

## **PROCJEMBENI ELABORAT – 851/21**



Nekretnina: **Proizvodno - skladišna hala**

Lokacija: **Poslovna zona Ražine, 22000 Šibenik (Kat.č.zem. 4660/10, k.o. Šibenik)**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (INTER BORD d.o.o.)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:  
HPB – nekretnine d.o.o.  
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 18. svibnja 2021. godine

**VLASNIK:** Prema priloženom zk. Izvatu  
**IZVRŠITELJ:** HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina:</b>	<b>Proizvodno - skladišna hala</b>
Adresa:	Poslovna zona Ražine, 22000 Šibenik (Kat.č.zem. 4660/10, k.o. Šibenik)
Zemljišnoknjižni uložak:	8244
Zemljišnoknjižna čestica:	4660/10
Z.k. katastarska općina:	Šibenik
Katastarska čestica:	4660/10
Katastarska općina:	Šibenik
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	18.05.2021.
Svrha procjenjivanja:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

#### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost  
za nekretninu : Proizvodno - skladišna hala  
Poslovna zona Ražine, 22000 Šibenik (Kat.č.zem. 4660/10, k.o.  
na adresi: Šibenik)  
iznosi :

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST:**

**4.390.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,51796 kn

**583.545,74 €**

**Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.**

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.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1069/2019  
Zagreb, 2. siječnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

**RJEŠENJE**  
o izmjeni rješenja

I Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše:

"Tomislav Zadro – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu".

II Ostali dijelovi rješenja ostaju nepromijenjeni.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1221/2018 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 navedeni su stalni sudski vještaci koji su zaposleni u HPB-nekretnine d.o.o.: Kristijan Erić, Tomislav Zadro i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

Podneskom od 20. prosinca 2019. pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. obavijestila je predsjednika Županijskog suda u Zagrebu da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Zadro više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o.

Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

**Dostaviti:**

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije**
  - dokumentacija**

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
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, 38/09, 153/09,  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

### • Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)  
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 98/18)  
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave  
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

### • Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.  
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.  
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.  
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 12.04.2021.

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, z.k. odjel Šibenik, od 20.05.2021.
2. Prijepis posjedovnog lista broj 2933, od 20.05.2021. - neslužbena verzija
3. Izvadak iz katastarskog plana od 20.05.2021.
4. Rješenje o upotrebi, klasa: UPI-361-05/05-01/75, od 15.03.2007. (bez pečata pravomoćnosti)

### **Napomene i ograde:**

**Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.**

**Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.**

**Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: proizvodno - skladišna hala koja se nalazi u Šibeniku u poslovnoj zoni Ražine, na k.č. 4660/10, k.o. Šibenik, a na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 18.05.2021.

Datum kakvoće: 18.05.2021.

Datum vrednovanja: 18.05.2021.

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

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

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: Općinskog suda u Šibeniku, z.k. odjel Šibenik

Z.k. katastarska općina: Šibenik  
Zemljišnoknjižni uložak: 8244  
Zemljišnoknjižna čestica: 4660/10  
Katastarska općina: Šibenik  
Katastarska čestica: 4660/10  
Opis nekretnine: proizvodno - skladišna hala  
Površina zemljišta po z.k.: 4.611,00 m<sup>2</sup>  
Površina zemljišta po kat: 4.611,00 m<sup>2</sup>  
Vlasnik: Prema priloženom zk. Izvratku  
Teret: Prema priloženom zk. Izvratku

### **Legalitet:**

***Predmetna nekretnina nije upisana u zemljišne knjige niti ucrtana u katastar.***

***Za predmetnu nekretninu dostavljeno je Rješenje kojom se dozvoljava uporaba poslovne građevine - hale, KLASA: UPI-361-05/05-01/75; UR.BROJ:***

***2182-04-02-07-5, od 15.03.2007. godine (bez pečata pravomoćnosti).***

***Očividom je utvrđeno kako gabariti građevine odgovaraju gabaritima koji su navedeni u Uporabnoj dozvoli.***

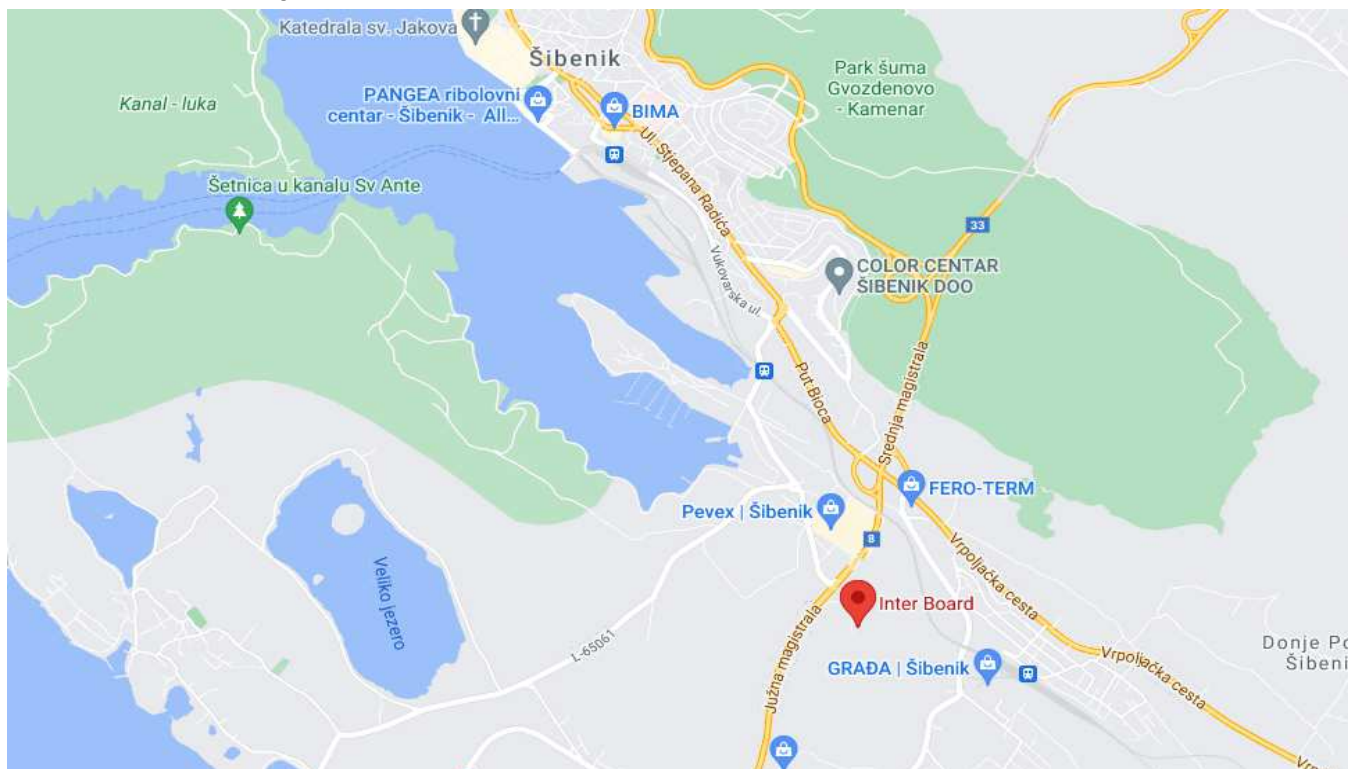
***Ostala tehnička dokumentacija nije dostavljena, te je iskazana tržišna vrijednost uz pretpostavku legalnosti nekretnine.***

***Predmetna nekretnina ima izravan pristup na javnu površinu.***

## LOKACIJA

Predmetna nekretnina, proizvodno - skladišna hala nalazi se u Šibeniku, u poslovnoj zoni Ražine. Položaj je atraktivan za predviđenu namjenu nekretnine. Riječ je o srednjoj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja proizvodnih i poslovnih građevina novijeg vremena građenja. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno na parking površinama nekretnine i manipulativnom dvorištu.

