DAMIR ČOGELJA dipl.ing.građ
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNINA

Šibenik, Ul. 7.kontinent 4. tel. 022 213 858
mob. 098 287 254
e-mail: damir.arhikon@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 3681/26

Nekretnina: **STAMBENA ZGRADA**
katastarske oznake čest.br. 5423 k.o. Gornji Karin

Lokacija: **GORNJI KARIN, VIII ulica 2.**

Naručitelj: **LAVOVI d.o.o. u stečaju, Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Šibenik, siječanj 2026. godine

NARUČITELJ: **LAVOVI d.o.o. u stečaju, Zagreb**

VLASNIK: LAVOVI d.o.o. ZADAR

IZVRŠITELJ: **DAMIR ČOGELJA dipl.ing.građ.**
Ul. Sedmog kontinenta 4. ŠIBENIK

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:

	STAMBENA ZGRADA
Adresa:	GORNJI KARIN, VIII ulica 2.
Zemljišnoknjižni uložak:	6890
Zemljišnoknjižna čestica:	5423
Katastarska općina:	Gornji Karin
Namjena:	stambena
Datum pregleda građevine:	24.01.2026.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 210.000,00 €

Mišljenja sam da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine
za nekretninu : STAMBENA ZGRADA
na adresi: GORNJI KARIN, VIII ulica 2.

iznosi :

210.000,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

1. Zadatak

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

3. Općenito o procjeni

4. Odabir metode procjenjivanja

5. Tehnički opis nekretnine

6. Rekapitulacija površina

7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
   8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
   8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

9. Rekapitulacija-zaključak

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

11. Prilozi
   - fotografije
   - dokumentacija

1. Zadatak

Na zahtjev LAVOVI d.o.o. u stečaju izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi STAMBENA ZGRADA u svrhu određivanja prometne vrijednosti. Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 24.01.2026.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e izvadak Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Obrovac od 23.01.2026.
Katastarska općina:	Gornji Karin
Zemljišnoknjižna čestica:	5423
Zemljišnoknjižni uložak:	6890
Opis nekretnine:	KUĆA
Površina:	218,00 m2
Vlasnik:	LAVOVI d.o.o. ZADAR
Teret:	iz vlasničkog lista
Legalitet:	nema uporabnu dozvolu

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u turističkom naselju Gornji Karin.

Gornji Karin je mjesto smješteno iznad Karinskog mora. Administrativno pripada gradu Obrovcu. Osim Karišnice, Gornjim Karinom teče i potok Bijela rijeka.
U Gornjem Karinu i okolici postoji nekoliko znamenitosti. Jedan od njih je kanjon rijeke Krke i Zrmanje te vodopadi rijeke Bijele, prirodno blato i Park prirode Velebit. U naselju postoji veliki broj ugostiteljskih soba i vikendica za smještaj.

3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 24.01.2026.
Datum kakvoće: 24.01.2026.
Datum vrednovanja: 24.01.2026.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. e-izvadak iz z.k. Općinskog suda u ŠIBENIKU, z.k.odjel Šibenik, z.k.ul. 13424

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13)
Zakon o gradnji	(NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13)

● **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(NN 59/10)

● **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

● **Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju** (NN 79/14, 48/2014)

● **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

● **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m2 NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m3 sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenjitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

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.

građevine.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.
Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju 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.
Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 30% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.
Koristit će se podaci o realiziranim transakcijam iz eNekretnina.

5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je tržišna vrijednost zgrade. Okolna gradnja su građevine stambene namjene.

OPĆENITO

Godina izgradnje:	1980
Adaptacija:	
Katnost:	prizemlje + I kat+ II kat
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	armirano-betonske ploče
Krovište i pokrov:	kosi krov + crijep

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	žbukano, ličeno
Obrada podova:	keramika
Obrada zidova:	žbukani i ličeni
Obrada stropova:	žbukani i ličeni
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena s izo staklom

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	ima
Kanalizacija:	ima
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Grijanje:	drva

STANJE - ODRŽAVANJE

Zgrada je prosječno održavana.

