

# Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj nekretnina

---

/Rješenje Županijskog suda u Šibeniku br.4Su -238/2021-3  
KAMEL SHIHABI , dipl.ing.arh.

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:

poslovna građevina ( hala –prodajni salon sa skladištem )  
i građevinsko zemljište,  
na k.č 4792/10 , 4777/2 k. o. Šibenik

Adresa:

Šibenik , Ražine , Žaborićka 3 A



Naručitelj: **OPĆINSKI SUD ŠIBENIK STALNA SLUŽBA KNIN**  
Predmet broj: **Ovr -425/2023**

**Zadatak procjene:** PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**Svrha :** određivanje tržišne vrijednosti

**Dan vrednovanja :** 10.09.2024.g.

**Dan kakvoće :** 10.09.2024.g.

**Broj elaborata:** 19/2024

**Datum izrade :** 08.11.2024.

**Procjenitelj-sudski vještak:** **Kamel Shihabi , d.i.a.,**

## **S A D R Ž A J:**

### **1. UVOD**

- 1.1. SAŽETAK PROCJENE
- 1.2. IZJAVA PROCJENITELJA
- 1.3. RJEŠENJA O IMENOVANJU FIZIČKE OSOBE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE
- 1.5. ZADATAK PROCJENE

### **2. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE**

- 2.1. STANJE NEKRETNINE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ODJELU
- 2.2. STANJE NEKRETNINE U DRŽAVNOJ GEODETSKOJ UPRAVI
- 2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU
- 2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- 2.5. LOKACIJA NEKRETNINE
- 2.6. PROMETNA POVEZANOST
- 2.7. FOTODOKUMENTACIJA

### **3. REZULTATI OČEVIDA I OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

- 3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA NEKRETNINE
- 3.2. TEHNIČKI OPIS
- 3.4. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE
- 3.5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### **4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

- 4.1. POJMOVNIK
- 4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

### **5. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PREMA USPOREDNIM TRANSAKCIJAMA**

- 5.1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA,
- 5.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I ODSUPANJA U KAKVOĆI I IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREKO HEDONISTIČKIH INDEKSA HNB-A

### **6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM**

- 6.1. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA
- 6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE
- 6.3. POLOŽAJNA OBILJEŽJA PRI UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

### **7. ZAKLJUČAK**

# 1 UVOD

## 1.1 SAŽETAK PROCJENE

PODACI O PROCJENI	
Naručitelj procjene:	OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU , STALNA SLUŽBA KNIN
Adresa nekretnine:	Šibenik , Ražine , Žaborićka 3 A
Tip nekretnine, namjena:	Poslovna građevina – građevinsko zemljište
Zemljišno knjižni uložak:	7590
Poduložak:	
Zemljišno knjižna čestica:	4777/2 , 4792/10
Katastarska čestica:	4777/2 , 4792/10
Katastarska općina:	Šibenik
Površina nekretnine ( m <sup>2</sup> ):	Zemljište : 5.288 m <sup>2</sup> BP poslovne građevine : 2.206,00 m <sup>2</sup>
Tržišna vrijednost nekretnine:	<b>1.375.579,01 €</b> <b>(Zaokružena vrijednost 1.376.000,00 €)</b>
Ime procjenitelja, broj sudskog ovlaštenja: (stalni sudski vještak)	<b>Kamel Shihabi</b> , d.i.a., stalni sudski vještak-procjenitelj Broj: 4Su -238/2021-3 od 28.06.2021.g

## 1.2. IZJAVA PROCJENITELJA:

Ja, potpisani Kamel Shihabi , dipl.ing.arh ., stalni sudski vještak i procjenitelj po svom najboljem uvjerenju izjavljujem da:

- a) Usluga pružena od strane sudskog vještaka - procjenitelja prema naručitelju Općinski sud u Šibeniku , Stalna služba Knin za predmet boj: Ovr -425/2023 je izrađena sukladno Zakonu o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015) i prema priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (MSOV),
- b) Nitko mi nije pružao stručnu pomoć u tijeku izrade ove procjene,
- c) Procjena je izrađena od moje strane kao sudskog vještaka i nepristranog procjenitelja uz korištenje svih dostupnih podataka,
- d) Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- e) Naknada za obavljeno korištenje niti na koji način ne zavisi od zaključka procjene,
- f) Procjena je izrađena sukladno sa etičkim kodeksom koji sam prihvatio kod prvog imenovanja za vještaka,
- g) Ispunjavam u potpunosti sve uvjete za obavljanje usluge procjene, što je vidljivo iz priloženih rješenja o imenovanju.

