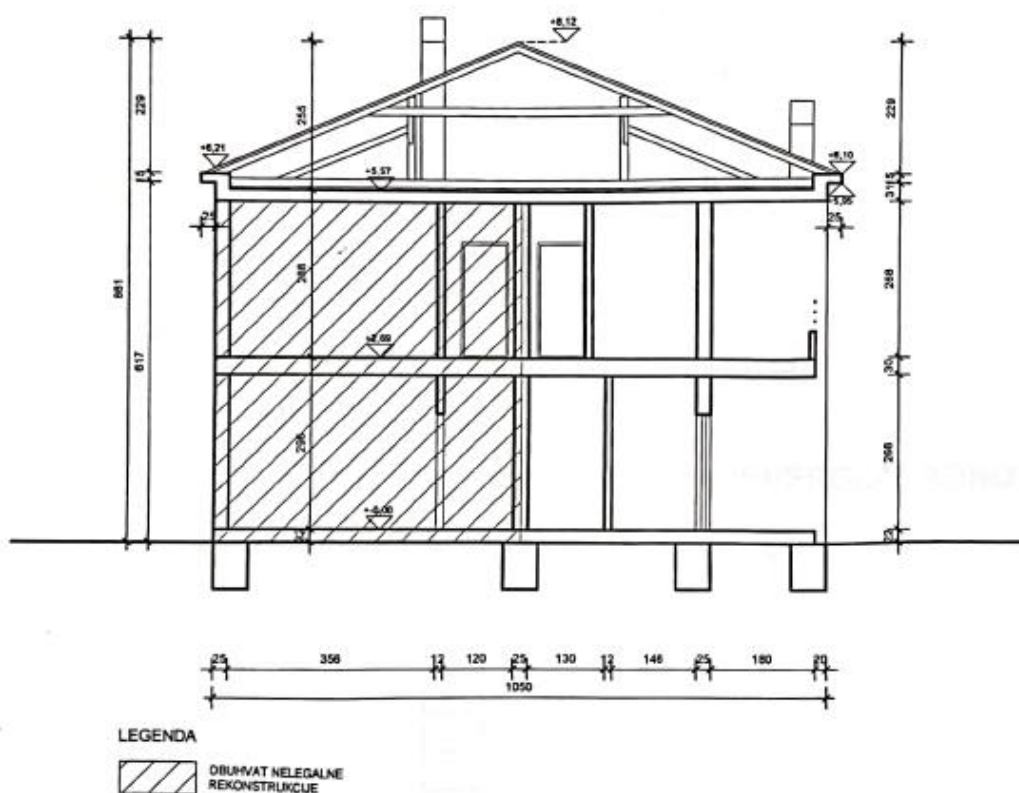
Grafički prilog br. 2/6

Obrada **comting**

**comting** d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105  
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132, mob: 091 575 6413, e-mail: comting@zg.t-com.hr i comting@net.hr

Naručitelj: H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1  
Građevina: STAMBENA ZGRADA  
Lokacija: Jadrija - k.č. 6182/4 k.o. Zaton-Srima

## PRESJEK A-A MJ 1:100



*Franjo Lončar*

Franjo Lončar  
dipl. inž. građ.  
Ovlašten inženjer građevinarstva  
COMTING d.o.o.  
Zagreb