VANJSKO UREĐENJE

Vanjskog uređenja nema

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Građevini je omogućena prometna povezanost.

6. Iskaz površina

Zbog nemogućnosti ulaska u objekt površina zgrade je izmjerena temeljem dostupnog geodetskog snimka:

6.1. Netto korisna površina (NKP)

		m²	k	NKP	
prizemlje					
	STAN	*81,60*	*1,00*	*81,60*	m²
I kat					
	otkrivena terasa	*16,00*	*0,25*	*4,00*	m²
	loggia	*10,05*	*0,75*	*7,54*	m²
	STAN	*67,00*	*1,00*	*67,00*	m²
II kat					
	loggia	*2,88*	*0,75*	*2,16*	m²
	STAN	*67,00*	*1,00*	*67,00*	m²
		244,53		*229,30*	m²
			NKP =	**229,30**	**m²**

6.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP = 276,00 m²

6.3. Brutto volumen (BVO)

BVO = 800,00 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	**229,30**	**m²**
BRP =	**276,00**	**m²**
BVO =	**800,00**	**m³**

7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1636990
Datum pregleda	24.1.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4591675
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.04.2022
Površina u prometu	415,00
Vrijednost nekretnine (KN)	863.052,92
Vrijednost nekretnine (EUR)	115.000,00
Datum ugovora	21.10.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJI KARIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO

Usporedba 1 *……* *ID Nekretnine (PU) - 4591675*

Gornji Karin

Datum ugovora: **21.10.2021.** **ICSN:** **142,51**

K.o.: **Gornji Karin**

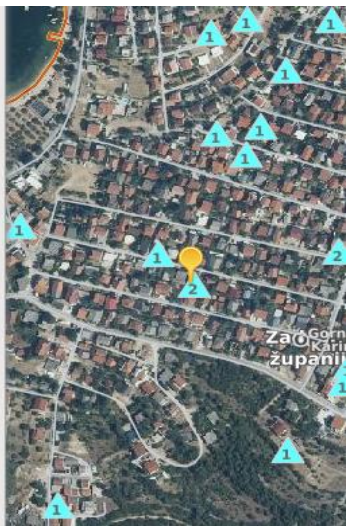
Površina: **415,00 m²**

Cijena: **115.000,00 €**

Cijena po m²: **277,11 €**

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2034670
Datum pregleda	24.1.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4957717
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.02.2024
Površina u prometu	262,50
Vrijednost nekretnine (KN)	753.450,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	14.03.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJI KARIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO



Usporedba 2 *……..* *ID Nekretnine (PU) - 4957717*

Gornji Karin

Datum ugovora: **14.03.2023.** **ICSN:** **166,65**

K.o.: **Gornji Karin**

Površina: **262,50 m²**

Cijena: **100.000,00 €**

Cijena po m²: **380,95 €**

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1804060
Datum pregleda	24.1.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4901019
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.12.2022
Površina u prometu	465,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.094.204,22
Vrijednost nekretnine (EUR)	145.000,00
Datum ugovora	21.11.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJI KARIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO

Usporedba 3 *……..* *ID Nekretnine (PU) - 4901019*

Gornji Karin

Datum ugovora:	**21.11.2022.**	**ICSN:**	**160,87**
K.o.:	**Gornji Karin**		
Površina:	**465,00 m²**		
Cijena:	**145.000,00 €**		
Cijena po m²:	**311,83 €**		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** **213,36**

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, suklado Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-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.