U Šibeniku, 8.11.2024.g.

**Kamel Shihabi**, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za procjene  
vrijednosti nekretnina



### 1.3. RJEŠENJA O IMENOVANJU FIZIČKE OSOBE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU  
URED PREDsjedNIKA  
Broj: 4 Su-238/2021-3  
U Šibeniku, 28. lipnja 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ( N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Kamela Shihabia, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

KAMEL SHIHABI, dipl. ing. str., rođen 01. siječnja 1960. godine, OIB 73087634439, adresa prebivališta: Drniš, Šime Grabića 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

#### Obrazloženje

1. Kamei Shihabi podnio je dana 19. svibnja 2021. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

2. Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-292/17 od 28. lipnja 2017. godine Kamei Shihabi bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

3. Imenovani, zahtjevu za ponovno imenovanje, priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.


4. Imenovani ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti, policu osiguranja od odgovornosti broj OV 0681010314 za period osiguranja 12.11.2020. do 12.11.2021. godine.

5. Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Kemal Shihabi nije osuđivan.

6. Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da imenovani ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

#### PREDSJEDNICA SUDA

Dokument je elektronički potpisan: NIVES NIKOLAC	Im: <b>Nives Nikolac</b>
Vrijeme potpisivanja: 14-06-2021 14:27:32	Op: O-2-PRISUDU SUD U ŠIBENIKU ZŠ-4-011413045030000041-0100100000 L-ŠIBENIK S-NIKOLAC NIVES DN-NIVES NIKOLAC



#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenje dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka.

O tome obavijestiti:

1. Kamel Shihabi, Drniš, Šime Grabića 18
2. Općinski sud u Šibeniku
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU  
URED PREDSJEDNIKA  
Broj: 4 Su-238/2021  
U Šibeniku, 7. ožujka 2022.

ISPRAVLJENI PRIJEPIS

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima ( N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 21/22) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Kamela Shhabia, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

KAMEL SHIHABI, dipl. ing. arhitekture, rođen 01. siječnja 1960. godine, OIB 73087634439, adresa prebivališta: Drniš, Šime Grabića 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

#### Obrazloženje

1. Kamel Shihabi podnio je dana 19. svibnja 2021. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

2. Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-292/17 od 28. lipnja 2017. godine Kamel Shihabi bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

3. Imenovani, zahtjevu za ponovno imenovanje, priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

4. Imenovani ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti, policu osiguranja od odgovornosti broj OV 0681010314 za period osiguranja 12.11.2020. do 12.11.2021. godine.

5. Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Kemal Shihabi nije osuđivan.

Broj zapisa: **eb307-60be3**

Kontrolni broj: **069b8-a90bd-abff7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=NIVES NIKOLAC, L=ŠIBENIK, O=ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU  
URED PREDSJEDNIKA  
Broj: 4 Su-238/2021  
U Šibeniku, 7. ožujka 2022.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ 47/2009 – u daljnjem tekstu – ZUP) predsjednica Županijskog suda u Šibeniku donosi

### RJEŠENJE

I. Ispravlja se rješenje ovog suda 4 Su-238/2021 od dana 28. lipnja 2021. godine na način da u izreci rješenja iza imena stalnog sudskog vještaka Kamela Shihabija umjesto navedenog zanimanja „dipl. ing. str.“ treba stajati zanimanje „dipl. ing. arhitekture“.

II. Ostatak rješenja ostaje neizmijenjen.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda broj 4 Su-238/2021 od 28. lipnja 2021. godine Kamel Shihabi ponovno je imenovan stalni sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. Kako su navedenom rješenju uočene omaške u pisanju u izreci rješenja gdje je napisano zanimanje „dipl. ing. str.“ umjesto zanimanja „dipl. ing. arhitekture“, to je valjalo temeljem čl. 104. ZUP-a očitovati omaške u pisanju ispraviti i riješiti kao u izreci, dok ostali dio rješenja ostaje neizmijenjen.

