TD: P-475/26

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:	**JADRAN d.d. – u stečaju** Ulica Vinka Žganeca 2, 10000 Zagreb OIB: 46106063049
PREDMET PROCJENE:	**POSLOVNI PROSTOR – ETAŽA E-65 (PP-3)**
LOKACIJA:	k.č.br. 3242/2, k.o. 330264 Šibenik, Ul. Stjepana Radića 42B

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 6. ožujka 2026. godine iznosi:

54.700,00 €

Ovaj elaborat predstavlja izmjenu i dopunu elaborata od rujna 2026. godine (rev.1), izrađenu nakon drugog očevida od 14. listopada 2026. godine. Sastoji se od 48 stranica s prilozima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

Tomislav Radman
Digitally signed by Tomislav Radman
Date: 2026.10.27 07:17:23 +01'00'

U Velikoj Gorici, listopad 2026. godine

S A D R Ž A J :

A. OPĆI DIO

A.1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

A.2. RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM I O ODOBRENJU OBAVLJANJA POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

B.2. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

B.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

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

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

C.4. FOTODOKUMENTACIJA

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Međuvremensko izjednačenje

D.5.2. Statistička obrada i provjera dovoljne podudarnosti

D.5.3. Interkvalitativno izjednačenje – korekcija za etažu

D.5.4. Umanjenje zbog nedovršenosti i zatečenih nedostataka

D.5.5. Izračun vrijednosti

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

G. IZJAVA VJEŠTAKA

H. SAŽETAK

A. OPĆI DIO

A.1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.07.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080864740

OIB:
68545337483

EUID:
HRSR.080864740

TVRTKA:
1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services
1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung

1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd.
1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)
Ulica dr Jurja Dobrile 8

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
4 info@quadriga-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - kupnja i prodaja robe
1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 * - djelatnost javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1 * - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
1 * - pružanje usluga smještaja
1 * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering
1 * - ostale turističke usluge
1 * - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
1 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
1 * - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
1 * - prijevoz za vlastite potrebe

Izrađeno: 2026-07-30 21:26:09 D004
Podaci od: 2026-07-30 Stranica: 1 od 5

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.07.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1 * - skladištenje robe
1 * - djelatnost pakiranja
1 * - djelatnost otpremništva
1 * - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
1 * - nadzor nad gradnjom
1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1 * - posredovanje u prometu nekretnina
1 * - poslovanje nekretninama
1 * - čišćenje svih vrsta objekata
1 * - promidžba (reklama i propaganda)
1 * - djelatnost nakladnika
1 * - izdavačka djelatnost
1 * - usluge pripreme za tisak i objavljivanje
1 * - usluge informacijskog društva
1 * - djelatnost javnog informiranja
1 * - tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotogravure, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisača, fotokopiranja i termokopiranja
1 * - gospodarenje šumama
1 * - proizvodnja šumskog reprodukcijskog materijala
1 * - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvca
1 * - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijskog materijala
1 * - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama
1 * - djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
1 * - djelatnost gospodarskog ribolova
1 * - proizvodnja metala
1 * - proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
1 * - rezanje, oblikovanje i obrada kamena
1 * - proizvodnja vatrostalnih proizvoda
1 * - proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo
1 * - proizvodnja cementa, vapna i gipsa
1 * - proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa
1 * - prerada drva i proizvoda od drva i pluta
1 * - proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala
1 * - proizvodnja namještaja
1 * - održavanje namještaja
1 * - popravak namještaja
1 * - proizvodnja računala, te elektroničkih i optičkih proizvoda
1 * - organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi

Izrađeno: 2026-07-30 21:26:09
Podaci od: 2026-07-30

D004
Stranica: 2 od 5

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.07.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1	*	- iznajmljivanje automobila, kamiona i motocikala
1	*	- iznajmljivanje plovila
1	*	- računovodstveni poslovi
1	*	- djelatnost proizvodnje i stavljanje na tržište predmeta opće uporabe
1	*	- popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1	*	- otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring)
1	*	- usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
1	*	- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
1	*	- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
1	*	- dorada šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
2	*	- vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
2	*	- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
1 - direktor
1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:
Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.07.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
31.07.2013. godine.
2 Izjava o osnivanju od dana 31.07.2013. godine Odlukom članova društva od dana 18.06.2015. godine mijenja se u čl. 3 djelatnosti društva, te se donosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 18.06.2015. godine koji se dostavlja u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	24.04.26	2025	01.01.25 - 31.12.25	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:
4 * - djelatnosti upravljanja projektom gradnje
4 * - poslovi zaštite na radu
4 * - stručni poslovi zaštite od buke
4 * - stručni poslovi zaštite okoliša

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-21/32543-2	20.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	30.06.2014	elektronički upis
eu	/	31.03.2015	elektronički upis
eu	/	17.06.2015	elektronički upis
eu	/	02.05.2016	elektronički upis
eu	/	18.04.2017	elektronički upis
eu	/	03.04.2018	elektronički upis
eu	/	09.04.2019	elektronički upis
eu	/	08.06.2020	elektronički upis
eu	/	05.05.2021	elektronički upis
eu	/	25.04.2022	elektronički upis
eu	/	18.04.2023	elektronički upis
eu	/	08.04.2024	elektronički upis
eu	/	23.03.2025	elektronički upis
eu	/	24.04.2026	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 50/2026)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili povijesnog izvatka iz sudskog registra.

Izrađeno: 2026-07-30 21:26:09
Podaci od: 2026-07-30

D004
Stranica: 4 od 5

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.07.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 00JJV-5ucIX-n4unN-kqBsC-NOSCM
Kontrolni broj: Fczws-mfeg9-7Ry8b-NRGD7

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2026-07-30 21:26:09
Podaci od: 2026-07-30

D004
Stranica: 5 od 5

Slike 1.–5.: Izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu

A.2. RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM I O ODOBRENJU OBAVLJANJA POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA

A.2.1. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom – Tomislav Radman

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/283
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07

Zagreb, 18. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Tomislava Radmana diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Tomislav Radman, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

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

Obrazloženje

Tomislav Radman diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, dokaz o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-269/2019-5 od 11. lipnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, 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

5ww7ZjZmg0meS534q50m9Q

2

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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog sudu u Velikoj Gorici.

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 3. 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 Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Tomislav Radman, Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
2. Pismohrana-ovdje

5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

Slike 6.–7.: Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom

A.2.2. Rješenje o odobrenju obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi – QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/750
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-04

Zagreb, 11. siječnja 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 pravne osobe QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge, Velika Gorica, Ulica dr. Jurja Dobrile 8, OIB: 68545337483, podnesenog po Tomislavu Radmanu iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

I. Pravnoj osobi QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge, Velika Gorica, Ulica dr. Jurja Dobrile 8, OIB: 68545337483, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Radman iz Velike Gorice, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge, Velika Gorica, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Tomislava Radmana iz Velike Gorice, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/23-01/283, URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07 od 18. srpnja 2023.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim

514|UPI710032401750|4

sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. QUADRIGA PROJEKT d.o.o., Velika Gorica, Ulica dr. Jurja Dobrile 8 – n/r Tomislava Radmana
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401750|4

Slike 8.–9.: Rješenje o odobrenju obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

Izvadak iz BZP-a za suvlasnički udio redni broj 65 (etaža E-65) – neslužbena kopija, stanje na dan 11. rujna 2026. godine

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK — **Broj ZK uloška: 9871**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-22448/2025 — **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 65 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	3242/2	22	UL.S.RADIĆA	1048	
			KUĆA I DVORIŠTE	1048	
		UKUPNO:		1048	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 25.01.2018.g. pod brojem Z-1086/2018 ZABILJEŽBA, UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE GRADA ŠIBENIKA UPRAVNOG ODJELA ZA PROVEDBU DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJU KLASA:361-05/08-01-64, URBROJ:2182-01-08-01-09-4 04.03.2009, zkčbr. 3242/2	

Slika 10.: Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 9871, k.o. Šibenik – posjedovnica (A)

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	65. Suvlasnički dio: 124/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) **124/10000 suvlasničkog dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na POSEBNI DIO POSLOVNI PROSTOR PP-3 u suterenu I, ukupne korisne površine 35,50 m2** **JADRAN D.D. U STEČAJU, OIB: 46106063049, ULICA VINKA ŽGANECA 2, 10000 ZAGREB**	
65.1	Zaprimljeno 31.05.2017.g. pod brojem Z-6300/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-1503/17 26.05.2017	na 65 (1.1)
65.3	Zaprimljeno 03.10.2024.g. pod brojem Z-17158/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST-768/2024-56 TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU 03.10.2024	na 65 (1.1)

Slika 11.: Izvadak iz zemljišne knjige – vlastovnica (B), upis pod rbr. 65., etaža E-65 (poslovni prostor PP-3, vlasnik JADRAN d.d. – u stečaju)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK — **Broj ZK uloška: 9871**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 65 (124/10000)			
1.1	Pred. 23.travnja 1999. Z-1660/99 Na temelju Dodatka br. I Ugovoru o kreditu br. 314/98 i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 14.04.1999. broj: OU-52/99 javni bilježnik Tea Karabatić - Milovac iz Splita uknjižuje se na teret nekretnine u A listu povećanje postojećeg kredita na iznos od DEM 1.350.000,0 u protuvrijednosti kuna, uvećanog za kamate i troškove, na korist: **ZAGREBAČKA BANKA - POMORSKA BANKA D.D. SPLIT**	1.350.000,00 DEM	PRIPIS SA E-3
2. Na suvlasnički dio: 65 (124/10000)			
2.1	Zaprimljeno 08.06.2015. broj Z-4233/15 Na temelju Rješenja od 29. svibnja 2015. Financijske Agencije, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće: ZG17, Klasa: UP-I/110/07/15-01/7998, Ur. br: 04-06-15-7998-37, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe dana 29. svibnja 2015.g., nad dužnikom JADRAN tvornica čarapa d.d. Zagreb, Vinka Žganeca 2, OIB: 46106063049.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.09.2026.