8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[1)]				
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47
	2. tr.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98
	3. tr.	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35
	4. tr.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50
2025.	1. tr.	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93
	2. tr.	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31
	3. tr.	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
Gornji Karin	115.000,00	142,51	213,36	1,4972	172.173,18
Gornji Karin	100.000,00	166,65	213,36	1,2803	128.028,80
Gornji Karin	145.000,00	160,87	213,36	1,3263	192.311,80

*** izvor: www.dsz.hr**

8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

GORNJI KARIN, VIII ulica 2.	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	GORNJI KARIN, VIII ulica 2.	Gornji Karin	Gornji Karin	Gornji Karin
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	172.173,18	128.028,80	192.311,80
Netto korisna površina	229,30	415,00	262,50	465,00
Cijena po metru kvadratnom	--	414,88	487,73	413,57
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	46	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	438,73	414,88	487,73	413,57
Tehničko stanje	dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	438,73	414,88	487,73	413,57
Lokacija	vrlo dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,25	1,25	1,25
Prilagođena prodajna cijena po m²	548,41	518,59	609,66	516,97
Veličina prostora	229,30	415,00	262,50	465,00
Prilagodba	1,00	1,25	1,00	1,25
Prilagođena prodajna cijena po m²	634,70	648,24	609,66	646,21
Atraktivnost nekretnine	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	634,70	648,24	609,66	646,21