### PREDSJEDNICA SUDA

Dokument je elektronički potpisan:  
NIVES NIKOLAC  
Vrijeme potpisivanja:  
07-03-2022  
12:33:23

**Nives Nikolac**  
D:ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU  
E:5.4.07+120045230303401313037080322  
L:ŠIBENIK  
S:NIKOLAC  
O:NIVES  
CN:NIVES NIKOLAC

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja podnosi se žalbu u Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka.

### O tome obavijestiti:

1. Kamel Shihabi, Drniš, Šime Grabića 18
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinski sudovi RH – svima
4. Županijski sudovi RH - svima

## 1.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

### Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

### Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

### Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

### Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju:

(NN 79/14)

### Uredba o visini vodnog doprinosa:

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

### Zakon o komunalnom gospodarstvu RH

(NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13)

Odluka o komunalnom doprinosu (Sl.glasnik grada Zg 17/2013 od 24.07.2013.g.)

### Zakon o izvlaštenju:

( pročišćeni tekst zakona NN 9/94, 35/94, 112/00, 114/01, 79/06, 45/11, 34/12 )

### Propisi iz zemalja članica EU koji se sukladno odredbama članka 42. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina primjenjuju u ovoj procjeni:

**WERT R 2006** Wertermittlungsrichtlinien ( Banz NR 108a/2006 )

( Banz NR 121/2006 )

**BetrKV** Betriebskostenverordnung ( BGBl / 2003 )

### Sprengnetter/Kurpjuhn : **STRUČNI RAD**

Vermarktungszeiträume und Preisnachlasse bei Immobilienverkaufen ( WFA 1/98S.29 )

## 1.5. ZADATAK PROCJENE

Temeljem zahtjeva Općinskog suda u Šibeniku , stalna služba u Kninu predmet broj : Ovr -425/2023 , izradilo sam procjenu tržišne vrijednosti nekretnine –poslovne zgrade i građ. zemljišta , ukupne površine 5.288,00 m<sup>2</sup>, koje je upisan u zemljišne knjige za k.č.4792/10 k.o.Šibenik zk.ul. 7590 kao kuća i dvor površine 3.203,00 m<sup>2</sup> , za k.č.4777/2 k.o.Šibenik zk.ul. 7590 kao ind. zgrada i dvorište površine 2.085,00 m<sup>2</sup> s upisom vlasništva na ime DALMOSTAN d.o.o. , Šibenik , vlasnik dio 1/1 .

U Državnoj geodetskoj upravi nekretnina je evidentirana u posjedovnom listu br 6655 k.č. 4792/10 k.o. Šibenik ukupne površine 3.203 ,00 m<sup>2</sup> : Šubičevac , dvor : k.č. 4777/2 k.o. Šibenik ukupne površine 2.085 ,00 m<sup>2</sup> : Ražine , ind. Zgrada i dvorište , posjednik DALMOSTAN d.d. , Šibenik , Dubravski put 12 udio 1/1

Vlasništvo i posjed u svemu prema dostavljenoj dokumentaciji i na temelju očevida na licu mjesta.

Očevid na licu mjesta obavljen je 10.09.2024.g

Dan vrednovanja : 10.09.2024. g

Dan kakvoće : 10.09.2024.g

Adresa nekretnine: Šibenik , Ražine , Žaborićka 3A

Površina procjenjivanog zemljišta:	5.288,00 m <sup>2</sup>
Površina korisnih vrijednosti površina (Tabela II Pravilnika)	2.305,00 m <sup>2</sup>

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda dostavljene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na dan 10.09.2024. godine .

Očevid obavljen dana 10.09.2024. godine s početkom u 9.00 h.

Na očevidu prisutni : Zrinka Gojo –sudac , Rada Anić – Božić –zapisničar , Kamel Shihabi –sudski vještak i procjenitelj , Antonio Reljanović – vještak geodetske struke , nitko –za ovrhovoditelj , zamjenik punom. Vježbenik Stipica Čaleta Car kod odv. Krešimira Lušića iz Šibenika – za ovršenika .