### Prikaz makrolokacije nekretnine



### Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps>

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 18.05.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina: proizvodno - skladišna hala, izgrađen na k.č.zem. 4660/10, k.o. Šibenik

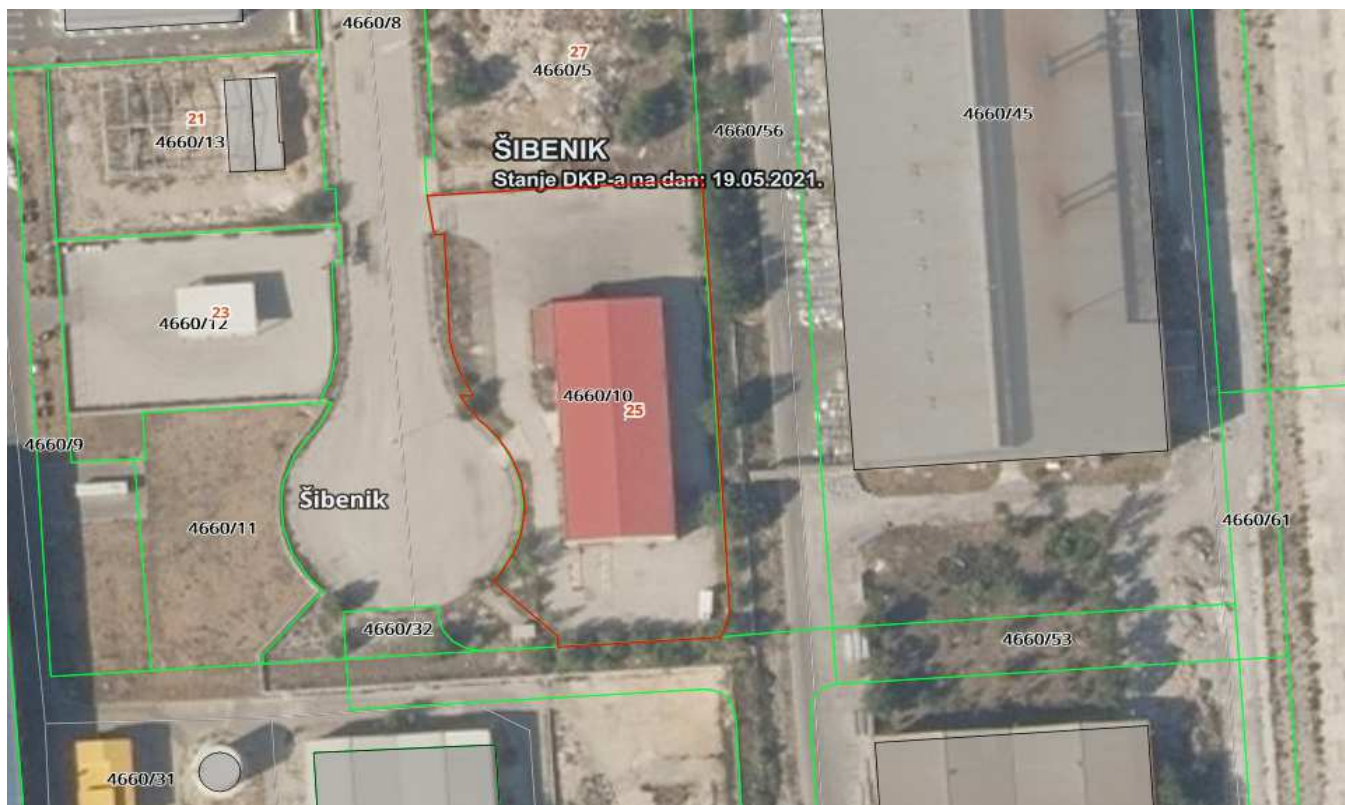
Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je proizvodno - skladišna hala. U zemljišnim knjigama ni u katastarskom operatu nije izvršen upis građevine te se zemljište još vodi kao neplodno ukupne površine 4611 m<sup>2</sup>. Hala se koristila za proizvodnju reklama i skladište građevinskog materijala, a trenutno se ne korist. Prosječna visina osnovnog objekta je 8,00 m. Aneks na sjeverozapadnoj strani je izgrađen zajedno s halom i služi kao pomoćno prostor. Standardne je visine (2,60m).

Teren zemljišta je ravan i asfaltiran, a parcela je ograđena sa svih strana. Okoliš je uređen kao manipulativna površina, pristup na javnu prometnicu je neposredan.

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

#### 4.2.1. Opis građevine

##### OPĆENITO

Namjena:	proizvodno - skladišna
Godina izgradnje:	2006
Adaptacija:	2018
Katnost:	prizemlje

##### KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska montažna konstrukcija
Pregradni zidovi:	opeka, gips-kartonski
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	AB montažni, pokrov AL termo paneli

##### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	AB sendvič paneli
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	industrijski pod, dijelom keramika i laminat
Obrada zidova:	sirovi beton, u uredima bojani, u sanitarnim čvorovima keramika
Obrada stropova:	AB montažni elementi, podgled-sirovi beton, uredi spuštene strop
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	aluminijaska i čelična bravarija

##### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na mrežu
Struja:	instalacija i priključak na EE mrežu
Plin:	-
Telefon:	instalacija i priključak
Grijanje:	struja, klimatizacija u uređenom dijelu
Dodatne instalacije:	-

##### STANJE - ODRŽAVANJE

Nekretnina je u dobrom stanju, redovito održavana.

##### VANJSKO UREĐENJE

Manipulativne površine presvučene su asfaltom, parcela je ograđena.

##### INFRASTRUKTURA

Građevina je smještena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra - blizina Južne magistrale.

## 5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz Rješenja za uporabu poslovne građevine - hale, kontrolirane su izmjerom na terenu i korigirane s koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15).