1729

Broj elaborata: 1310-L

Grafički prilog br. 4/6

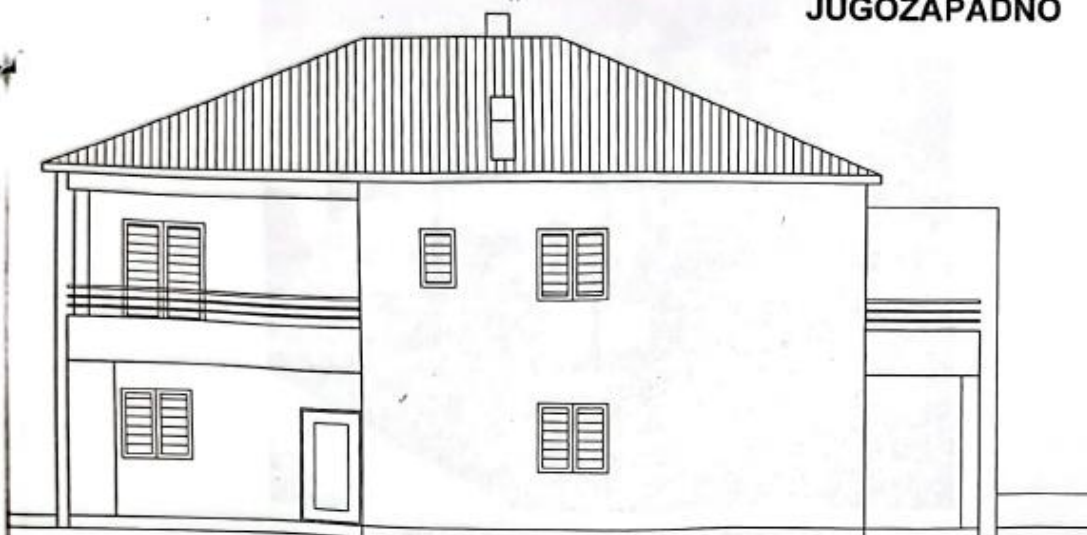
Obrada **comting**

**comting** d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105  
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132, mob: 091 575 6413, e-mail: comting@zg.t-com.hr i comting@net.hr

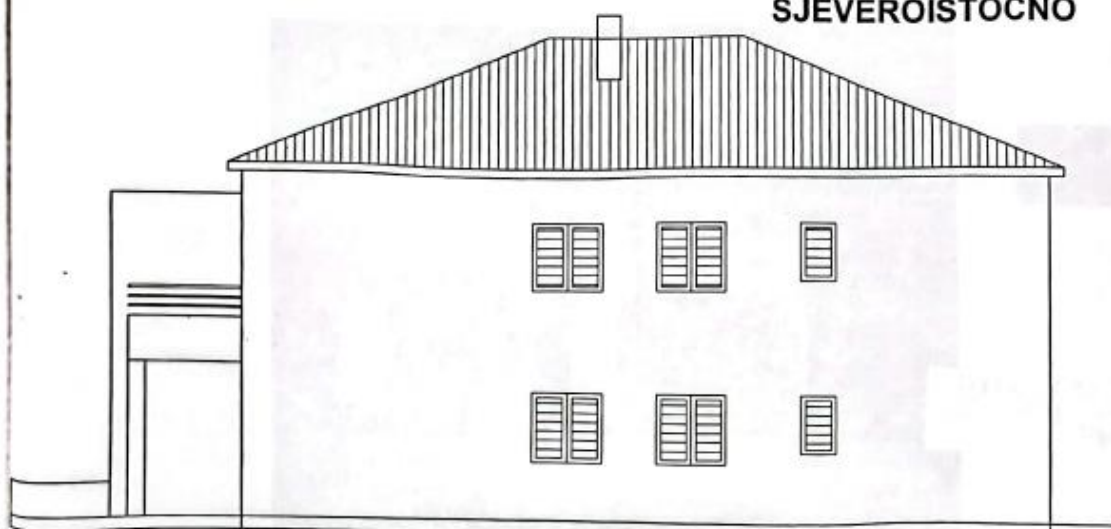
Naručitelj: H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1  
Građevina: STAMBENA ZGRADA  
Lokacija: Jadrija - k.č. 6182/4 k.o. Zaton-Srima

## PROČELJA MJ 1:100

### JUGOZAPADNO



### SJEVEROISTOČNO



Franjo Lončar  
dpl. ing. grad.  
Ovlašteni inženjer građevinarstva  
COMTING d.o.o.  
Zagreb