Elaborat procjene služiti će Naručitelju u dokumentaciji za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine .

### **Legalnost nekretnine**

Za predmetnu poslovnu građevinu ishođena je građevinska dozvola klasa: UPI-08-5125/74 od 14.02.1975. godine. i građevinska dozvola klasa: UPI-08-590/88 od 18.03.1988. godine. . Dozvolu za uporabu klasa: UPI-361-04-89-01-22 od 29.06.1989. godine.

Građevinska dozvola klasa: UPI-361-03-91-01-79 od 02.04.1991. godine. i uporabnu dozvolu klasa: UPI-5361-05-91-01-32 od 08.05.1991. godine.

Podaci preuzeti s portala ISPU.MGIPU.HR.



Skicu s mjesta očevida izradio je ovlaštteni geodet .



## 2 IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE

### 2.1. STANJE NEKRETNINE U OPĆINSKOM SUDU ŠIBENIKU, Zemljišno knjižni odjel Šibenik , ZK 7590 k.o.Šibenik



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 11.07.2023. 17:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uložka: 7590

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7341/2023  
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtv	m2	
I						
1.	4792/10	KUĆA I DVOR			3203	
		UKUPNO:			3203	
II						
1.	4777/2	ING. ZGRADA I DVOR			2085	
		UKUPNO:			2085	

##### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 08. lipnja 2004. Z-6250/04  Iz Z.U. 7571 prenosi se sljedeći upis:  1.1 Pred. 10. ožujka 2003.god. Z-2559/04  Na temelju ugovora o diobi od 06. 03. 2004. broj OU-1527/04 jav.bilj. I. Lučev, uknjižuje se na korist čest.br. 4792/10, 4777/2, kao gospodujućeg dobra pravo služnosti prolaza i kolnika te utovara i pretovara robe do širine od deset metara na teret čest.br. 4792/22 Z.U. 7366, kao poslužnog dobra.	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 "DALMOSTAN" D.O.O. ŠIBENIK	
	ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1 "DALMOSTAN" D.O.O. ŠIBENIK	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Pred. 17. svibnja 2006. Z 2915/06  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine (Ugovor o hipoteci) od 15. svibnja 2006. ou 1096/06 J. bilj. Ž. Maroslavac iz Zgb uknjižuje se na teret nekretnina u a listu pravo zaloga u iznosu od milijunpetstotisuća EUR-a, vezan uz valutnu klauzulu CHF uvećano za pripadajuće ugovorene kamate po stopi 3 mjesečni CHF LIBOR+3%godišnje, uz ostale odredbe iz Ugovora na korist: <b>NLB INTERFINANZ AG ZURICH, BETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND</b>	1.500.000,00 EUR	
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 24.05.2010. broj Z-3905/10 "SPOREDNI ULOŽAK"  Na temelju Ugovora o kreditu broj: 804-51007327 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 21. svibnja 2010g. br. OV-5544/10 ovjereno po javnom bilježniku Ranki Spevec u Velikoj Gorici, uknjižuje se na teret nekretnina u A listu pravo zaloga u iznosu od 67.000,00 EUR (šezdesetsedam tisuća eura) kunska protuvrijednost, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećana za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, na korist: <b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. , OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b>	67.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 24.05.2010. broj Z-3905/10  Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
3.3	Zaprimljeno 24.05.2010. broj Z-3905/10  Na temelju čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu, zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod post.br. Z-3905/10.		
3.4	Zaprimljeno 24.05.2010. broj Z-3905/10  Zabilježuje se da je glavni uložak određen u Z.U. 212 K.O. Malino, kod Općinskog suda u Slavonskom Brodu.		
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 15.05.2015. broj Z-3624/15  Na temelju čl. 111 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se da je odbačen prijedlog predlagatelja Dalmostan d.o.o. za uknjižbu brisanja prava zaloga pod Z-3905/10.		ZABILJEŽBA
<b>1. ZK tijelo I</b>			
1.1	Pred. 10. ožujka 2004. Z-2559/04  Na temelju ugovora o diobi od 06. ožujka 2004. broj: OU-1527/04 j.bilj. I. Lučev uknjižuje se na teret čest.br. 4792/10 kao poslužnog dobra pravo služnosti prolaza i kolnika te utovara i pretovara robe do širine od deset metara, na korist čest.br. 4777/5, 4777/7, 4777/8, 4779/2, 4779/3 i 4792/22 ZU 7366 kao gospodujućeg dobra.		
<b>2. ZK tijelo I</b>			
2.1	Pred. 06. travnja 2004. Z-3507/04  Na temelju kupoprodajnog ugovora od 14. travnja 2004. Ou-2599/03 uknjižuje se na teret čest.br. 4792/10 pravo služnosti prolaza i provoza, a na korist čest.br. 4792/12 i 4792/13 Z.U. 7334.		
<b>3. ZK tijelo I</b>			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 17.05.2011. broj Z-3478/11	5.000.000,00 KN	
	<p>Na temelju Sporazuma zaključenog između Jadranske banke d.d. Šibenik kao predlagatelja osiguranja i DALMOSTAN d.o.o. Šibenik kao Protivnika osiguranja sklopljenog 10. svibnja 2011.g., ovjerenog dana 13. svibnja 2011.g. br. OV-3787/11 po javnom bilježniku Igoru Lučevu u Šibeniku, uknjižuje se prava zaloga na teret čest.br. 4792/10 vlasništva DALMOSTAN d.o.o. Šibenik, u iznosu od 5.000.000,00 kn (pet milijunkuna), protuvrijednost od 680.511,45 EUR obračunato po srednjem tečaju HNB, koji je ugovoren uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR, uz kamatu na iskorišteni iznos kredita po stopi od 8,6% godišnje, promjenljiva, manipulativne troškove, zatezne kamate na dospjelu glavnici kredita, te uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine sve prema odredbama predmetnog ugovora, kao i uz eventualne troškove prisilne naplate te temeljem svih dodatka Ugovora o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 13/11 od 29.04.2011 godine, koje će Predlagatelj osiguranja i Protivnik osiguranja zaključiti u razdoblju od dana zaključenja sporazuma do 31. prosinca 2020.g., do utvrđenog iznosa od 5.000.000,00 kn, uvećano za kamatu i druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, te eventualne troškove prisilne naplate, na korist:</p> <p><b>JADRANSKA BANKA D.D. ŠIBENIK, OIB: 02899494784, ŠIBENIK, ANTE STARČEVIČA 4</b></p>		