Slika 12.: Izvadak iz zemljišne knjige – teretovnica (C), upisi na suvlasničkom dijelu rbr. 65 (etaža E-65)

Izvadak iz katastarskog plana – neslužbena kopija, stanje na dan 5. ožujka 2026. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

Stanje na dan: 05.03.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠIBENIK
k.č.br.: 3242/2

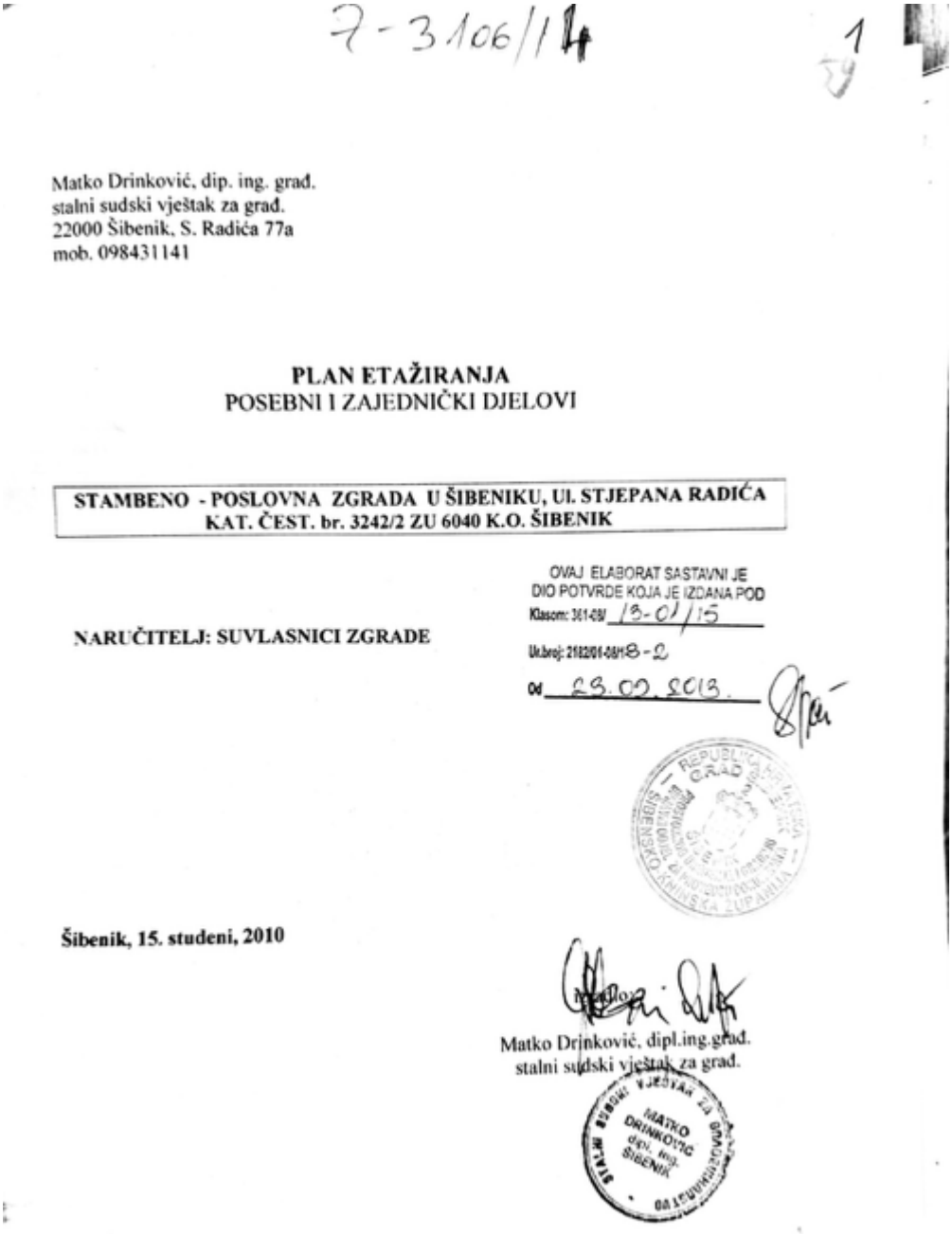
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Slika 13.: Izvod iz katastarskog plana, k.č.br. 3242/2, k.o. Šibenik, mjerilo 1:1000

Plan etažiranja – posebni i zajednički dijelovi, Matko Drinković, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo, Šibenik, 15. studenoga 2010. godine



7 - 3106/14

1

Matko Drinković, dip. ing. građ.
stalni sudski vještak za građ.
22000 Šibenik, S. Radića 77a
mob. 098431141

PLAN ETAŽIRANJA
POSEBNI I ZAJEDNIČKI DIJELOVI

STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA U ŠIBENIKU, Ul. STJEPANA RADIĆA
KAT. ČEST. br. 3242/2 ZU 6040 K.O. ŠIBENIK

OVAJ ELABORAT SASTAVNI JE
DIO POTVRDE KOJA JE IZDANA POD
Klasom: 361-08/ 13-01/15
Ur.broj: 2182/01-08/18-2
od 23.02.2013.

NARUČITELJ: SUVLASNICI ZGRADE

Šibenik, 15. studeni, 2010

Matko Drinković, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za građ.

Slika 14.: Plan etažiranja – naslovna stranica s ovjerom nadležnoga upravnog tijela

PLAN ETAŽIRANJA

NARUČITELJI :

GRAĐEVINA: **Stambeno-poslovna zgrada u Šibeniku, ul. Stjepana Radića kat.čest. br. 3242/2 K.O. Šibenik**

SADRŽAJ

I. OPĆI PODACI O GRAĐEVINI

II. ISKAZ POSEBNIH I ZAJEDNIČKIH DIJELOVA GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTA

III. PLAN ETAŽIRANJA

- Suvlasnički omjeri
- Izjava o ispravnosti etažiranja i suglasnost vlasnika

IV. GRAFIČKI PRILOZI
TLOCRTI ETAŽA S UCRTANIM POSEBNIM I ZAJEDNIČKIM DJELOVIMA GRAĐEVINE
KATASTARSKI PRERIS
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI IZVADAK

Slika 15.: Plan etažiranja – sadržaj elaborata

10

1. PREGLED POSEBNIH VLASNIČKIH DJELOVA NEKRETNINE

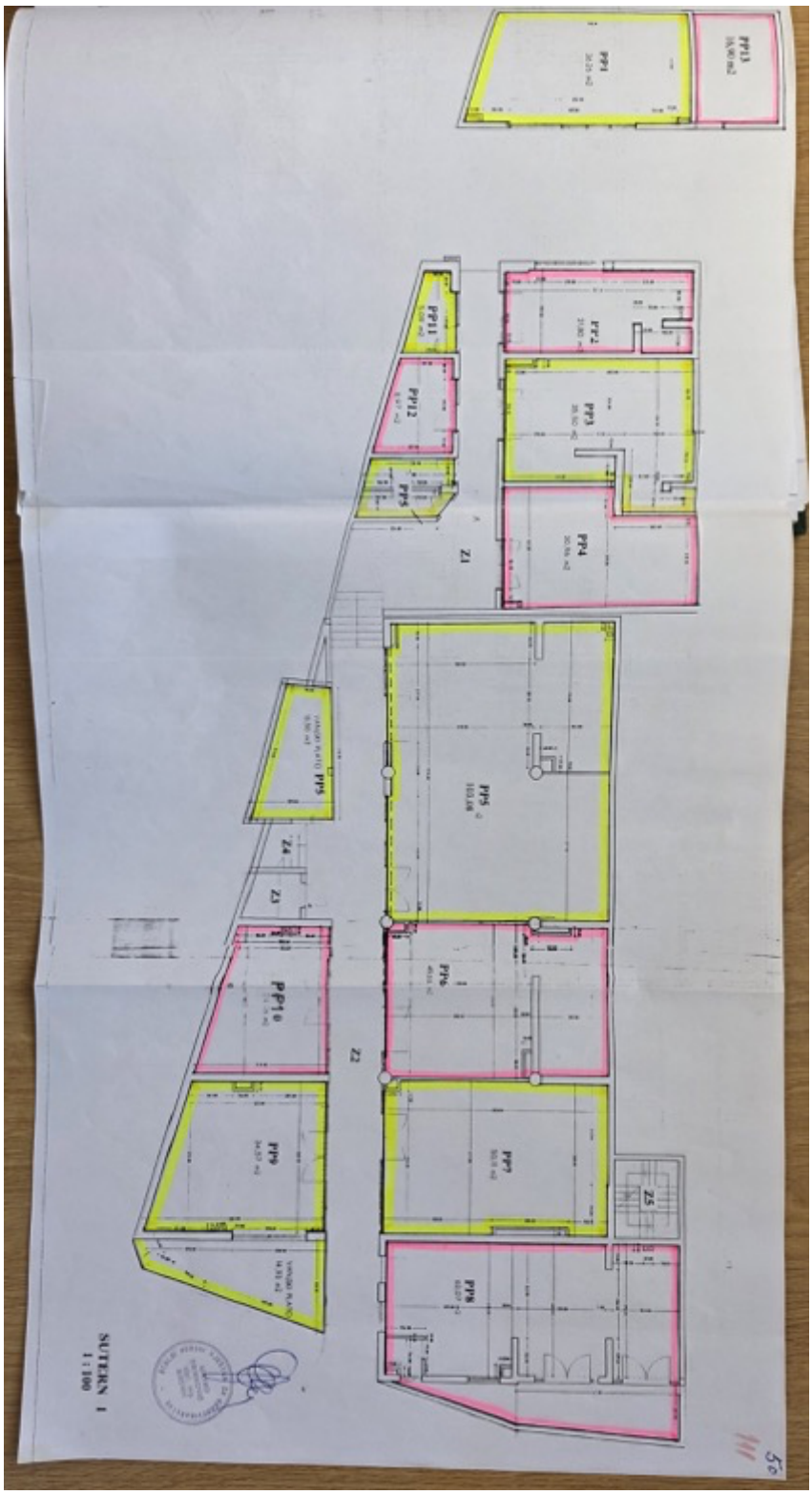
Posebni vlasnički dio Suteren I. – PP- 3 u suterenu I 124/10000 dijela cjelokupne predmetne nekretnine, odnosno pojedinačno