Broj elaborata: 1310-L

Grafički prilog br. 6/6

Obrada **comting**



**comting** d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105  
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132, mob: 091 575 6413, e-mail: comting@zg.t-com.hr i comting@net.hr

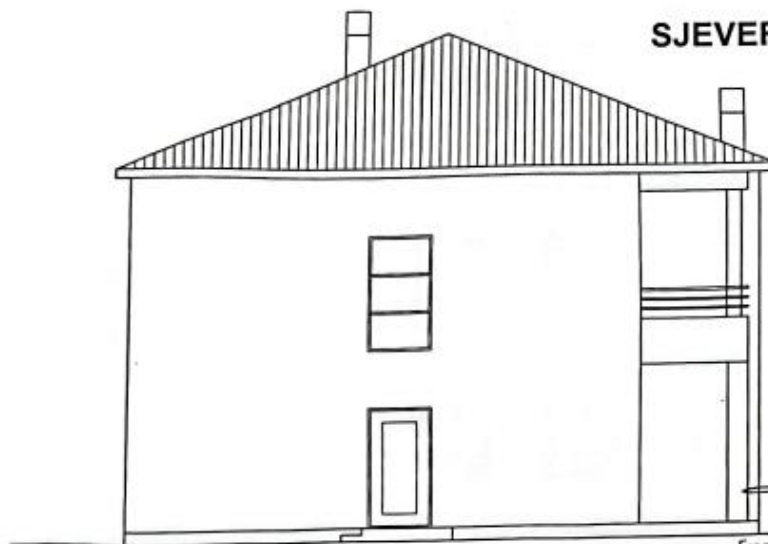
Naručitelj: H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1  
Građevina: STAMBENA ZGRADA  
Lokacija: Jadrija - k.č. 6182/4 k.o. Zaton-Srima

## PROČELJA MJ 1:100

JUGOISTOČNO



SJEVEROZAPADNO



Franjo Lončar  
dpl. ing. grad.  
Ovlašten inženjer građevinarstva  
COMTING d.o.o.  
Zagreb



G 1729

Broj elaborata: 1310-L

Grafički prilog br. 5/6

Obrada **comting**



## 6. OPIS STUPNJA ZAVRŠENOSTI ZGRADE

Predmetna stambena zgrada dovršena je do potpune funkcionalne gotovosti, priključena na kompletnu infrastrukturu i sadržaji se koriste se kao tri funkcionalne cjeline (stambene jedinice). Jugozapadno krilo je u naravi dvoetažni stan izveden u cijelosti prema građevinskoj dozvoli, dok je sjeveroistočni dio zgrade rekonstruiran na način da je projektirani dvoetažni stan preuređen u dvije zasebne cjeline (prizemlje i kat).

## 7. ISKAZ PODATAKA ZA OBRAČUN NAKNADE ZA ZADRŽAVANJE ZGRADE U PROSTORU

Sukladno odredbama čl. 27. Zakona o legalizaciji i Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (NN br. 98/2012) daje se sljedeći iskaz podataka:

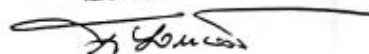
- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - Referentni obujam:       | 396,98 m <sup>3</sup>                   |
| - Jedinična naknada        | Jn <sub>1</sub> =4,00 kn/m <sup>3</sup> |
| - Koeficijent namjene Kn:  | 1,00 (stambena namjena)                 |
| - Koeficijent lokacije Lk: | 1,00 (unutar građevinskog područja)     |

### POSEBAN PRILOG UZ ELABORAT:

- Popunjeni i ovjereni obrazac za izračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru

Zagreb, ožujka 2013. god.

Izradio:



Franjo Lončar d.i.g.

Franjo Lončar  
dipl. ing. građ.  
Ovlašten inženjer građevinarstva  
COMTING d.o.o.  
Posrednik



#### 14.4. IZDANJE DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE

#### Priopćenje

Godina: LIX.