<b>4. ZK tijelo I</b>			
4.1	Zaprimljeno 04.05.2012. broj Z-3574/12	6.000.000,00 KN	
	<p>Na temelju Sporazuma zaključenog između Jadranske banke d.d. Šibenik kao predlagatelja osiguranja i DALMOSTAN d.o.o. Šibenik kao Protivnika osiguranja potvrđenog-solemniziranog dana 04. svibnja 2012.g. br. OV-2767/12 po javnom bilježniku Igoru Lučevu u Šibeniku, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 6.000.000,00 kn (šest milijunakuna), protuvrijednost od 796.535,71 EUR, obračunato po srednjem tečaju HNB za 1 EUR, na dan 27.04.2012., uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, kamatnu stopu od 8,6 % godišnje, promjenljiva, interkalarnu kamatu, manipulativne troškove, te uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, kao i eventualne troškove prisilne naplate, sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 47/12 od 27. 04. 2012. godine i navedenog Sporazuma; na korist:</p> <p><b>JADRANSKA BANKA D.D., OIB: 02899494784, ŠIBENIK, ANTE STARČEVIČA 4</b></p>		
4.2	Zaprimljeno 22.09.2017.g. pod brojem Z-11698/2017		na 4.1
	<p>Prvenstveni red upisa: Z-3574/2012</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU I PRIJENOS INSTRUMENTA OSIGURANJA PO USTUPLJENIM TRAŽBINAMA, OV-10890/17 17.07.2017</p> <p><b>SPV ZA SANACIJU D.O.O., OIB: 37066802433, SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB</b></p>		
<b>6. ZK tijelo I</b>			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 24.09.2013. broj Z-7469/13  Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 18. rujna 2013. g., ovjerenog i potvrđenog (solemniziranog) kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Vinka Bukića iz Šibenika (br. OV-6013/13 od 23. rujna 2013.) uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika i predlagatelja osiguranja Jadranske banke d.d. u iznosu od 6.750.000,00 kn (slovima: šestmilijunasedamstopeidesettisuća kuna) što je protuvrijednost od 1.099.619,86 CHF-a, uz kamatnu stopu koja iznosi 5,6% (slovima: petcijelihšest posto) godišnje koja je promjenjiva, interkalarnu kamatu, uz manipulativne troškove, zatezne kamate, uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne troškove, kao i eventualne troškove prisilne naplate, sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 53/13 od 04.09.2013. g. i navedenog Sporazuma, za korist: <b>JADRANSKA BANKA D.D., OIB: 02899494784, ŠIBENIK, ANTE STARČEVIĆA 4</b>	6.750.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
6.2	Zabilježuje se da je zk. ul. 7590 k.o. Šibenik određen kao glavni uložak, te da su zk. ul. 7750 k.o. Šibenik, zk. ul. 6589 Donje Polje, zk. ul. 7571 Šibenik, zk. ul. 5183 Šibenik i zk. ul. 4973 Šibenik određeni kao sporedni ul.		ZABILJEŽBA
6.3	Zaprimljeno 22.09.2017.g. pod brojem Z-11698/2017  Prvenstveni red upisa: Z-7469/2013  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU I PRIJENOS INSTRUMENTATA OSIGURANJA PO USTUPLJENIM TRAŽBINAMA, OV-10890/17 17.07.2017 <b>SPV ZA SANACIJU D.O.O., OIB: 37066802433, SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB</b>		na 6.1
<b>8. ZK tijelo I</b>			
8.1	Zaprimljeno 31.12.2020.g. pod brojem Z-18377/2020  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE OD 31.12.2020		
<b>9. ZK tijelo I</b>			
9.1	Zaprimljeno 29.01.2021.g. pod brojem Z-1429/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-668/20 28.01.2021, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja: - u iznosu od 1.649.571,33 kune (glavnica 1.415.408,53 kune i kamata 234.162,80 kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 1.415.408,53 kune teče od dana 14.06.2018. 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 za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENIK</b>	1.649.571,33 KN	
9.2	Zaprimljeno 29.01.2021.g. pod brojem Z-1429/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-668/20 28.01.2021, u iznosu od 350.999,58 kuna (glavnica 187.934,65 kuna i kamata 163.064,93 kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 187.934,65 kune teče od dana 10.02.2020. 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 te osiguranja naplate troškova ovrhe u iznosu od 200,00 kn, za korist:	350.999,58 KN	na 9.1