TVORNICA ČARAPA JADRAN d.d. Vinka Žganeca 2, Zagreb OIB: 46106063049		PP-3	posebni vlasnički dio PP-3 u suterenu I	
broj	Prostorija	površina m²	faktor	korisna površina m²
PP-3.	Poslovni prostor	35,50		35,50

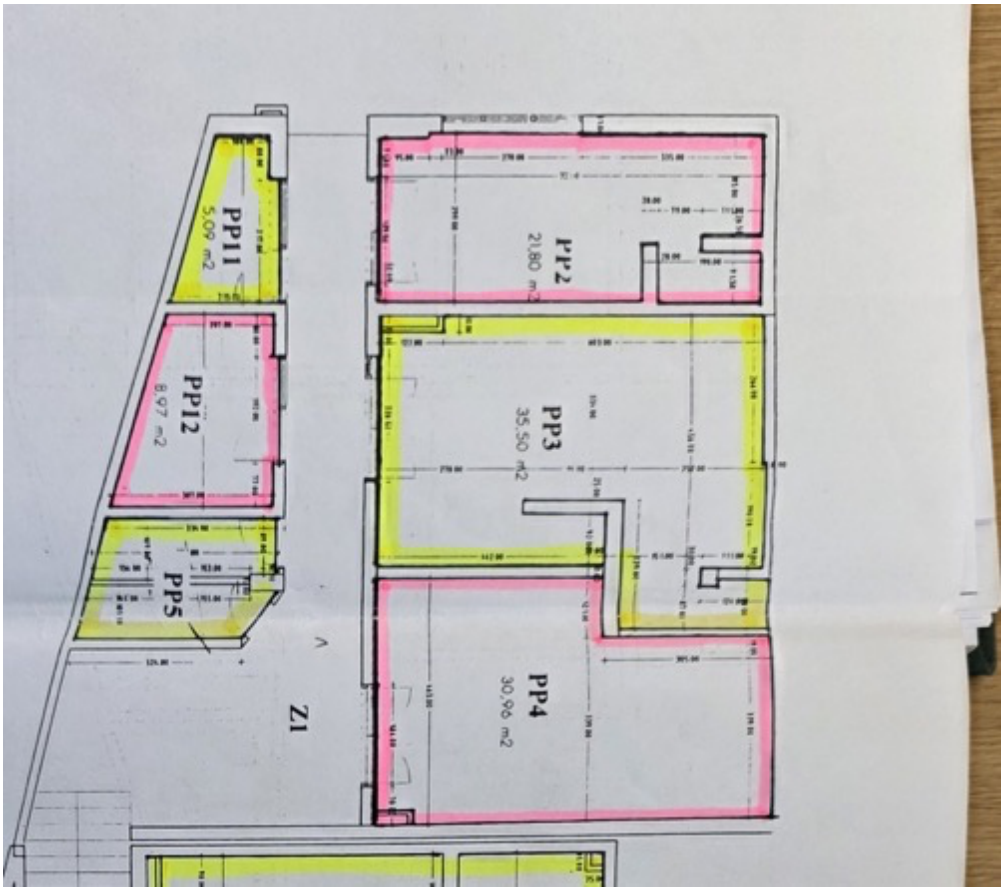
Opis: POSEBNI VLASNIČKI DIO PP-3 u suterenu I

Poslovni prostor u suterenu I, označeno u grafičkom prilogu – tlocrtu suterena I, kao PP-3. ima ukupnu korisnu površinu 35,50 m²
Vlasnik: TVORNICA ČARAPA JADRAN d.d.,Vinka Žganeca 2 ,Zagreb, OIB: 46106063049
Pristup: iz zajedničkog prolaza

Slika 16.: Plan etažiranja – pregled posebnih vlasničkih dijelova; posebni dio PP-3 u suterenu I, korisne površine 35,50 m²



Slika 17.: Plan etažiranja – tlocrt suterena I, mjerilo 1:100



Slika 18.: Plan etažiranja – tlocrt suterena I, izdvojeni prikaz poslovnog prostora PP-3 i pristupa iz zajedničkog prolaza Z1

B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja poslovni prostor – posebni dio zgrade upisan kao etaža E-65, oznake PP-3, smješten u suterenu I višeetažne zgrade mješovite namjene sa športskom dvoranom, na adresi Ulica Stjepana Radića 42B u Šibeniku. Ukupna korisna površina posebnog dijela iznosi 35,50 m², što je i predmet procjene ovog elaborata. Uz posebni dio pripada suvlasnički dio od 124/10000 na k.č.br. 3242/2 k.o. Šibenik.

Stavka	Podatak
Svrha procjene	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi unovčenja imovine stečajnog dužnika
Vrsta vrijednosti	Tržišna vrijednost (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)
Dan vrednovanja	6. ožujka 2026. godine
Dan kakvoće	14. listopada 2026. godine
Dan očevida	prvi očevid: 6. ožujka 2026.; drugi očevid: 14. listopada 2026. godine
Predmet procjene	Poslovni prostor PP-3 u suterenu I, korisne površine 35,50 m², etaža E-65, zk.ul. 9871, k.o. Šibenik
Vlasnik	JADRAN d.d. – u stečaju, OIB: 46106063049
Naručitelj	JADRAN d.d. – u stečaju, Ulica Vinka Žganeca 2, Zagreb
Primijenjena metoda	Poredbena metoda (čl. 35. i 37. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ., OIB: 85664169743, stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, imenovan rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/23-01/283, URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07 od 18. srpnja 2023. godine.

Pravna osoba: QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za graditeljstvo i usluge, Velika Gorica, Ulica dr. Jurja Dobrile 8, OIB: 68545337483, kojoj je obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina odobreno rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/750, URBROJ: 514-03-03-02/02-24-04 od 11. siječnja 2025. godine.

Ovlaštenje za pristup Zbirci kupoprodajnih cijena izdano je od Ministarstva pravosuđa i uprave, Zagreb, dana 18. srpnja 2023. godine.

B.2. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

– Izvadak iz BZP-a za suvlasnički udio rbr. 65 (etaža E-65) – neslužbena kopija, stanje na dan 11. rujna 2026. godine

– Izvadak iz katastarskog plana – neslužbena kopija, stanje na dan 5. ožujka 2026. godine

– Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnog prostora, KLASA: 364-02/26-01/26, URBROJ: 2182-1-07/5-26-3 od 21. travnja 2026. godine, Grad Šibenik, Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom

– Fotodokumentacija s prvog očevida od 6. ožujka 2026. godine i s drugog očevida od 14. listopada 2026. godine

– Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Šibenika, s indeksnim nizovima kupoprodajnih cijena

– Plan etažiranja – posebni i zajednički dijelovi, Matko Drinković, dipl.ing.građ., Šibenik, 15. studenoga 2010. godine, ovjeren od nadležnoga upravnog tijela Grada Šibenika

Zemljišna knjiga			**Katastar**	
zk.čestica	3242/2		k.čestica	3242/2
zk.uložak	9871		k.o.	330264 Šibenik
k.o.	330264 Šibenik		način uporabe	kuća i dvorište
etaža	E-65 (PP-3)		površina k.č.	1.048 m²
suvlasnički dio	124/10000		adresa	Ul. S. Radića
korisna površina	35,50 m²			

Stanje u zemljišnoj knjizi i katastru je usklađeno u pogledu broja i površine katastarske čestice. Zgrada je izgrađena 2009. godine, a u zemljišnu knjigu je pod brojem Z-1086/2018 upisana zabilježba uvjerenja za uporabu građevine Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Šibensko-kninske županije, KLASA: 361-05/08-01-64, URBROJ: 2182-01-08-01-09-4 od 4. ožujka 2009. godine, iz čega proizlazi da je građevina zakonita i uporabljiva.

Nad vlasnikom nekretnine otvoren je stečajni postupak, što je vidljivo iz zabilježbi pod rbr. 65.1 (Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-1503/17 od 26. svibnja 2017.) i rbr. 65.3 (Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, posl. br. St-768/2024-56 od 3. listopada 2024.). Sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, stečaj predstavlja neuobičajenu okolnost na strani prodavatelja i ne uzima se u obzir pri utvrđivanju tržišne vrijednosti; procijenjena vrijednost stoga nije likvidacijska, nego tržišna vrijednost.

Iz teretovnice (C) izvatka iz zemljišne knjige, na suvlasničkom dijelu rbr. 65 (etaža E-65), razvidni su sljedeći upisi. Pod rbr. 1.1 uknjiženo je založno pravo na temelju Dodatka br. I Ugovoru o kreditu br. 314/98 i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 14. travnja 1999. godine (OU-

52/99, javni bilježnik Tea Karabatić-Milovac iz Splita), do iznosa od 1.350.000,00 DEM u protuvrijednosti kuna, uvećano za kamate i troškove, u korist Zagrebačke banke – Pomorske banke d.d. Split, zaprimljeno pod brojem Z-1660/99. Pod rbr. 2.1 upisana je zabilježba otvaranja postupka predstečajne nagodbe od 29. svibnja 2015. godine, zaprimljena pod brojem Z-4233/15.