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

	m2	k	NKP(m2)
hala	849,25	1	849,25
uredi i hodnik prema hali	85,00	1	85,00
hodnik 1	165,45	1	165,45
hodnik 2	5,85	1	5,85
sanitarni čvor	10,53	1	10,53
wc	4,53	1	4,53
kuhinja	5,79	1	5,79
			1126,38

$$\text{NKP} = 1.126,38 \text{ m}^2$$

**Prema Rješenju za uporabu poslovne građevine - hale:**

**NKP = 1.125,94 m<sup>2</sup>**

## 5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k
BRP =	1.126,38	x	1,04
			BRP = 1.171.44 m²

**Prema Rješenju za uporabu poslovne građevine - hale:**

**BRP = 1.169,84 m²**

**Kao mjerodavne u ovoj procjeni se usvajaju površine prema dostavljenoj dokumentaciji - Rješenje za uporabu poslovne građevine - hale.**

### 5.3. Brutto volumen (BVO) - za obračun doprinosa

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	1.169,84	x	6,00	
			<b>BVO =</b>	<b>7.019,04 m³</b>

## REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>1.125,94</b>	<b>m²</b>
<b>BRP =</b>	<b>1.169,84</b>	<b>m²</b>
<b>BVO =</b>	<b>7.019,04</b>	<b>m³</b>
<b>PZ =</b>	<b>4.611,00</b>	<b>m²</b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja (Slika 1.).

Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020; HNB, Bilten br. 263.

### 6.2 Građevinski sektor

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2020.

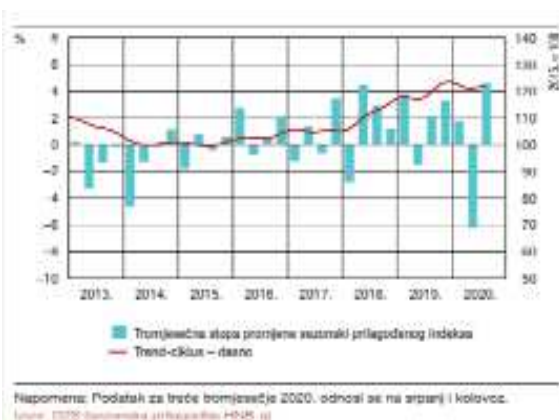
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



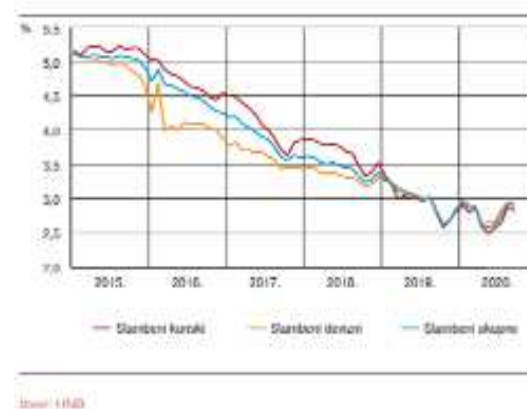
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



### 6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

*Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb.*

#### 6.3.1 Stanovi

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008.

Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina.

U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune.

Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće.

Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada.

Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

*Izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2020.; <https://www.hnb.hr/-/utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>*

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE  
HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	VII. – IX. 2020. <sup>1)</sup> Ø 2015.	VII. – IX. 2020. IV. – VI. 2020.	VII. – IX. 2020. VII. – IX. 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	129,75	-0,6	6,9	House price index – total
Novi stambeni objekti	110,83	-0,5	1,6	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	133,35	-0,7	7,6	Existing dwellings
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	141,09	-1,0	5,7	City of Zagreb <sup>2)</sup>
Jadran <sup>2)</sup>	126,91	0,5	7,5	Adriatic coast <sup>2)</sup>
Ostalo <sup>2)</sup>	113,35	-2,2	9,0	Other <sup>2)</sup>

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

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

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in Line](#).

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019. i 2020.

13.1.3.  
**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**  
**Users are kindly requested to state the source.**

Godina			Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year			Quarter					
			ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
			Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

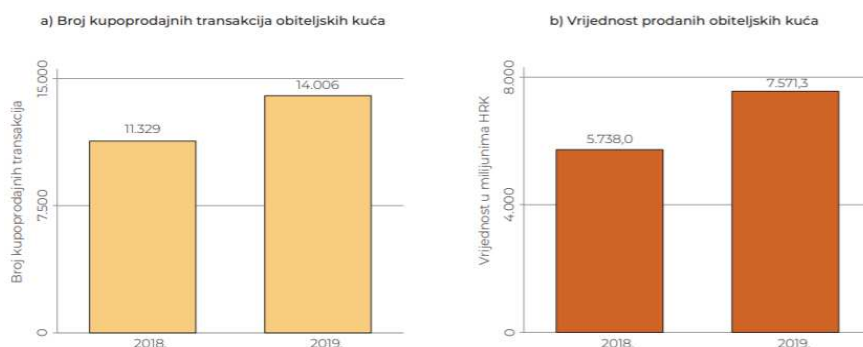
### 6.3.2 Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Izvor: EIZ i MGIPU

### 6.3.3 Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

### 6.3.4 Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijska cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijska cijena m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijskom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m<sup>2</sup>.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

## 6.4 Turistički sektor

U prvih jedanaest mjeseci 2020. u komercijalnim smještajnim objektima turisti su ostvarili 6,9 milijuna dolazaka i 40,6 milijuna noćenja, što je 63,8% manje dolazaka i 55,1% manje noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2019.

Utjecaj daljnjeg širenja bolesti COVID-19 vidljiv je i u studenome 2020. u komercijalnim smještajnim objektima, u kojima je ostvareno samo 87 tisuća dolazaka i 269 tisuća noćenja turista, što je 77,7% manje dolazaka i 67,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2019.

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Turizam u studenome 2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.

Hotel			
Županija	Ukupno objekata	Ukupno broj smještajnih jedinica	Ukupno broj noćnih mjesta
1*	49	3871	7817
2*	312	20166	39637
4*	335	30258	58594
5*	47	8322	12589
Hotel - ukupno RH:		743	60617
Hotel baština (heritage)	22	979	757
Diffuzni hotel	2	32	82
Integrirani hotel	22	423	905
Hotel prema standardu	4	1098	2198
ukupno RH:		793	82547

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

## 6.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska proizvodnja u trećem tromjesečju 2020. bila je za 7,9% veća nego u prethodna tri mjeseca te se tako vratila na razinu s početka godine. Na tromjesečnoj razini najviše je porasla proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju, a proizvodnja je rasla i u svim ostalim glavnim industrijskim grupacijama. Promatra li se na mjesečnoj razini, industrijska proizvodnja u rujnu povećala se za 1,7% u odnosu na kolovoz.