Cestovni pristup i parkiranje	vrlo dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba	1,00	1,20	1,20	1,20
Prilagođena prodajna cijena po m²	761,64	777,89	731,59	775,45
Pristup sredstvima javnog prijevoza	loš	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	761,64	777,89	731,59	775,45
Komunalna infrastruktura	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	761,64	777,89	731,59	775,45
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	1,20	1,20	1,20
Prilagođena prodajna cijena po m²	913,97	933,47	877,91	930,54
Indikator vrijednosti	**913,97**	933,47	877,91	930,54

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-19,50	36,06	-16,57
Odstupanje od prosjeka u postotku:			2%	4%	2%
Kvadrat odstupanja:			380	1.300	274
Standardno odstupanje:	25,53	3%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	51,06	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:	**209.571,94 €**

Vrijednost nekretnine zaokruženo:	**210.000,00 €**

9. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

STAMBENA ZGRADA
na adresi: GORNJI KARIN, VIII ulica 2.
z.k.č.: 5423
k.o.: GORNJI KARIN, VIII ulica 2.
z.k.uložak: 6890

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

210.000,00 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zaintersiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema njegovim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važečim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujem da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

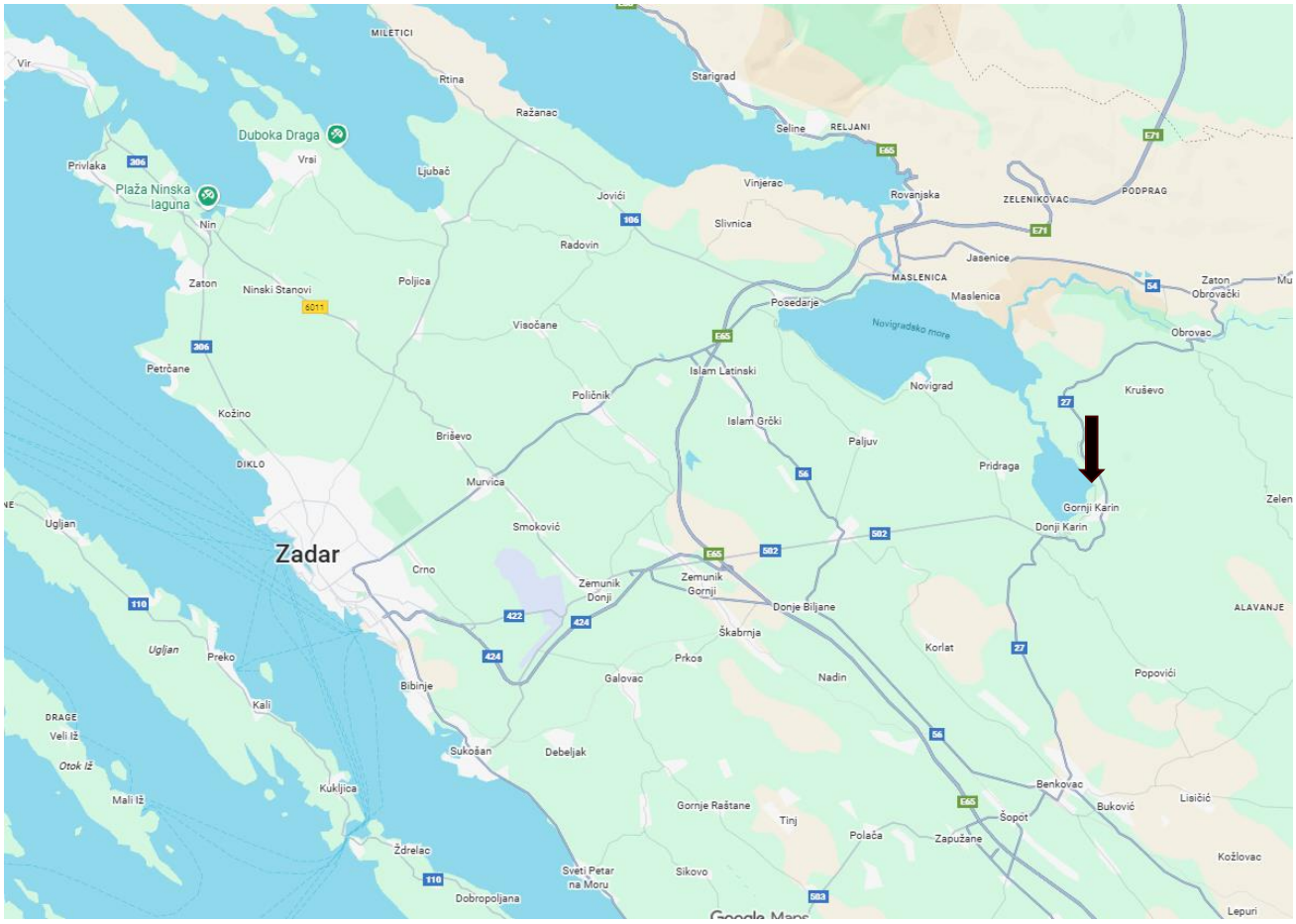
DAMIR ČOGELJA dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
DAMIR ČOGELJA
dipl. ing. građ.
Ul. 7 Kordunaša 4, 22000 ŠIBENIK