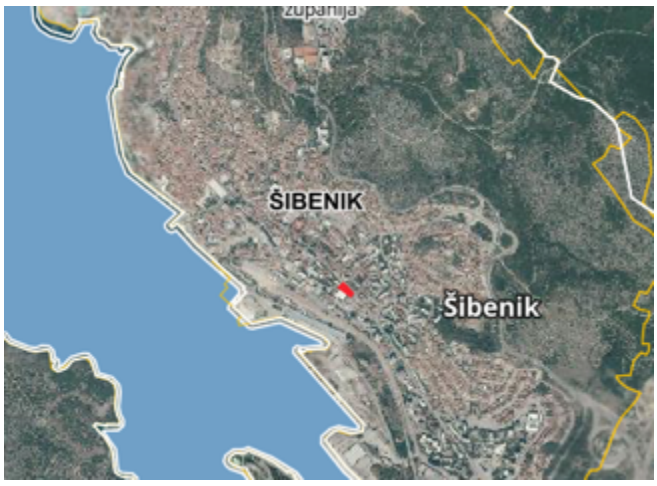
Založno pravo stvarni je teret u smislu čl. 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Tržišna vrijednost u ovom se elaboratu utvrđuje za nekretninu slobodnu od tereta, budući da se u stečajnom postupku nekretnina unovčuje, a upisana založna prava na unovčenoj nekretnini prestaju te se razlučni vjerovnik namiruje iz ostvarene kupoprodajne cijene. Drugih upisa služnosti ili stvarnih tereta koji bi utjecali na vrijednost u izvatku nema. Procjena je nadalje izrađena uz pretpostavku da je nekretnina prazna i neopterećena pravima trećih osoba (bez zakupnog odnosa).

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Nekretnina se nalazi u Šibeniku, u gradskoj četvrti Baldekin, uz Ulicu Stjepana Radića, koja je jedna od glavnih gradskih prometnica. U neposrednoj blizini nalaze se športska dvorana, otvorena športska igrališta, osnovna škola te višestambene zgrade. Lokacija je dobro prometno povezana, s uređenim javnim parkiralištem i pješačkim pristupom. Radi se o zoni mješovite, pretežito stambene namjene s razvijenim uslužnim i trgovačkim sadržajima u prizemljima zgrada.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Poslovni prostor smješten je u suterenu I, na razini nižeg vanjskog platoa, bez izravnog uličnog izloga prema Ulici Stjepana Radića. Prema planu etažiranja riječ je o jedinstvenoj prostoriji nepravilnog tlocrta, bez vlastitog sanitarnog čvora, koji prema opisu etaže E-65 u zemljišnoj knjizi nije sastavni dio posebnog dijela. Prostor nije priveden namjeni; stvarno stanje utvrđeno je na drugom očevidu i opisano u poglavlju C.1.





Slike 19.–20.: Položaj nekretnine u odnosu na grad Šibenik i u odnosu na naselje (izvor: geoportal.dgu.hr)

Planska namjena i uvjeti korištenja iz važećega prostornog plana nisu zasebno razmatrani jer je predmet procjene etažirani posebni dio zgrade izgrađene 2009. godine, za koju je izdano uvjerenje za uporabu građevine. Namjena posebnog dijela utvrđena je etažiranjem i upisom u zemljišnu knjigu, a mogućnost gradnje na katastarskoj čestici nije predmet vrednovanja.

B.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

– Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15),

– Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15),

– Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine" broj 68/20 i 12/24),

– Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine" broj 93/17),

– Zakon o gradnji („Narodne novine" broj 155/25) – na snazi od 1. siječnja 2026.,

– Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine" broj 155/25) – na snazi od 1. siječnja 2026.,

– Stečajni zakon („Narodne novine" broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24),

– Uputa Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 8. svibnja 2023.,

– Podaci Državnog zavoda za statistiku – www.dzs.hr,

– https://oss.uredjenazemlja.hr,

– https://geoportal.dgu.hr,

– aplikacija eNekretnine – https://nekretnine.mgipu.hr,

– aplikacija Informacijski sustav prostornog uređenja – https://ispu.mgipu.hr,

– Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnog prostora, Grad Šibenik, Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom,

– Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Šibenika, Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Šibenika, uključivo indeksne nizove kupoprodajnih cijena za područje Grada Šibenika,

– Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Šibensko-kninske županije, izuzev Grada Šibenika, Upravni odjel za opću upravu, imovinsko pravne i zajedničke poslove Šibensko-kninske županije, od 30. ožujka 2026.

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

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Prvi očevid obavljen je dana 6. ožujka 2026. godine. Ulazak u sam poslovni prostor tada nije bio moguć jer je otvor iz zajedničkog predprostora prema hodniku iz kojega se ulazi u poslovni prostor bio zatvoren OSB pločama. Pregledani su zgrada, neposredni okoliš i dostupni zajednički prostori suterena I, a stanje unutrašnjosti uzeto je kao pretpostavka.

Drugi očevid obavljen je dana 14. listopada 2026. godine po ovlaštenom suradniku vještaka, u nazočnosti predstavnika naručitelja. Privremena pregrada od OSB ploča u međuvremenu je uklonjena, čime je ostvaren pristup zajedničkom hodniku i ulazak u poslovni prostor PP-3. Tom je prilikom utvrđeno stvarno stanje unutrašnjosti i izrađena fotodokumentacija prikazana u poglavlju C.4.

Nalaz u nastavku temelji se na oba očevida. Stanje nekretnine utvrđuje se na dan 14. listopada 2026. godine, koji je ujedno dan utvrđivanja kakvoće u smislu čl. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, dok dan vrednovanja ostaje 6. ožujka 2026. godine.

Zatečeno stanje zgrade i zajedničkih prostora:

– Predmet procjene je poslovni prostor PP-3, korisne površine 35,50 m², smješten u suterenu I zgrade izgrađene 2009. godine.

– Pristup poslovnom prostoru ostvaruje se preko zajedničkog prolaza u suterenu I. Prolaz je s jedne strane zatvoren OSB pločama, a s druge strane zatvoren naknadno montiranim metalnim vratima; ulaz u prolaz s ulične strane nalazi se u dijelu pročelja obojenom narančastom bojom. Pristup nije izravan s nogostupa Ulice Stjepana Radića i prostor nema ulični izlog.

– U zajednički predprostor suterena I ulazi se kroz bravarski izrađena rešetkasta vrata. Otvor iz predprostora prema zajedničkom hodniku, iz kojega se ulazi u poslovni prostor PP-3, bio je u vrijeme prvoga očevida zatvoren OSB pločama; do drugoga očevida ploče su uklonjene.

– U zajedničkom prolazu, neposredno uz ulaz u poslovni prostor, smješten je hidrantski ormarić.

– Zajednički prolaz nije priveden namjeni: zidovi su ožbukani i gletani i oličeni alis u išarani grafitima te je potrebno ih ponovno uređivati, vidljivi su potrgani kabelski izvodi, a na podu je izvedena završna obloga koja je devastirana i potrebo ju je ponovno izraditi.

– Na zgradi i na dijelovima nosive konstrukcije koji su bili dostupni pregledu nisu uočena oštećenja koja bi upućivala na nestabilnost. Tragovi prodora vlage utvrđeni su u unutrašnjosti poslovnog prostora i opisani su u nastavku.

Stanje unutrašnjosti poslovnog prostora – utvrđeno na drugom očevidu 14. listopada 2026. godine:

– U poslovni prostor PP-3 ulazi se iz zajedničkog hodnika kroz zidni otvor koji nije dovršen: otvor je bez dovratnika i vrata, privremeno ukrućen drvenim gredicama, a špalete i prag nisu obrađeni. Prostor time nije zaključiv niti osiguran od ulaska trećih osoba.

– Prostor nije priveden namjeni i nije u dovršenom ROH-BAU stanju. Dio zidnih ploha izveden je od šuplje opeke i betonskih blokova bez žbuke; armiranobetonski stupovi i greda vidljivi su bez završne obrade.

– Pod je zatrpan građevinskim otpadom, razlomljenim dijelovima cementnog sloja, komadima drvene i metalne građe te slobodnim kabelima. Cjelovitost postojećega podnog sloja nije se mogla utvrditi bez prethodnog uklanjanja otpada, pa je u obračun troška dovršenja uzeta izvedba nove podne podkonstrukcije tj. estriha.

– Na stropu, u zoni spoja s armiranobetonskim stupom, vidljivi su tragovi prodora vlage s promjenom boje i raslojavanjem površinskog sloja. Izvor vlage nije utvrđen i zahtijeva zasebnu dijagnostiku.

– Elektroinstalacije nisu izvedene do uporabljive razine: vidljivi su nezavršeni i nezaštićeni kabelski izvodi, bez razvodnog ormarića, rasvjete i instalacijske opreme. Sustav grijanja i hlađenja nije izveden. Sanitarni čvor nije izveden i prema planu etažiranja nije sastavni dio posebnog dijela.

– U podu prostora zatečen je otvor sa stubištem koje vodi u nižu prostoriju (spremište), ograđen improviziranom metalnom ogradom. Ta niža prostorija nije iskazana u planu etažiranja niti u izvatku iz zemljišne knjige, pa se ne uključuje u obračunsku korisnu površinu od 35,50 m² i nije zasebno vrednovana. Podni otvor u zatečenom stanju predstavlja rizik i zahtijeva trajno osiguranje.

Zatečeno stanje bitno je nepovoljnije od pretpostavke uzete nakon prvoga očevida. Pretpostavka o dovršenom ROH-BAU stanju stoga nije točna, a trošak dovršenja utvrđuje se iznova, rekapitulacijom po skupinama radova u poglavlju D.5.4.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema ometajućeg utjecaja buke niti značajnih izvora zagađenja zraka koji bi bili općepoznati ili uočljivi, u smislu čl. 15. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Prisutna je uobičajena prometna buka gradske ulice te povremena buka športskih sadržaja, što za poslovnu namjenu nije ograničavajuće.