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 263

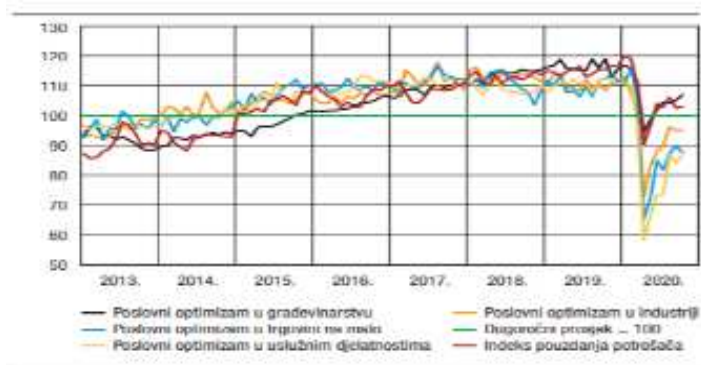
## 6.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvor: HNB, Bilten br. 263

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Izvor: (pase) HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

Među rizike za tržište nekretnina svakako treba uboriti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zsigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. 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 reproduksijskih 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 dostupnih 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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, procjenitelju 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 umanjeno 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 umanjeno 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.

### 7.1.2. 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.

### 7.1.3. 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 40% izlazne vrijednosti.

## 7.2. Odabir metode procjenjivanja

***Budući da se radi o nekretnini koja svojim oblikovanjem i organizacijom prostora nije sagrađena za stvaranje prihoda od zakupa ili najma, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.***

***Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.***

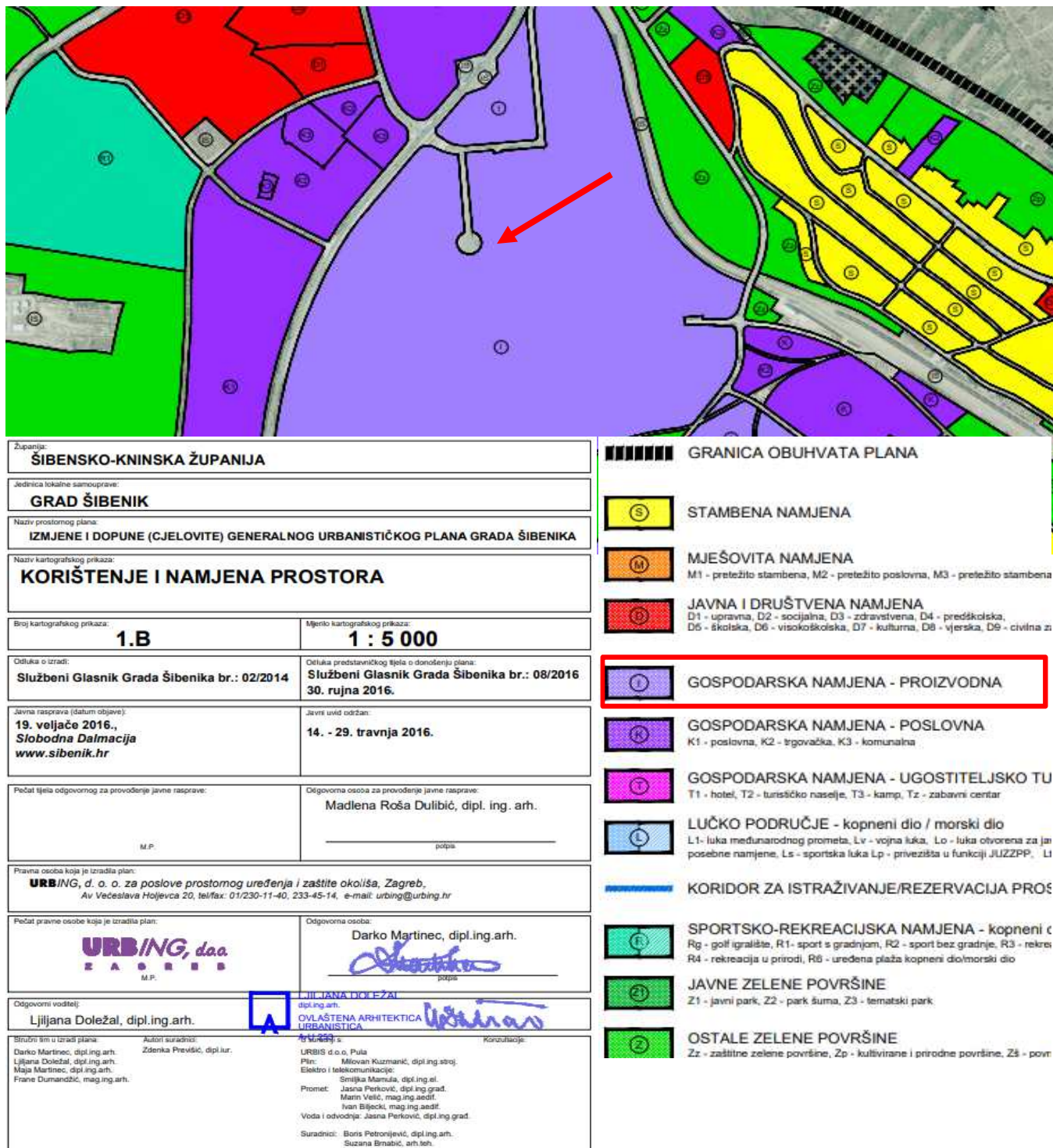
***Pribavljeni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15.***

## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

#### 8.1.1. Prostorno planski status lokacije

Izvod iz GUP-a grada Šibenik (Cjelovite) Izmjene i dopune, javni uvid održan 19. veljače 2016.:



Predmetna nekretnina se prema GUP-u grada Šibenika nalazi u zoni gospodarske namjene I - proizvodna

#### 1.2.4. Gospodarska namjena (proizvodna, poslovna i ugostiteljsko - turistička)

##### Članak 15.

1) Površine gospodarske namjene određene su za:

- proizvodnu namjenu **I**
- poslovnu namjenu **K**
- ugostiteljsko-turistička namjenu **T**

2) Na površinama proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene, smještaju se gospodarski sadržaji koji ne smetaju gradskom okolišu.

3) Na površinama **proizvodne namjene I** moguće je graditi i uređivati prostore za industrijske i zanatske pogone bez nepovoljnih utjecaja na okoliš iznad propisima utvrđenih graničnih vrijednosti, poslovne (uslužne i trgovačke), upravne, uredske, komunalne, skladišne, ugostiteljsko te sportske i rekreacijske građevine i sadržaje.

##### **d) gospodarska, proizvodna i poslovna namjena**

- gradnja samostojećih, niskih građevina;
- najveći kig je 0,4;
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- potreban broj PM-a osigurati na građevnoj čestici;
- rekonstrukcija postojećih građevina i gradnja novih građevina umjesto postojećih prema uvjetima za gradnju novih i/ili rekonstrukcija postojećih u postojećim gabaritima.