Zagreb, 07. rujna 2022.

GRAD-2022-4-1/1

ISSN 1334-0557



### CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

#### 3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m <sup>2</sup> , kune			
	broj	korisna površina, m <sup>2</sup>	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	1 869	126 515	16 058	2 122	9 491	4 445
Zagreb	989	68 818	18 492	2 491	10 395	5 606
Ostala naselja	880	57 697	13 155	1 683	8 412	3 060
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 759	119 874	16 410	2 139	9 622	4 649
Zagreb	983	68 380	18 560	2 498	10 426	5 636
Ostala naselja	776	51 494	13 554	1 662	8 554	3 338
POS						
Republika Hrvatska	110	6 641	9 707	1 828	7 127	752
Zagreb	6	438	7 861	1 394	5 594	873
Ostala naselja	104	6 203	9 838	1 859	7 235	744

Prilog: Priopćenje "Cijene prodanih stanova u prvom polugodištu 2022. godine" izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 07.09.2022. godine  
(izvor: <http://www.dzs.hr/>)

#### 14.5. TEČAJNA LISTA na dan 11.10.2022.

O NAMA  
TEMELJNE FUNKCIJE  
NOVAC  
STATISTIKA  
ANALIZE I PUBLIKACIJE  
JAVNOST RADA  
EN  
Q

» Temeljne funkcije » Monetarna politika » Tečajna lista » Tečajna lista

TEMELJNE FUNKCIJE  
Monetarna politika  
Cijene  
Okoje monetarne politike  
Tečajni režim  
Provođenje monetarne politike  
Regulatora  
Analiza likvidnosti  
Instrumenti  
Tečajna lista  
Tečajna lista  
Tečajni ostali valute  
Usluga zajmodavca u krajnjoj nuždi  
Međunarodne pričiuv  
Financijska stabilnost  
Supervizija  
Sanacije  
Platni promet  
Međunarodni odnosi

Tečajna lista  
PRETRAŽIVANJE  
HRVATSKA NARODNA BANKA  
Tečajna lista broj 195  
Uvođena na dan 10.10.2022.  
Promjenjuje se od 11.10.2022.  
Tečajni u konama — kn  

Država	Šira valuta	Valuta	Jednica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Austrija	836	AUD	1	4,863893	4,860589	4,913265
Kanada	124	CAD	1	5,632722	5,649671	5,686620
Češka	203	CZK	1	0,306078	0,306099	0,307920
Danska	208	DKK	1	1,000545	1,011580	1,014815
Mađarska	348	HUF	100	1,740581	1,740879	1,771077
Japan	392	JPY	100	5,314296	5,320304	5,340277
Norveška	578	NOK	1	0,725127	0,727369	0,729491
Švedska	752	SEK	1	0,865085	0,867126	0,869187
Švicarska	756	CHF	1	7,750449	7,773770	7,797091
Velika Britanija	826	GBP	1	6,561583	6,587345	6,613107
SAD	840	USD	1	7,729685	7,752944	7,776203
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,835538	3,847879	3,859620
EMU	978	EUR	1	7,501659	7,524232	7,546805
Poljska	985	PLN	1	1,541648	1,546287	1,550926

Napomena:  
Za 7.10.2022. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,756209 kn.  
Tečajna lista - korisni linkovi

Prilog: tečajna lista od 11.10.2022. godine

(izvor: <https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/monetarna-politika/tečajna-lista/tečajna-lista>)

Gornji Prnjarovec, Križ, 11.10.2022.

Sukladno čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.) potpisani vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina je nepristran i neovisan, te je predmetni elaborat izrađen s pažnjom dobrog stručnjaka.

Ovaj nalaz i mišljenje je izrađen u tri istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

Elaborat izradio:

Sudski vještak:

Alen Leljak struč.spec.ing.građ.