Stanje nekretnine (čl. 8. Pravilnika):

Nekretnina je građevinski dovršena na razini zgrade i zgrada je uporabljiva, no predmetni posebni dio nije priveden namjeni i, prema nalazu drugoga očevida, nije ni u dovršenom ROH-BAU stanju. Za stavljanje prostora u uporabu potrebno je ukloniti građevinski otpad, izvesti podnu konstrukciju i podnu oblogu, ožbukati i završno obraditi zidove i strop, sanirati tragove prodora vlage, izvesti elektroinstalacije s rasvjetom i razvodnim ormarićem te sustav grijanja i hlađenja, ugraditi ulaznu stijenu s vratima i trajno osigurati podni otvor prema nižoj prostoriji. Ovo obilježje bitno utječe na vrijednost i zasebno je valorizirano u poglavlju D.5.4.

Najbolja moguća uporaba:

Najbolja moguća uporaba nekretnine, u smislu čl. 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina,

jest poslovna namjena – uslužna ili uredska djelatnost, odnosno skladišno-servisni sadržaj u funkciji poslovanja. Takvo je korištenje pravno dopušteno, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Šibenik je središte Šibensko-kninske županije i jedno od središta srednjodalmatinskog priobalja. Grad je autocestom A1 povezan sa Zagrebom i Splitom, a državnom cestom D8 (Jadranska magistrala) s ostatkom priobalja. Gospodarstvo grada temelji se na turizmu, trgovini, uslužnim djelatnostima, brodogradnji i lučkoj djelatnosti. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine grad Šibenik imao je 42.599 stanovnika. Tržište nekretnina obilježeno je izraženom potražnjom za stambenim i turističkim nekretninama te umjerenom, ali stabilnom potražnjom za poslovnim prostorima u gradskim četvrtima s koncentracijom stanovništva.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Nekretnina se nalazi u gradskoj četvrti Baldekin, oko 1,5 km sjeveroistočno od povijesne jezgre Šibenika. Riječ je o gusto naseljenoj zoni višestambene izgradnje s razvijenim javnim i uslužnim sadržajima: športska dvorana i igrališta, škola, trgovine, ugostiteljski sadržaji i poslovni prostori u prizemljima zgrada. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni posebni dio smještena je uz Ulicu Stjepana Radića, s uređenim nogostupom, javnom rasvjetom i parkirališnim površinama u neposrednoj blizini. Komunalna opremljenost lokacije je potpuna (vodovod, odvodnja, elektroenergetska mreža, plin, elektroničke komunikacije).

C.4. FOTODOKUMENTACIJA

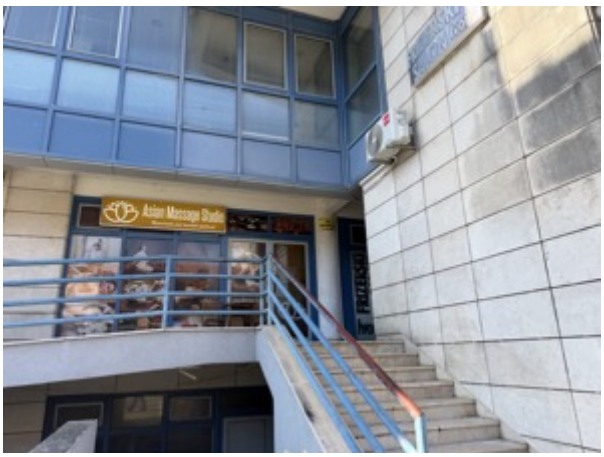
Fotografije pod Slikama 21.–33. snimljene su na prvom očevidu dana 6. ožujka 2026. godine i prikazuju zgradu i neposredni okoliš, zajedničke prostore suterena I te pristup poslovnom prostoru.

Fotografije pod Slikama 34.–46. snimljene su na drugom očevidu dana 14. listopada 2026. godine i složene su po logici kretanja, od ulaza s Ulice Stjepana Radića preko zajedničkih prostora suterena I do unutrašnjosti poslovnog prostora PP-3.

Fotodokumentacija prvog očevida od 6. ožujka 2026. godine



























Slike 21.–33.: Zgrada i neposredni okoliš, zajednički prostori suterena I te pristup poslovnom prostoru PP-3 (ulazak u prostor na prvom očevidu nije bio moguć)

Fotodokumentacija drugog očevida od 14. listopada 2026. godine



Slika 34.: Ulaz s Ulice Stjepana Radića – vanjsko stubište prema nižem platou suterena I



Slika 35.: Natkriveni vanjski plato ispred poslovnih prostora suterena I



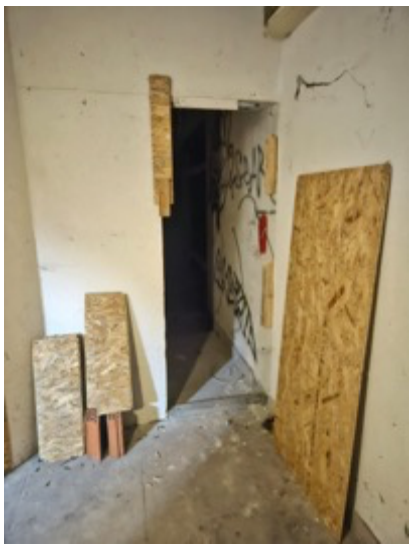
Slika 36.: Stubište i ulaz u zajedničke prostore suterena I, zatvoren rešetkastom vratnicom



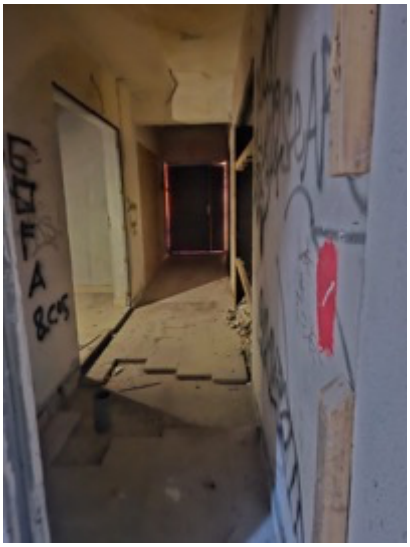
Slika 37.: Zajednički predprostor suterena I s ostakljenom aluminijskom stijenom lokala PP4; otvor prema hodniku ranije zatvoreni OSB pločama



Slika 38.: Zajednički predprostor – smjer kretanja prema zajedničkom hodniku (oznaka unesena na fotografiju naručitelja)



Slika 39.: Otvor iz predprostora prema zajedničkom hodniku, s uklonjenim OSB pločama



Slika 40.: Zajednički hodnik suterena I iz kojega se ulazi u poslovni prostor PP-3



Slika 41.: Ulaz u PP-3 – nedovršen zidni otvor bez vrata, privremeno ukrućen drvenim gredicama



Slika 42.: Unutrašnjost PP-3 – neožbukani zidovi od šuplje opeke, pod zatrpan građevinskim otpadom; u pozadini ograda podnog otvora



Slika 43.: Unutrašnjost PP-3 – pogled kroz ulazni otvor; neožbukane zidne plohe i slobodni kabelski izvodi i instalacije



Slika 44.: Armiranobetonski stup i zid od betonskih blokova; na stropu uz glavu stupa vidljivi tragovi prodora vlage



Slika 45.: Podni otvor sa stubištem prema nižoj prostoriji (spremištu) koja nije iskazana u planu etažiranja



Slika 46.: Improvizirana metalna ograda uz podni otvor prema nižoj prostoriji

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Kretanje ponude i potražnje na tržištu poslovnih prostora

Tržište poslovnih prostora u Šibeniku znatno je uže od stambenog tržišta i obilježeno je manjim brojem transakcija. Potražnja je usmjerena pretežito na manje poslovne prostore u prizemljima zgrada, uz frekventne gradske prometnice, s uličnim izlogom i mogućnošću neposrednog pristupa kupaca. Prostori u suterenskim i podrumskim etažama, bez uličnog izloga, ostvaruju bitno niže jedinične cijene i sporije se realiziraju na tržištu.

Nedovršeni i devastirani prostori predstavljaju poseban segment tržišta. Kupac takvog prostora preuzima trošak i rizik dovršenja te vrijeme do stavljanja prostora u funkciju, zbog čega je tržište za takve nekretnine uže, a ostvarene cijene niže od cijena usporedivih dovršenih prostora. Kada su uz nedovršenost prisutni i zatečeni građevinski otpad, neosiguran ulaz te tragovi prodora vlage, krug zainteresiranih kupaca dodatno se sužava.

Općenito, na području Šibensko-kninske županije zabilježen je u proteklom razdoblju rast cijena nekretnina, pretežito potaknut potražnjom za stambenim i turističkim nekretninama. Kod poslovnih prostora rast je bio blaži i neujednačen te izrazito ovisan o mikrolokaciji i etaži u kojoj se prostor nalazi.

Podaci Izvješća o tržištu nekretnina Grada Šibenika za 2025. godinu

Za prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu na kojem se nalazi predmetna nekretnina korišteno je Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Grada Šibenika, izrađeno od Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom Grada Šibenika. Izvješće obuhvaća administrativno područje Grada Šibenika, koje uz sam grad obuhvaća još 31 naselje.

U 2025. godini u sustavu eNekretnine na administrativnom području Grada Šibenika evidentirano je 889 ugovora o kupoprodaji, 253 ugovora o zakupu i 418 ugovora o najmu. Od ugovora o kupoprodaji, 14 ih se odnosi na poslovne prostore, 350 na građevinsko zemljište, 237 na stanove/apartmane, 177 na poljoprivredno zemljište i 64 na stambene zgrade.