##### **b) gospodarska, proizvodna i poslovna namjena**

- rekonstrukcija postojećih građevina i gradnja novih (samostojećih) kao dopuna u funkciji postojećih;
- iznimno gradnja novih građevina (interpolacija) ukoliko se mogu zadovoljiti uvjeti o udaljenostima i broju garažno parkirališnih mjesta iz članka 41.;
- najmanja površina građevne čestice 2.000 m<sup>2</sup> za proizvodnu namjenu, a za ostale namjene 1.000 m<sup>2</sup>; najmanja površina građevinske čestice poslovne namjene u uvali Sv. Petar je površina zone;
- najveći broj etaža - dvije nadzemne etaže; građevina može imati i veći broj etaža odnosno veću visinu ako je to vezano uz funkciju građevine ili lokalne uvjete;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig je 0,35;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca rubnih prometnica iznosi 10,0 m
- najmanja udaljenost građevine od ostalih granica građevne čestice 5,0 m
- najmanja međusobna udaljenost građevina pola visine više građevine ali ne manje od 8,0 m;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice, parkovno uređen;
- rekonstrukcija i gradnja nove umjesto postojeće građevine se izvodi uz mogućnost zadržavanja postojećih parametara većih od propisanih (izgrađenost, visina), ali bez povećavanja; za slučajeve rekonstrukcije objekata u istim gabaritima omogućuje se i zadržavanje istih udaljenosti od međa i rubnih prometnica;
- kolni pristup najmanje širine 5,5 m.

**b) gospodarska, proizvodna namjena**

- gradnja samostojećih građevina;
- najmanja površina građevne čestice proizvodne namjene je 2.500 m<sup>2</sup>, a za ostale namjene je 1.000 m<sup>2</sup>; pri rekonstrukciji i interpolaciji postojeće manje građevinske čestice mogu se zadržati;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (Kig) iznosi do 0,35, a najmanji 0,1; kod rekonstrukcije postojećih građevina postojeća veća izgrađenost se može zadržati ali bez povećanja;
- najveći broj etaža je dvije nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža, najveća visina je je 8,0 m. Iznimno visina može biti i veća ukoliko to zahtijeva tehnologija sadržaja smještenog u građevini visina građevine može se uskladiti ovisno o tehnologiji i namjeni;
- najmanja udaljenost građevine je 10,0 m od regulacijskog pravca; izuzetno kod interpolacije građevni pravac u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je h/2, ali ne manje od 5,0 m, osim od javnoprometne površine;

---

**IZMJENE I DOPUNE (CJELOVITE) GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ŠIBENIKA**

---

- najmanje 20 % od ukupne površine građevne čestice je prirodno ili uređeno zelenilo;
- neposredan pristup s javnoprometne površine najmanje širine kolnika od 5,5 m;
- obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima članka 41. ovih odredbi za određenu namjenu;
- za proizvodnu namjenu planirati zelenu tampon zonu širine najmanje 10 m prema ostalim namjenama, osim prema javnoprometnim površinama;
- u gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći kig i visina veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- moguća prenamjena i promjena prostorne organizacije dijela ili cjeline većih postojećih industrijskih pogona koji su izvan funkcije u različite prostore sukladno osnovnoj namjeni zone; prenamjena u poslovnu namjenu (K) i dijeljenje na manje cjeline moguće u jedino skladu s urbanističkim planom uređenja.

## 8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

**Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH - eNekretnine:**

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1397070

Lokacija: Šibenik, Ražine

Datum ugovora: 30.12.2020

ICSN: 127,61

K.č.: 4660/28

K.o.: Šibenik

Površina (m<sup>2</sup>): 7.130,00

Cijena (€): 156985,0225

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,5395 kn

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 22,02

Namjena: I GOSPODARSKA NAMJENA

Kategorija: 1.

Informacije

ID ZKC: 1397070

Datum pregleda: 21.5.2021.

Vrsta nekretnine: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

ID PN (PU): 4430806

Vrsta ugovora: KP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u: 08.03.2021

Površina u prometu: 7.130,00

Vrijednost nekretnine (KN): 1.183.586,85

Datum ugovora: 30.12.2020

**POREZI:**

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

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

Status podatka: PREUZETO OD PU

Cjenovni blok: RAŽINE ŠIBENIK - PROIZVODNO

Pretežita namjena cjenovnog bloka: I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1190500

Lokacija: Šibenik, Ražine

Datum ugovora: 14.10.2019

ICSN: 120,35

K.č.: 4761/1

K.o.: Šibenik

Površina (m<sup>2</sup>): 795,00

Cijena (€): 16162,93967

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,4244 kn

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 20,33

Namjena: K - GOSPODARSKA NAMJENA

Kategorija: 1.

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa: Vrijednost atributa

ID ZKC: 1190500

Datum pregleda: 21.5.2021.

Vrsta nekretnine: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

ID PN (PU): 4143855

Vrsta ugovora: KP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u: 14.10.2019

Površina u prometu: 795,00

Vrijednost nekretnine (KN): 120.000,00

Datum ugovora: 14.10.2019

**POREZI:**

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

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA

Cjenovni blok: RAŽINE ŠIBENIK - POSLOVNO

Pretežita namjena cjenovnog bloka: K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

**Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1150074**

**Lokacija:** Šibenik, Ražine

**Datum ugovora:** 9.8.2019 **ICSN:** 118,05

**K.č.:** 4787/4

**K.o.:** Šibenik

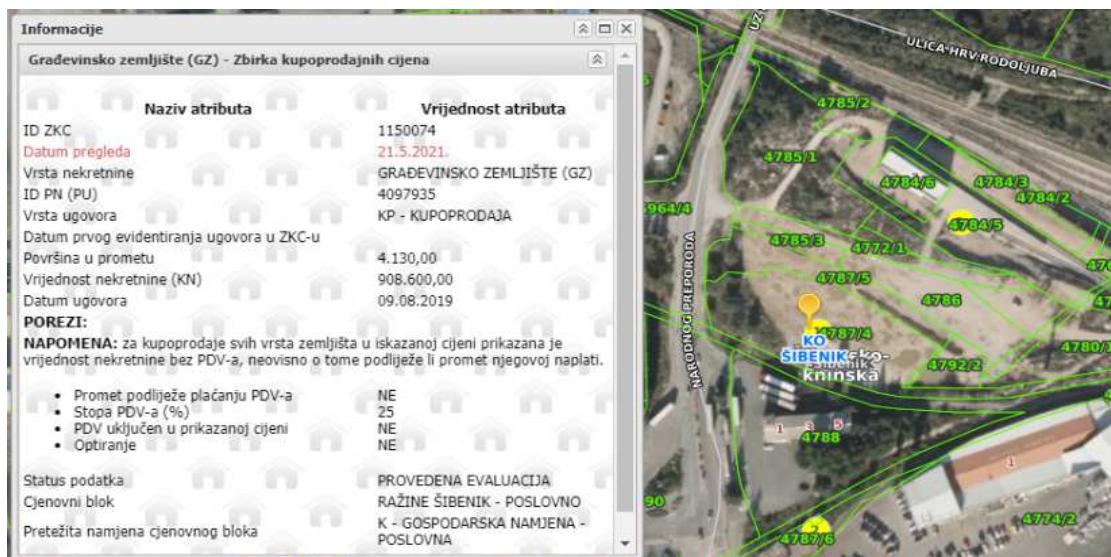
**Površina (m²):** 4.130,00

**Cijena (€):** 123187,9401 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,3757 kn

**Cijena (€/m²):** 29,83

**Namjena:** K - GOSPODARSKA NAMJENA

**Kategorija:** 1.

**Usporedba 4 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1101103**

**Lokacija:** Šibenik, Ražine

**Datum ugovora:** 10.10.2018 **ICSN:** 113,50

**K.č.:** 4764/1

**K.o.:** Šibenik

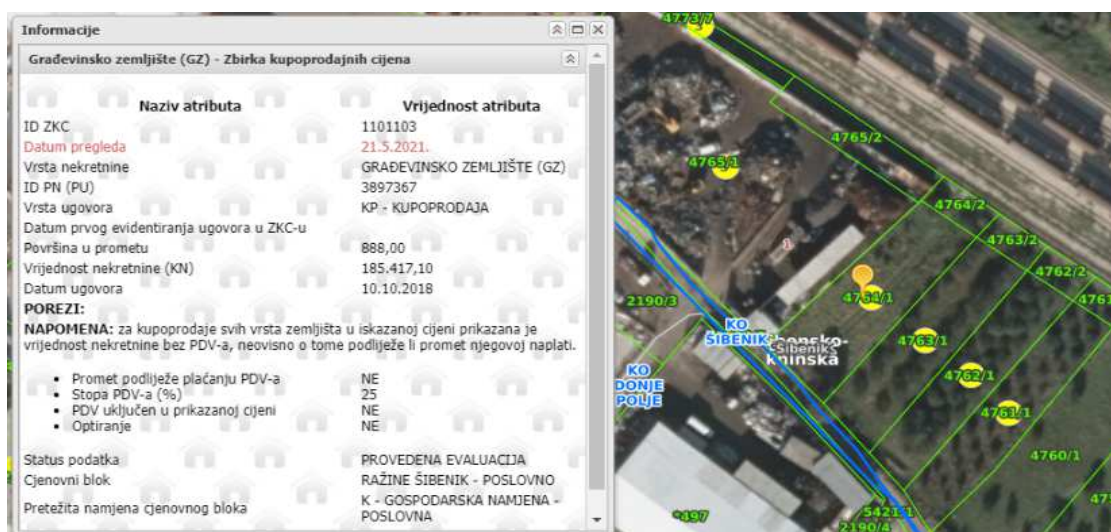
**Površina (m²):** 888,00

**Cijena (€):** 25000 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,4167 kn

**Cijena (€/m²):** 28,15

**Namjena:** K - GOSPODARSKA NAMJENA

**Kategorija:** 1.


**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje****ICSN: 127,61**

### 8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

#### 8.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

##### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

\* izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
Šibenik, Ražine	22,02	127,61	127,61	1,0000	22,02
Šibenik, Ražine	20,33	120,35		1,0603	21,56
Šibenik, Ražine	29,83	118,05		1,0810	32,24
Šibenik, Ražine	28,15	113,50		1,1243	31,65

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

#### 8.1.3.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
Šibenik, Ražine	0,70	0,70	22,02	1,00	22,02
Šibenik, Ražine	0,70		21,56	1,00	21,56
Šibenik, Ražine	0,70		32,24	1,00	32,24
Šibenik, Ražine	0,70		31,65	1,00	31,65

#### 8.1.3.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

<b>Poslovna zona Ražine, 22000 Šibenik (Kat.č.zem. 4660/10, k.o. Šibenik)</b>	<i>Procjenjivana nekretnina</i> Šibenik, Ražine	<i>Usporedba 1</i> Šibenik, Ražine	<i>Usporedba 2</i> Šibenik, Ražine	<i>Usporedba 3</i> Šibenik, Ražine	<i>Usporedba 4</i> Šibenik, Ražine
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	22,02	21,56	32,24	31,65
<b>Površina zemljišta</b>	4.611,00	7.130,00	795,00	4.130,00	888,00
<b>Cijena po m²</b>	26,87	22,02	21,56	32,24	31,65
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Lokacija</b>	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	26,87	22,02	21,56	32,24	31,65
<b>Oblik zemljišta</b>	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	26,87	22,02	21,56	32,24	31,65
<b>Površina zemljišta</b>	4.611,00	7.130,00	795,00	4.130,00	888,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m²	27,53	22,02	22,64	32,24	33,24
<b>Konfiguracija</b>	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	27,53	22,02	22,64	32,24	33,24
<b>Kategorija</b>	1.	1.	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	27,53	22,02	22,64	32,24	33,24
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	27,53	22,02	22,64	32,24	33,24
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	27,53	22,02	22,64	32,24	33,24
<b>Ostalo (namjena zemljišta)</b>	I - gosp.	K-I (gosp.)	K-I (gosp.)	K-I (gosp.)	K-I (gosp.)
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	27,53	22,02	22,64	32,24	33,24
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	5%	0%	5%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>27,53</b>	<b>22,02</b>	<b>22,64</b>	<b>32,24</b>	<b>33,24</b>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		5,52	4,90	-4,71	-5,70
Odstupanje od prosjeka u postotku:		20%	18%	17%	21%
Kvadrat odstupanja:		30,42	23,99	22,19	32,52
Standardno odstupanje:	5,22	19%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	10,45	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<b>Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:</b>			<b>126.953,97 €</b>		

## 8.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

### 8.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m <sup>2</sup> )	BRP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
	1.125,94	1.169,84	7.019,04
<b>UKUPNO</b>	<b>1.125,94</b>	<b>1.169,84</b>	<b>7.019,04</b>

TROŠKOVI			
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	(€)	<b>126.953,97</b>	
<b>VANJSKO UREĐENJE -</b>	(€/m <sup>2</sup> )	U CIJENI GRAĐENJA	
<b>NOVA VRIJEDNOST (NV)</b> (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata, PDV uklj.).			
Građevina	(€/m <sup>2</sup> )	450,00	526.428,00
		Koeficijent dovršenosti	100%
<b>NOVA VRIJEDNOST UKUPNO</b>	(€)	<b>526.428,00</b>	
<b>PRIVOĐENJE SVRSI</b>			
Komunalni doprinos	(€/m <sup>3</sup> )	9,31	65.354,50
Vodni doprinos	(€/m <sup>3</sup> )	0,24	1.680,54
Priključci	(€/m <sup>2</sup> BRP)	18,00	21.057,12
Projektiranje, nadzor, konzalting ....	(€)	4,00% NV x 100 %	21.057,12
Ostali troškovi	(€)	0,00% NV	0,00
<b>PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO</b>	(€)	<b>109.149,29</b>	

## 8.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>izvrsna</b> lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nema</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mala</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dobra</b> lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>umjerena</b> lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>loša</b> lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>znatna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>Odabir klasifikacije</b>	<b>2,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )</b>	<b>2,0</b>		

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

Starost građevine (G) - PROSJEK	2021	-	2006	god.	15
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	45
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):				%	25%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				66%	39,60
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	20,40
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	34%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>					<b>347.442,48</b>

### 8.2.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	126.953,97
VANJSKO UREĐENJE -	€	-
PRIVOĐENJE SVRSI	€	109.149,29
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	347.442,48
<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>		<b>583.545,74</b>

### 8.2.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanj enje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanj enje vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00**