Šibenik, siječanj 2026. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



Izradio:

Damir Čogelja dipl.ing.građ.

Šibenik, siječanj 2026. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
Državna geodetska uprava

GEOPORTAL

geoportal.dgu.hr
NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

1:1 000
0 25 m 50 m

Kartografski prikaz: HTRS96/TM
Koordinate: HTRS96/TM
Kreirano 23. 01. 2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OBROVAC
Stanje na dan: 23.01.2026. 17:12

Katastarska općina: 337331, GORNJI KARIN **Broj ZK uloška: 6890**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-39650/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

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.	**5423**	**4-1-3**	**VIII. ULICA**	**218**	
			DVORIŠTE	116	
			KUĆA, (K.BR. 2)	102	
		UKUPNO:		**218**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-751/2012/1584 prenosi se slijedeći upis: Pr. 19. rujna 2005. Z-755/05 Na osnovi čl. 75. st. 3. Zakona o gradnji (NN. 52/99), zabilježuje se da uporabna dozvola nije priložena za upis kuće na č. zem. 1653/86.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 **LAVOVI D.O.O., ZADAR**		
1.2	Zaprimljeno 02.12.2025.g. pod brojem Z-39650/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 02.12.2025, Na temelju rješenja posl. br. ST-429/2025 od dana 2. prosinca 2025. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnini označenoj kao čest. zem. 5423 ukupne površine 218m2, od toga dvorište, površine 116m2 i kuća (k.br. 2), površine 102m2, uknjiženog prava vlasništva u korist Lavovi d.o.o. Zadar, za cijelo, 1/1.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-751/2012/1584 prenosi se slijedeći upis: Pr. 29. siječnja 2008. Z-56/08 Na osnovi Očitovanja od 28. siječnja 2008. godine sastavljenog po javnom bilježniku Branku Jakić iz Zagreba, pod posl. brojem OU-89/08, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 370.000,00 EUR (slovima: tristosedamdesettisuća EUR-a), te za iznos pripadajućih kamata i troškove ovrhe na teret nekretnine u A listu upisane na ime Lavovi d.o.o. Zadar, a u korist: **RAIFFEISENBANK ST. STEFAN-JEGERBERG-WOLFSBERG E GEN, AUSTRIJA**	370.000,00 EUR	
2.			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-751/2012/1584 prenosi se slijedeći upis: Pr. 02. siječnja 2010. Z-1/10 Na osnovi Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog u Zadru, 30. travnja 2009. godine, ovjerovljenog kod Javnog bilježnika Darije Grigillo-Ramljak iz Zadra, pod br. OV-4267/09 u Zadru, dana 21. svibnja 2009. godine, aneksa ugovora o kupoprodaji nekretnine, sklopljenog u Zadru, dana 26. svibnja 2009. godine a ovjerovljenog kod Javnog bilježnika Darije Grigillo-Ramljak iz Zadra pod br. OV-4342/09 dana 26. svibnja 2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a (slovima: stotisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti na teret nekretnine u A listu upisane na ime Lavovi d.o.o. Zadar, a u korist: **PUNTAMIKA NEKRETNINE D.O.O., ZADAR, OIB: 83001373406**	100.000,00 EUR	
3.			
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-751/2012/1584 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 15.02.2010. broj Z-101/10 Na osnovi članka 81. i 82. Zakona o zemljišnim knjigama, (NN 91/96 i dr.), a po prijedlogu Marie Ciobanu iz Rumunjske, zast. po pun. Frani Grbiću, odvj. iz Zadra, Braće Vranjanina 9/II, upisuje se zabilježba spora na č.zem. 1653/86, koji se vodi kod Općinskog suda u Zadru pod posl. br. P-2632/09 radi utvrđenja bračne stečevine i pobijanja ugovora o diobi.		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-751/2012/1584 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.12.2010. broj Z-902/10 Na osnovi rješenja o osiguranju Općinskog suda u Benkovcu, Stalna služba u Obrovcu, posl. br. Ovr-358/10 od 24. studenog 2010. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 680.109,38 kuna sa zakonskom zateznom kamatom i to na iznos od 494.970,00 kuna počevši od 22. listopada 2009. godine pa do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila do zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet stotina poena, na iznos od 185.139,38 kuna od dana podnošenja prijedloga pa do isplate po gore navedenoj stopi, troškova ovrhe u iznosu od 200,00 kuna, te troškova postupka osiguranja, na teret nekretnine u A listu, a u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**	680.109,38 KN	
4.2	Temeljem zapisnika broj Z-751/2012/1584 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.12.2010. broj Z-902/10 Zabilježuje se ovršnost tražbine pod C 4.1		ZABILJEŽBA
5.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Temeljem zapisnika broj Z-751/2012/1584 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 31.10.2011. broj Z-885/11 Na osnovi rješenja o ovrsi poslovni broj: 2Ovr-12/10 Općinskog suda u Zadru od 28. listopada 2011. godine, upisuje se zabilježba ovrhe na teret nekretnine u A listu, upisane na ime LAVOVI D.O.O., ZADAR.		ZABILJEŽBA
5.2	Zaprimljeno 22.07.2025.g. pod brojem Z-23970/2025 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbačeni prijedlog predlagatelja Općinskog suda u Zadru, radi brisanja zabilježbe ovrhe na nekretnini označenoj kao čest. zem. 5423, zabilježene rješenjem posl. br. Z-885/11.		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.01.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/973
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 15. svibnja 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. i 36/24.), povodom zahtjeva Damira Čogelje, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Šibenika, Sedmog kontinenta 4, OIB: 24812265727, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Damir Čogelja, diplomirani inženjer građevinarstva iz Šibenika, Sedmog kontinenta 4, OIB: 24812265727, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 19. svibnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Damir Čogelja, diplomirani inženjer građevinarstva iz Šibenika, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, 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 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 i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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 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.

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 Šibeniku.

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u 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 electroničkom obliku putem informacijskog sustava.

REPUBLIKA HRVATSKA
1
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Damir Čogelja, Sedmog kontinenta 4, Šibenik
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401973|5