Vrsta nekretnine	Broj kupoprodaja	Vrijednost (€)	Površina (m²)	Prosječna cijena (€/m²)
ST – stan/apartman	237	38.262.784,19	18.122,88	2.111,30
OK – stambena zgrada (kuća)	64	16.676.646,20	22.762,89	732,62
PZG – poslovne zgrade	8	3.920.555,99	36.778,18	106,60
PP – poslovni prostori	**14**	**2.405.000,00**	**1.399,85**	**1.718,04**
GZ – građevinsko zemljište	350	25.481.989,20	227.514,73	112,00
PZ – poljoprivredno zemljište	177	2.436.865,00	305.550,76	7,98

Tržište poslovnih prostora u Gradu Šibeniku znatno je uže od tržišta stanova i građevinskog zemljišta. U 2025. godini ostvareno je 14 kupoprodaja poslovnih prostora ukupne vrijednosti 2.405.000,00 € i ukupne površine 1.399,85 m², uz prosječnu jediničnu cijenu od 1.718,04 €/m² (u 2024. godini 1.501,19 €/m²).

Kupoprodaja poslovnih prostora prema površini nekretnine

Površina poslovnog prostora	Broj kupoprodaja	Vrijednost (€)	Površina (m²)	Prosječna cijena (€/m²)
od 15 m² do 24 m²	3	240.000,00	65,52	3.663,00
od 25 m² do 39 m²	**2**	**137.000,00**	**60,23**	**2.274,61**
od 40 m² do 59 m²	0	0,00	0,00	0,00
od 60 m² do 74 m²	2	295.000,00	134,77	2.188,91
od 75 m² do 119 m²	1	145.000,00	91,03	1.592,88
površine veće od 120 m²	4	1.543.000,00	1.026,84	1.502,67

Predmetna nekretnina površine 35,50 m² pripada veličinskom razredu od 25 m² do 39 m², u kojem su u 2025. godini ostvarene dvije kupoprodaje uz prosječnu cijenu od 2.274,61 €/m². Podaci potvrđuju uobičajenu zakonitost tržišta da manji poslovni prostori ostvaruju više jedinične cijene od velikih.

Kupoprodaja poslovnih prostora prema etaži i prema naselju

Etaža poslovnog prostora	Broj kupoprodaja	Vrijednost (€)	Površina (m²)	Prosječna cijena (€/m²)
Podrum	0	0,00	0,00	0,00
Suteren	**0**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Prizemlje	11	2.125.000,00	1.220,05	1.741,73
1. kat i više	0	0,00	0,00	0,00

Naselje	Broj kupoprodaja	Vrijednost (€)	Površina (m²)	Prosječna cijena (€/m²)
ŠIBENIK	**11**	**2.032.000,00**	**1.022,22**	**1.987,83**
BRODARICA	2	228.000,00	286,60	795,53
GREBAŠTICA	1	145.000,00	91,03	1.592,88

Na području Grada Šibenika u 2025. godini nije evidentirana niti jedna kupoprodaja poslovnog prostora u podrumskoj ili suterenskoj etaži; svih jedanaest kupoprodaja u samom naselju Šibenik odnosi se na prostore u prizemlju. Time je potvrđeno da za suterenske poslovne prostore na predmetnom tržištu ne postoje izravni poredbeni podaci, nego se njihova vrijednost mora izvesti korekcijom cijena prizemnih prostora.

Podaci Izvješća za područje Šibensko-kninske županije, izuzev Grada Šibenika

Kao širi tržišni okvir, i osobito radi ocjene utjecaja etaže na vrijednost, korišteno je i Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Šibensko-kninske županije, izuzev Grada Šibenika, od 30. ožujka 2026.

godine. To Izvješće ne obuhvaća lokaciju predmetne nekretnine, pa se koristi isključivo kao dopunski pokazatelj. Prema njemu je u 2025. godini na tom području ostvareno 9 kupoprodaja poslovnih prostora uz prosječnu cijenu od 1.897,53 €/m², pri čemu su u prizemlju ostvarene četiri kupoprodaje uz prosječnu cijenu od 2.950,23 €/m², a na prvome katu dvije kupoprodaje uz prosječnu cijenu od 2.214,89 €/m², dok u podrumskim i suterenskim etažama nije bilo kupoprodaja. Odnos cijena prvoga kata i prizemlja iznosi 0,75.

5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Suteren	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Prizemlje	4	393.000,00 €	133,21 m²	2.950,23 €/m²
1. kat	2	255.000,00 €	115,13 m²	2.214,89 €/m²
2. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
3. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
6. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
7. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
> od 8. kata	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
Potkrovlje	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

Slika 47.: Poslovni prostor – kupoprodaja po etaži, Šibensko-kninska županija izuzev Grada Šibenika, 2025. godina

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom elaboratu napravljena je poredbenom metodom, sukladno čl. 35. i čl. 37. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15). Sukladno čl. 37. Pravilnika, poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta utvrđuje se kao jedinstvena vrijednost nekretnine koju čine vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja zajedno, što odgovara predmetu procjene – posebnom dijelu zgrade s pripadajućim suvlasničkim dijelom.

Izvor podataka br. 1

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnog prostora, izdan od Grada Šibenika, Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom, KLASA: 364-02/26-01/26, URBROJ: 2182-1-07/5-26-3 od 21. travnja 2026. godine (ID izvatka: 77878, po zahtjevu ID 104371 i ID 104838). Izvadak sadrži šest evaluiranih kupoprodaja poslovnih prostora na području Grada Šibenika.

REPUBLIKA HRVATSKA - ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA / GRAD ŠIBENIK
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: TOMISLAV RADMAN (85664169743)

ID Izvatka: 77878

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		BOŽE PERIČIĆA 28, ŠIBENIK	ZAGRADE 2, ŠIBENIK	ANTE STARČEVIĆA 1C, ŠIBENIK	VLADIMIRA NAZORA 9, ŠIBENIK	STJEPANA RADIĆA 42, ŠIBENIK	ZADARSKA 5, ŠIBENIK
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3032/2	5136/23	2701	2558	3242/2	2090
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ŠIBENIK	ŠIBENIK	ŠIBENIK	ŠIBENIK	ŠIBENIK	ŠIBENIK
7	K.Č.	KATASTAR	3032/2	5136/23	2701	2558	3242/2	2090
8	K.O.	KATASTAR	ŠIBENIK	ŠIBENIK	ŠIBENIK	ŠIBENIK	ŠIBENIK	ŠIBENIK
9	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		23,52	18	24	12	27,08	47,08
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/4	1/1	1/1
11	POVRŠINA PP (m^2)		23,52	18	24	12	27,08	
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m^2)							
13	GODINA IZGRADNJE		1992	1970			2009	2012
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q''_{H,nd}$		A	B	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{prim} (kWh/(m^2a))		C					
16	nZEB		NE					
17	Dizalo		DA	NE	NE	NE	NE	
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		7	4	3	3	4	4
19	ETAŽA (KAT)			PR	PR	PR	PR	PR
20	POLOŽAJ PP		N	N	U	U	U	U
21	NAMJENA PP							
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		130.000,00	58.000,00	72.000,00	35.000,00	80.000,00	63.558,00
23	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		DA	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.11.2025	24.03.2025	08.04.2025	15.07.2025	16.06.2025	21.09.2023
25	CJENOVNI BLOK		ŠIBENIK - KULTIVIRANO PRIRODNO	VAROŠ ŠIBENIK - MIJEŠOVITO STAMBENO	VAROŠ ŠIBENIK - MIJEŠOVITO STAMBENO	PLIŠAC ŠIBENIK - STAMBENO	ŠIBENIK - KULTIVIRANO PRIRODNO	VAROŠ ŠIBENIK - STAMBENO
26	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA STJEPANA RADIĆA 42 B, ŠIBENIK odnosno na k.č. 3242/2 k.o. ŠIBENIK, ŠIBENIK.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/26-01/26

URBROJ: 2182-1-07/5-26-3

ŠIBENIK, 21.4.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
HRVOJE POLJIČAK

ODOBRIO/ODOBRILA:

Republika Hrvatska – GRAD ŠIBENIK – GRADSKO VIJEĆE ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteren, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT
POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI

2 od 2

Slika 48.: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnog prostora (stranice 1 i 2 istog dokumenta)

Podaci iz čl. 57. i čl. 58. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15) poslužili su za evaluaciju podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnine na temelju odabrane metode procjene. Poredbena metoda uzeta je kao glavna metoda procjene.

Tabelarni prikaz pribavljenih poredbenih podataka

R.br.	Adresa	Površina (m²)	Ugovorna cijena (€)	Jedinična cijena (€/m²)	God. izgradnje	Etaža	Položaj	Datum ugovora
1.	Bože Peričića 28	23,52	110.000,00	4.676,87	1992	–	N	19.11.2025.
2.	Zagrađe 2	18,00	58.000,00	3.222,22	1970	PR	N	24.03.2025.
3.	Ante Starčevića 1C	24,00	72.000,00	3.000,00	–	PR	U	08.04.2025.
4.	Vladimira Nazora 9	12,00	35.000,00	2.916,67	–	PR	U	15.07.2025.
5.	Stjepana Radića 42	27,08	80.000,00	2.954,21	2009	PR	U	16.06.2025.
6.	Zadarska 5	47,08	63.558,00	1.349,96	2012	PR	U	21.09.2023.

Oznake: PR – prizemlje; U – ulični položaj; N – neulični (dvorišni) položaj. Sve navedene kupoprodaje odnose se na poslovne prostore na području Grada Šibenika i sve su evaluirane od strane jedinice lokalne samouprave.