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	583.545,74
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI	0%	-
ODBICI	0%	-
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>		<b>583.545,74</b>

## 9. Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Proizvodno - skladišna hala

na adresi: Poslovna zona Ražine, 22000 Šibenik (Kat.č.zem. 4660/10, k.o. Šibenik)

z.k.uložak: 8244

z.k.č.: 4660/10

k.o.: Šibenik

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

4.390.000,00 kn

1€ = 7,5180 kn

583.545,74 €

518,27 €/m<sup>2</sup> NKP

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.*

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

3.960.000,00 kn

526.428,00 €

**Izradio:**

**Stalni sudski vještak za procjene nekretnina**  
**HPB - nekretnine d.o.o.**

**Saša Đipalo, struč.spec.ing.aedif.**

**Suradnik na procjeni:**

**Stručni suradnik za procjene**  
**Antonela Zupčić, mag.ing.aedif.**



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

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

Zagreb, 18. svibnja 2021. godine

## 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 izvanci 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 našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

***Potvrđujemo 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.***

***Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina***

***HPB - nekretnine d.o.o.***

***Saša Đipalo, struč.spec.ing.aedif.***



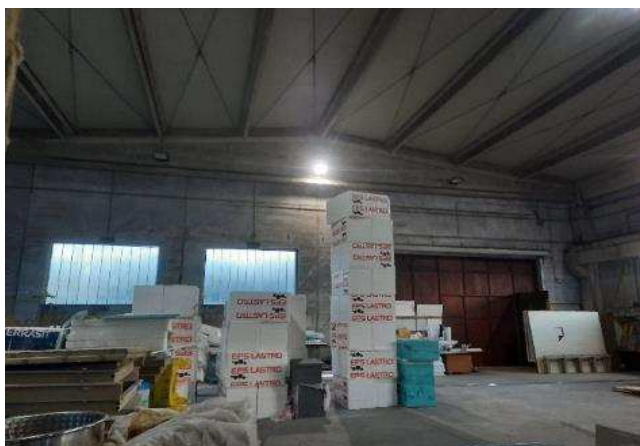
Zagreb, 18. svibnja 2021. godine

## 11. Prilozi

## FOTOGRAFIJE









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 20.05.2021. 00:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uložka: 8244

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4152/2021  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4660/10	NEPLODNO			4611	Pripis iz uložka 7322
		UKUPNO:			4611	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	INTER BOARD D.O.O. ZA GRADITELJSTVO, OIB: 30762168930, STJEPANA RADIĆA 107, 22000 ŠIBENIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
5.1	Zaprimljeno 31.12.2020.g. pod brojem Z-18378/2020  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju Prijedloga za osiguranje novčane tražbine koji se vodi pod posl.br. Ovr-667/20 ovog suda, na nekretninama Inter Board D.O.O., OIB: 29960439585, iz Stjepana Radića 107, 22000 Šibenik koji se sastoje od kat.čest. 4660/10 neplodno površine 4611 m2.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.			
9.1	Zaprimljeno 23.04.2020.g. pod brojem Z-4766/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, ZAKLJUČAK OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU, STALNA SLUŽBA U KNINU, OVR-21/19 20.02.2020, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD ŠIBENIK, STALNA SLUŽBA U KNINU, OVR-21/19 06.03.2020, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU, STALNA SLUŽBA U KNINU, OVR-21/19 04.12.2019, radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.345.000,00 kuna uvećano za redovnu kamatnu stopu od 6MNRS3 uvećanog za 2,70 postotnih poena, interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope eventualno povećanu redovnu kamatu, eventualne zakonske zatezne kamate, naknade i eventualne troškove te druge sporedne tražbine, za korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB</b>	3.345.000,00 KN	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>10.</b>			
10.1	Zaprimljeno 20.05.2020.g. pod brojem Z-5544/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 85/20 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI, OV-3745/20 19.05.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 54.100,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovorenu redovnu kamatu na tražbinu, eventualnu povećanu redovnu kamatu, eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive, uvećano za naknade kao i za eventualne troškove i druge sporedne tražbine utvrđene u Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj 154-07/2020 i Sporazumu br. 85/20 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini, za korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB</b>	54.100,00 EUR	
<b>11.</b>			
11.1	Zaprimljeno 12.02.2021.g. pod brojem Z-2338/2021  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI U VLASNIŠTVU PROTIVNIKA OSIGURANJA, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 08.02.2021		
<b>12.</b>			
12.1	Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-2454/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE O OVRSI OVR-144/21 15.02.2021		
<b>13.</b>			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 12.03.2021.g. pod brojem Z-4152/2021	646.252,03 KN	
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-667/20 09.03.2021, radi osiguranja novčane tražbine: - u iznosu od 646.252,03 (glavnica 644.835,06 kuna i kamata 1.516,97 kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na iznos glavnice od 644.835,06 kuna od dana 03.09.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od 200,00 kuna na ime troškova ovrhe - u iznosu od 2.676,77 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 01.10.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od 2.676,77 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 03.11.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od 2.676,77 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 01.12.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od 946,73 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 01.09.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od 57.587,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 01.09.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od 31.953,73 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 01.10.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od 17.311,28 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 01.11.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od 13.073,98 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 01.12.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od 354,47 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 01.10.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od 354,47 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 03.11.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - u iznosu od</p>		

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	354,47 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 01.12.2020. pa do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekucem polugodištu za tri postotna poena - te radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 7.850,00 kuna, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENIK</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.05.2021. 00:26

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠIBENIK (Mbr. 330264)