Posebno se ističe poredbena nekretnina pod rednim brojem 5. – poslovni prostor na istoj katastarskoj čestici i u istoj zgradi kao i predmet procjene (k.č.br. 3242/2, Ulica Stjepana Radića 42), površine 27,08 m², prodan 16. lipnja 2025. godine za 80.000,00 €, odnosno 2.954,21 €/m². Riječ je o dovršenom poslovnom prostoru u prizemlju, s uličnim izlogom, što ga čini najkvalitetnijim poredbenim podatkom za utvrđivanje razine cijena u predmetnoj zgradi.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (primjerice ovršni ili stečajni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Od vještaka se očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

Sukladno čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, korištene poredbene cijene svojim obilježjima moraju dokazivati dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine, odnosno razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne smiju prelaziti 40 % izlazne vrijednosti.

Provjera dovoljne podudarnosti i statistička obrada uzorka provode se nakon međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena, jer se tek međuvremenski izjednačene cijene mogu međusobno uspoređivati. Postupak je stoga proveden u poglavlju D.5.2.

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno čl. 24. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15) te čl. 29. i čl. 30. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina.

Poredbena metoda je najmjerodavnija od mogućih metoda procjene jer za predmetnu vrstu nekretnine – manji poslovni prostor u gradskoj četvrti – postoji dostatan broj evaluiranih kupoprodaja usporedivih nekretnina na istom užem tržištu, uključujući i jednu kupoprodaju u istoj zgradi. Uz to se primjenjuju koeficijenti korekcije zbog razlika u obilježjima nekretnina.

Prihodovna metoda (čl. 39. – 42. Pravilnika) nije primijenjena kao glavna metoda jer predmetni prostor u zatečenom nedovršenom stanju ne ostvaruje niti može neposredno ostvarivati prihod od zakupa, a pouzdani i evaluirani podaci o zakupninama usporedivih suterenskih poslovnih prostora na predmetnom tržištu nisu javno dostupni u obliku koji bi zadovoljio zahtjeve dokazivosti.

Troškovna metoda (čl. 32. i čl. 53. Pravilnika) nije primijenjena jer se predmet procjene odnosi na posebni dio zgrade, za koji se vrijednost zemljišta i građevine ne mogu razdvojiti na način koji bi dao pouzdaniji rezultat od poredbene metode, a na tržištu postoji dostatan broj poredbenih podataka.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, međuvremensko izjednačenje provodi se za kupoprodajne cijene ostvarene najviše četiri godine prije dana vrednovanja, primjenom indeksnih nizova iz čl. 26. Pravilnika. Sve korištene kupoprodaje sklopljene su u razdoblju od 21. rujna 2023. do 19. studenoga 2025. godine, dakle unutar propisanog razdoblja.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Šibenika utvrdilo je i objavilo indeksne nizove kupoprodajnih cijena za područje Grada Šibenika, među kojima i indeksni niz za poslovne prostore (kupoprodaja), s baznom godinom 2022. Indeksni nizovi sastavni su dio Izvješća o tržištu nekretnina Grada Šibenika za 2025. godinu (poglavlje 5.4.).

Godina	2022.	2023.	2024.	2025.
Bazni indeks – poslovni prostor (kupoprodaja)	100,00	91,59	110,12	207,22

Kao bazni indeks na dan vrednovanja (6. ožujka 2026.) uzet je posljednji utvrđeni godišnji bazni indeks, onaj za 2025. godinu, budući da indeksni niz za 2026. godinu na dan vrednovanja još nije bio utvrđen. Korektivni faktor izračunat je kao omjer baznog indeksa na dan vrednovanja i baznog indeksa u godini sklapanja ugovora.

R.br.	Poredbena nekretnina	Datum ugovora	Ugovorena jed. cijena (€/m²)	Bazni indeks na dan ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Izjednačena cijena (€/m²)
1.	Bože Peričića 28	19.11.2025.	4.676,87	207,22	207,22	1,0000	4.676,87
2.	Zagrađe 2	24.03.2025.	3.222,22	207,22	207,22	1,0000	3.222,22
3.	Ante Starčevića 1C	08.04.2025.	3.000,00	207,22	207,22	1,0000	3.000,00
4.	Vladimira Nazora 9	15.07.2025.	2.916,67	207,22	207,22	1,0000	2.916,67
5.	Stjepana Radića 42	16.06.2025.	2.954,21	207,22	207,22	1,0000	2.954,21
6.	Zadarska 5	21.09.2023.	1.349,96	91,59	207,22	2,2625	3.054,34

Pet od šest kupoprodaja sklopljeno je u 2025. godini, pa je za njih korektivni faktor jednak 1,0000, odnosno

njihove se ugovorene cijene uzimaju u nominalnom iznosu. Kupoprodaja pod rednim brojem 6., sklopljena 21. rujna 2023. godine, međuvremenski je izjednačena korektivnim faktorom 2,2625, čime njezina izjednačena jedinična cijena iznosi 3.054,34 €/m². Napominje se da indeksni niz za poslovne prostore pokazuje izrazit rast u 2025. godini, što je posljedica malog broja transakcija u tom segmentu; okolnost da se međuvremenski izjednačena cijena te kupoprodaje smješta u sredinu raspona ostalih izjednačenih cijena potvrđuje primjerenost primijenjenog indeksnog niza.

D.5.2. Statistička obrada i provjera dovoljne podudarnosti (čl. 19. Pravilnika)

Na međuvremenski izjednačenim cijenama provedena je statistička obrada radi provjere dovoljne podudarnosti poredbenih nekretnina. Aritmetička sredina svih šest izjednačenih cijena iznosi 3.304,05 €/m². Odstupanje poredbene nekretnine br. 1 (Bože Peričića 28) od te sredine iznosi +41,55 %, čime je prekoračena granica od 40 % iz čl. 19. Pravilnika. Uz to, ugovorena cijena te nekretnine uključuje PDV, a prostor se nalazi u zgradi sa sedam nadzemnih etaža i dizalom, dakle bitno drugačijih obilježja od predmeta procjene. Ta se poredbena nekretnina isključuje iz daljnje obrade.

Nakon isključivanja poredbene nekretnine br. 1 preostaje uzorak od pet kupoprodaja koji je statistički homogen i zadovoljava kriterij dovoljne podudarnosti:

Poredbena nekretnina	Izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje od prosjeka (€/m²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Ocjena (2-sigma)
2. Zagrađe 2	3.222,22	+192,73	+6,36 %	zadovoljava
3. Ante Starčevića 1C	3.000,00	−29,49	−0,97 %	zadovoljava
4. Vladimira Nazora 9	2.916,67	−112,82	−3,72 %	zadovoljava
5. Stjepana Radića 42	2.954,21	−75,28	−2,48 %	zadovoljava
6. Zadarska 5	3.054,34	+24,85	+0,82 %	zadovoljava
Aritmetička sredina	**3.029,49**			
Standardno odstupanje	**106,80**		**3,53 %**	
Dvostruko standardno odstupanje	**213,60**		**7,05 %**	

Sve preostale poredbene cijene nalaze se unutar raspona dvostrukog standardnog odstupanja od aritmetičke sredine, čime je dokazana statistička homogenost uzorka. Aritmetička sredina međuvremenski izjednačenih jediničnih cijena iznosi 3.029,49 €/m² i predstavlja razinu cijene dovršenog poslovnog prostora u prizemlju na području Grada Šibenika na dan vrednovanja.

D.5.3. Interkvalitativno izjednačenje – korekcija za etažu

Svih pet korištenih poredbenih nekretnina dovršeni su poslovni prostori u prizemlju zgrada. Predmetni poslovni prostor nalazi se u suterenu I, na razini nižeg vanjskog platoa, s vlastitim vanjskim pristupom, ali bez uličnog izloga i s bitno slabijom vidljivošću za prolaznike.

Položaj u etaži jedno je od obilježja koja utječu na vrijednost u smislu čl. 14. i čl. 18. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Utjecaj etaže potvrđen je i podacima Izvješća o tržištu nekretnina za 2025. godinu (poglavlje D.1.), prema kojima su poslovni prostori u prizemlju ostvarili prosječnu cijenu od 2.950,23

€/m², a poslovni prostori na prvome katu 2.214,89 €/m², što daje odnos od 0,75, dok u podrumskim i suterenskim etažama u promatranoj godini nije evidentirana niti jedna kupoprodaja. Predmetni prostor u suterenu I ima vlastiti vanjski pristup, ali je bez uličnog izloga i sa slabijom vidljivošću od prostora na katu, pa se primjenjuje korekcijski koeficijent za etažu:

Opis	Vrijednost
Prosječna jedinična cijena dovršenog poslovnog prostora u prizemlju	3.029,49 €/m²
Korekcijski koeficijent za etažu (suteren I bez uličnog izloga)	K = 0,72
Jedinična cijena dovršenog poslovnog prostora u suterenu I	**2.181,23 €/m²**

Primijenjeni odbitak iznosi 848,26 €/m², odnosno 28,00 % poredbene jedinične cijene dovršenog poslovnog prostora u prizemlju, što u odnosu na izlaznu vrijednost predstavlja udio od 38,89 %. Time je zadovoljen kriterij iz čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prema kojem razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne smiju prelaziti 40 % izlazne vrijednosti, čime je dokazana dovoljna podudarnost korištenih poredbenih cijena.

D.5.4. Umanjenje zbog nedovršenosti i zatečenih nedostataka

Za razliku od korekcije za etažu, koja predstavlja interkvalitativno izjednačenje u smislu čl. 19. Pravilnika, nedovršenost predmetnog prostora predstavlja građevinski nedostatak koji se, sukladno čl. 61. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, valorizira zasebno, iznosom troška potrebnog za otklanjanje nedostatka.

Poredbene nekretnine dovršeni su i uporabljivi poslovni prostori. Predmetni prostor, prema nalazu drugoga očevida od 14. listopada 2026. godine, nije priveden namjeni niti je u dovršenom ROH-BAU stanju, pa je za njegovo stavljanje u uporabu potrebno izvesti radove iz rekapitulacije u nastavku.

Trošak dovršenja utvrđen je rekapitulacijom po skupinama radova, na temelju uobičajenih tržišnih jediničnih cijena za manje poslovne prostore u 2026. godini. Jedinične cijene iskazane su bez poreza na dodanu vrijednost, jednako kao i procijenjena tržišna vrijednost. Jedinične cijene predstavljaju stručnu procjenu vještaka i podložne su provjeri prema ponudama izvođača.

R.br.	Skupina radova	Jed.	Količina	Jed. cijena (€)	Iznos (€)
1.	Uklanjanje, utovar i zbrinjavanje građevinskog otpada i šute iz prostora, uključivo ručni iznos i zbrinjavanje na ovlaštenom odlagalištu	m³	12,00	95,00	1.140,00
2.	Trajno osiguranje podnog otvora prema nižoj prostoriji (nosiva ploča s pokrovom odnosno zaštitna ograda)	pauš.	1,00	1.450,00	1.450,00
3.	Sanacija tragova prodora vlage na stropu i zidu uz stup (utvrđivanje izvora, brtvljenje, reprofilacija i zaštitni premaz)	m²	15,00	65,00	975,00
4.	Žbukanje neožbukanih zidnih ploha (šuplja opeka i betonski blok) strojnom vapneno-cementnom žbukom	m²	55,00	24,00	1.320,00
5.	Izrada podne konstrukcije: izravnavajući sloj, PE folija, toplinska izolacija XPS d = 3 cm, cementni estrih d = 5 cm s armaturnom mrežicom	m²	35,50	45,00	1.597,50
6.	Podna obloga – keramičke pločice srednje klase, ljepilo, fugiranje i sokl	m²	35,50	55,00	1.952,50
7.	Gletanje i soboslikarski radovi zidova i stropa u dva sloja	m²	110,00	15,00	1.650,00
8.	Elektroinstalacije – kompletan razvod, razvodni ormarić, utičnice i sklopke, LED rasvjeta, ispitivanje i atestiranje	m²	35,50	95,00	3.372,50
9.	Sustav grijanja i hlađenja – inverter split sustav odgovarajućeg	kom	2,00	1.300,00	2.600,00

	učina, s montažom				
10.	Ulazna aluminijska ostakljena stijena s vratima, uključivo izvedbu nadvoja i obradu špalete probijenog otvora	pauš.	1,00	2.800,00	2.800,00
11.	Unutarnja stolarija i bravarski radovi	pauš.	1,00	900,00	900,00
12.	Priprema priključaka vodovoda i odvodnje (bez izvedbe sanitarnog čvora koji nije sastavni dio posebnog dijela)	pauš.	1,00	500,00	500,00
13.	Završno čišćenje prostora	pauš.	1,00	450,00	450,00
	Zbroj				20.707,50
	Nepredviđeni radovi 10 %				2.070,75
	UKUPAN TROŠAK DOVRŠENJA				22.778,25
	Korisna površina	m²			35,50
	JEDINIČNI TROŠAK DOVRŠENJA	€/m²			641,64

Ukupan trošak dovršenja iznosi 22.778,25 €, odnosno 641,64 €/m² korisne površine.

Opis	**Vrijednost**
Jedinična cijena dovršenog poslovnog prostora u suterenu I	2.181,23 €/m²
Trošak dovršenja i otklanjanja zatečenih nedostataka	−641,64 €/m²
Jedinična vrijednost predmetne nekretnine	1.539,59 €/m²

D.5.5. Izračun vrijednosti

R.br.	Opis	Jedinica	Vrijednost
1.	Prosječna jedinična cijena poredbenih nekretnina (dovršeno, prizemlje)	€/m²	3.029,49
2.	Korekcijski koeficijent za etažu (suteren I)	–	0,72
3.	Jedinična cijena dovršenog prostora u suterenu I (1 × 2)	€/m²	2.181,23
4.	Trošak dovršenja i otklanjanja zatečenih nedostataka	€/m²	−641,64
5.	Jedinična vrijednost predmetne nekretnine (3 − 4)	€/m²	1.539,59
6.	Korisna površina poslovnog prostora	m²	35,50
7.	Izračunata tržišna vrijednost (5 × 6)	€	54.655,45

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.

Izračunata tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora iznosi 54.655,45 €.

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 8. svibnja 2023. godine, vrijednosti veće od 10.000,00 € do 100.000,00 € zaokružuju se na cijele stotice, pa se procijenjena vrijednost zaokružuje na:

54.700,00 €

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina.

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog očevida, analize dostavljene dokumentacije i provedenog izračuna, za nekretninu se utvrđuje tržišna vrijednost na dan 6. ožujka 2026. godine u iznosu od:

Nekretnina	Tržišna vrijednost
Poslovni prostor PP-3 u suterenu I, korisne površine 35,50 m², etaža E-65, zk.ul. 9871, k.č.br. 3242/2, k.o. Šibenik, Ulica Stjepana Radića 42B, Šibenik	54.700,00 €

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15), i to poredbenom metodom na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena o cijenama prodanih nekretnina. Iz iskaza podataka izuzete su pojedine nekretnine za koje je utvrđeno da ne zadovoljavaju kriterij dovoljne podudarnosti iz čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odnosno kojima je kupoprodajna cijena odstupala više od 40 % od prosječne cijene ostvarene u prometu nekretnina.

Utvrđena vrijednost odnosi se na nekretninu u stanju utvrđenom na drugom očevidu dana 14. listopada 2026. godine, opisanom u poglavlju C.1., slobodnu od tereta i praznu, uz pretpostavku uobičajenog izlaganja tržištu. Niža prostorija do koje vodi stubište iz podnog otvora nije iskazana u planu etažiranja niti u zemljišnoj knjizi te nije uključena u površinu ni u vrijednost. Vrijednost ne uključuje poreze niti troškove prijenosa vlasništva.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

– Ishođeni podaci i dokumenti korišteni pri izradi procjene nisu posebno provjeravani, nego je pretpostavljena njihova točnost. Zajedno s izrađenim elaboratom čuvat će se deset godina kao imovina vještaka.

– Procjena je izrađena za nekretninu slobodnu od tereta, praznu i neopterećenu pravima trećih osoba. Na etaži E-65 upisano je založno pravo opisano u poglavlju B.2., koje unovčenjem u stečajnom postupku prestaje i nije uzeto u obzir pri utvrđivanju tržišne vrijednosti.

– Površina posebnog dijela od 35,50 m² preuzeta je iz plana etažiranja i izvatka iz zemljišne knjige; izmjera na licu mjesta nije provedena. Niža prostorija do koje vodi stubište iz podnog otvora nije iskazana u planu etažiranja niti u zemljišnoj knjizi, pa nije uključena u obračunsku površinu ni u vrijednost. U slučaju naknadnog etažiranja te prostorije vrijednost je potrebno iznova razmotriti.

– Prvi očevid obavljen je 6. ožujka 2026. godine, kada ulazak u poslovni prostor nije bio moguć. Drugi očevid obavljen je 14. listopada 2026. godine, kada je utvrđeno stvarno stanje unutrašnjosti. Dan utvrđivanja kakvoće je 14. listopada 2026. godine, a dan vrednovanja 6. ožujka 2026. godine.

– Izvor prodora vlage utvrđenog na stropu nije istražen. Trošak sanacije uzet je u procijenjenom iznosu; ako se utvrdi sustavni uzrok u zajedničkim dijelovima zgrade ili veći opseg oštećenja, trošak i vrijednost potrebno je razmjerno korigirati.

– Jedinične cijene u rekapitulaciji troška dovršenja predstavljaju stručnu procjenu vještaka na temelju uobičajenih tržišnih cijena i nisu pribavljene ponudama izvođača.

– Nije provedeno ispitivanje nosivosti konstrukcije, ispitivanje instalacija niti ispitivanje eventualne onečišćenosti tla i građevine.

– Predmetna procjena vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te se u druge svrhe ne smije upotrijebiti; pozivanje na nju u druge svrhe je nevažeće.

– Procijenjena vrijednost odnosi se na dan vrednovanja. Zbog promjenjivosti tržišnih uvjeta preporučuje se ponovna procjena ako od dana vrednovanja protekne više od dvanaest mjeseci.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

– Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske.

– Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

– Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene.

– Naknada ne ovisi o iznosu odnosno visini vrijednosti procjene.

– Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni.

– Procjena je učinjena u skladu s etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima.

– Vještak koji je izradio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

H. SAŽETAK

Stavka	Podatak
Naručitelj	JADRAN d.d. – u stečaju, Ulica Vinka Žganeca 2, Zagreb, OIB: 46106063049
Predmet procjene	Poslovni prostor PP-3 u suterenu I, etaža E-65, korisne površine 35,50 m²
Lokacija	Ulica Stjepana Radića 42B, Šibenik
Zemljišnoknjižni podaci	zk.ul. 9871, k.č.br. 3242/2, k.o. 330264 Šibenik, suvlasnički dio 124/10000
Godina izgradnje zgrade	2009.
Stanje	Nije privedeno namjeni; stanje ispod razine dovršenog ROH-BAU-a (utvrđeno na drugom očevidu 14. listopada 2026.)
Svrha procjene	Unovčenje imovine stečajnog dužnika
Vrsta vrijednosti	Tržišna vrijednost
Dan vrednovanja / dan kakvoće	6. ožujka 2026. / 14. listopada 2026. godine
Primijenjena metoda	Poredbena metoda
Jedinična vrijednost	1.539,59 €/m²
Tržišna vrijednost	**54.700,00 €**