Posjedovni list: 2933

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"TLM BORIS KIDRIČ", ŠIBENIK 0, ŠIBENIK	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2511	BLAJBUŠKIH ŽRTAVA	451	23		
			KUĆA, BLAJBUŠKIH ŽRTAVA	451			
		2624/1	OBALA HRV. MORNARICE	1217	23		
			KUĆA I DVORIŠTE	1217			
		2970	UL.S.RADIĆA	172	23		
			KUĆA, UL.S.RADIĆA	172			
		2974	UL.S.RADIĆA	1354	23		
			KUĆA, UL.S.RADIĆA	1354			
		3031/1	UL. BOŽE PETRANOVIĆA	524	22		
			KUĆA, UL. BOŽE PETRANOVIĆA	524			
		3061/8	UL.S.RADIĆA	403	22		
			KUĆA, UL.S.RADIĆA	403			
		3061/9	UL. P. PRERADOVIĆA	403	22		
			KUĆA, UL. P. PRERADOVIĆA	403			
		3088/1	BOSANSKA UL.	291	22		
			KUĆA I DVORIŠTE	291			
		3088/3	BOSANSKA UL.	186	22		
			KUĆA I DVORIŠTE	186			
		3089/1	BOSANSKA UL.	318	22		
			KUĆA, BOSANSKA UL.	318			
		3089/4	BOSANSKA	21	22		
			NEPLODNO	21			
		3089/5	BOSANSKA	34	22		
			NEPLODNO	34			
		3089/7	BOSANSKA	9	22		
			NEPLODNO	9			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3105/1	BOSANSKA UL.	952	22		
			KUĆA I DVORIŠTE	952			
		3225/2	UL.S.RADIĆA	1302	26		
			KUĆA I DVORIŠTE	1302			
		3484/2	KLOBUŠAC	644	31		
			PAŠNJAK	644			
		4603/2	BRIG	242	41		
			NEPLODNO	242			
		4607/4	PEĆINE	185	41		
			NEPLODNO	185			
		4608/2	BRIG,KRIŽINE	820	41		
			NEPLODNO	820			
		4660/4	BRIG	2623	40		
			KUĆA I DVORIŠTE	2623			
		4660/5	BRIG	2604	40		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	2604			
		4660/6	BRIG	5203	40		
			NEPLODNO	5203			
		4660/7	PEĆINE	3986	40		
			NEPLODNO	3986			
		4660/8	PEĆINE	11957	40		
			NEPLODNO	11957			
		4660/10	PEĆINE	4611	40		
			NEPLODNO	4611			
		4660/13	PEĆINE	2046	40		
			POSLOVNA ZGRADA, Šibenik, JUŽNA MAGISTRALA 21	105			
			NADSTREŠNICA, Šibenik, JUŽNA MAGISTRALA	103			
			DVORIŠTE	1838			
		4660/14	PEĆINE	317	40		
			NEPLODNO	317			
		4660/15	PEĆINE	2251	40		
			NEPLODNO	2251			
		4660/16	PEĆINE	1840	40		
			NEPLODNO	1840			
		4660/17	KRIŽINE	320	40		
			NEPLODNO	320			
		4660/32	PEĆINE	204	40		
			PUT,PROLAZ	204			
		4660/55	BRIG	2570	40		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	2570			
		4767/1	RAŽINE	182	46		
			NEPLODNO	182			
		4767/2	RAŽINE	98	46		
			NEPLODNO	98			

...



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŠIBENIK, 330264  
k.č. br.: 4660/10

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 20.05.2021



**REPUBLIKA HRVATSKA  
URED DRŽAVNE UPRAVE U  
ŠIBENSKO-KNINSKOJ ŽUPANIJ  
SLUŽBA ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA,  
GRADITELJSTVO I IMOVINSKO-  
PRAVNE POSLOVE**

Klasa: UPI-361-05/05-01/75

Ur.broj: 2182-04-02-07-5

Šibenik, 15.03.2007.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo, na osnovi članaka 129. i 135., a u svezi s člankom 132. Zakona o gradnji ( "Narodne Novine" broj 175/03 i 100/04), na zahtjev RAN d.o.o. iz Šibenika, a u predmetu izdavanja uporabne dozvole, donosi:

**RJEŠENJE**

1. Dozvoljava se poduzeću RAN d.o.o. iz Šibenika uporaba poslovne građevine-hale za proizvodnju armature koja se sastoji od prizemlja sa dvostrešnim krovom, bruto tlocrtna površine maksimalnih dimenzija 50,90 m x 26,40 m . Predmetna građevina izgrađena je u Šibeniku, u poslovnoj zoni Ražine.

2. Predmetna građevina sagrađena je na osnovi građevinske dozvole klasa:UPI-361-03/05-01/283; ur.broj: 2182-04-02-05-5 od 26.08.2005. godine na čest.br. 4660/10 K.o. Šibenik.

**Obrazloženje**

Investitor objekta podnio je dana 20.12.2005.godine zahtjev za uporabnu dozvolu.

Pregledom izvršenim 12.07.2005. godine zapisnički je utvrđeno da je predmetna građevina izgrađena prema građevinskoj dozvoli i da se u građevinskom pogledu može smatrati dovršenom i upotrebljivom za poslovanje (netto razvijene površine 1125,94 m<sup>2</sup>; građevinske površine 1169,84 m<sup>2</sup> ) osim konstatiranih nedostataka. Pregled je bio djelomičan jer Povjerenstvo koje je obavilo pregled nije bilo potpuno. Osim toga nedostajalo je Mišljenje glavnog projektanta o usklađenosti građevine i izvedbenog projekta sa glavnim projektom.

Dana 29.06.2006. godine inspektor za zaštitu na radu obavio je svoj dio pregleda i o tome sačinio zapisnik, konstatirao nedostatke iz svoje nadležnosti, dostavio osnivaču Povjerenstva.

Voditelj ovog postupka pismenim putem je zatražio Mišljenje glavnog projektanta, međutim nije dobio nikakav odgovor.



Dana 24.11.2006. godine sučinjena je službena zabilješka o otklonjenim nedostacima, koji su konstatirani pregledima izvršenim dana 12.07.2006.godine i dana 29.06.2006. godine. Prilikom pisanja navedene zabilješke, vođitelj postupka je noćio da je došlo do promjene posebnih uvjeta u izvedbi navedene građevine u odnosu na stanje od 12.07.2007. godine. Investitor je u međuvremenu postavio spremnik plina. Zbog navedene promjene trebalo je obaviti još jedan tehnički pregled što je i napravljeno dana 04.01.2007.godine.

Tehničkim pregledom dana 04.01.2007.godine konstatirano je da je postavljeni spremnik veći od odobrenog.

Navedeni nedostatak je otklonjen i o tome je sučinjena službena zabilješka dana 15.03.2007.godine. Iz iste zabilješke je vidljivo da su otklonjeni i svi drugi nedostaci konstatirani u postupku izdavanja uporabne dozvole.

U svezi s naprijed iznesenim rješenje je kao u izreci.

Upravna pristojba za tehnički pregled u iznosu od 681,00 kn po Zakonu o upravnim pristojbama ("Narodne Novine" broj 8/96) uplaćena je preko žiro računa broj 1001005-1863000160.

Troškovi postupka naplaćeni su investitoru u iznosu od 2975,00 kn prema Odluci predstojnice klasa 110-03/05-01/3 od 22.travnja 2005.godine. Navedeni troškovi uplaćeni su na žiro račun 2390001-1100313885.

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, u roku od 15 dana od primitka rješenja neposredno ili putem pošte. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn prema Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne Novine" 8/96).

**POSTUPAK VODIO:**  
**UPRAVNI SAVJETNIK**  
Zeljko Polić, dipl.ing.građ.

**DOSTAVITI:**  
1.RAN d.o.o., Šibenik, Stjepana Radića 53.  
2.Građevinska inspekcija  
3.Pismohran



**HPB - nekretnine d.o.o.**  
**Zagreb, Amruševa 8**

Izradio:

HPB - nekretnine d.o.o.  
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina  
Saša Đipalo, struč.spec.ing.aedif.

Suradnik na procjeni:

Stručni suradnik za procjene  
Antonela Zupčić, mag.ing.aedif.

Ovjerava:

Rukovoditelj odjela procjena  
Saša Đipalo, struč.spec.ing.aedif.

 **HPB – nekretnine d.o.o.**  
**Z A G R E B, Amruševa 8**

Zagreb, 18. svibnja 2021. godine