## 2.2. STANJE NEKRETNINE U DRŽAVNOJ GEODETSKOJ UPRAVI ( E-IZVADAK )



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 13.11.2024. 11:28

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠIBENIK (Mbr. 330264)

Posjedovni list: 6655

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DALMOSTAN D.O.O., DUBRAVSKI PUT 12, ŠIBENIK (VLASNIK)	44121008088

### 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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4777/2	RAŽINE	2085	45		
			IND. ZGRADA I DVOR	2085			
		4792/10	ŠUBIČEVAC	3203	12		
			DVOR	3203			
Ukupna površina katastarskih čestica				5288			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ŠIBENIK  
k.č.br.: 4777/2

Stanje na dan: 09.09.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





Stanje na dan: 09.09.2024.

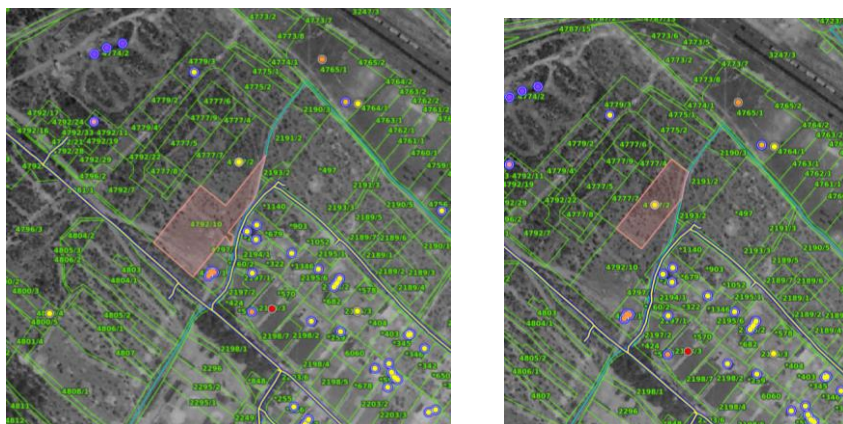
### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Izvod iz katastra, posjedovni list,  
Izvor: katastar.hr

### 2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU



Izvor: ispu

### 2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Adresa nekretnine: Šibenik , Ražine , Žaborička 3A



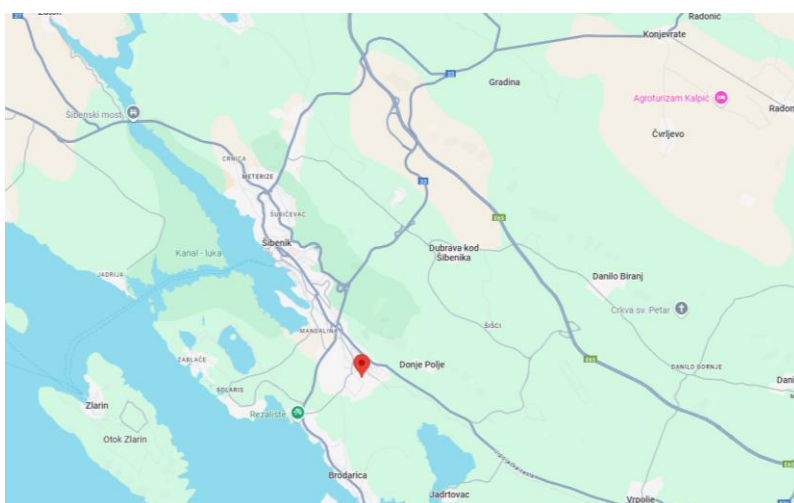
Izvor: google earth

## 2.5. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetni poslovni objekti koji je izgrađen na zemljištu k.č. 4792/10 i k.č. 4777/10 k.o. Šibenik nalazi se u jugo istočnom dijelu grada Šibenika , na području industrijske zone Ražine , između dvije ulice Ledenički put i Žaborička . Lokacija je u gospodarsko-trgovačkoj zoni prosječna. Gospodarski kompleks unutar kojeg se nalazi više korisnika različitih djelatnosti , uređen okoliš i komunalno opremljen . Parking je uređen i prilagođen potrebama kupaca kao i za dostavna vozila.

## 2.6. PROMETNA POVEZANOST

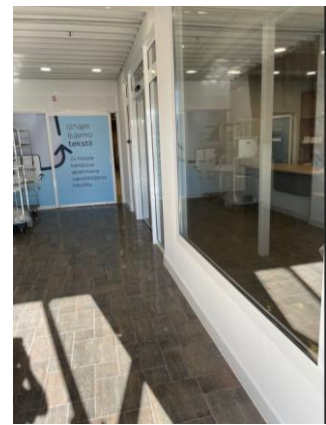
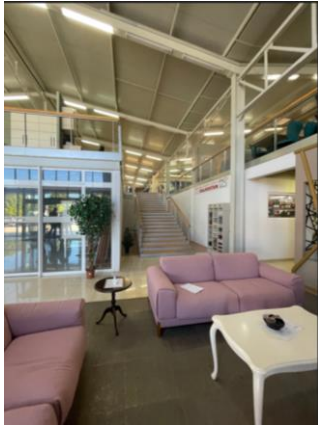
Predmetni objekt ima pristup na gradsku ulicu . Prometna povezanost je moguća , tj. ima pristup vozilima do parcele preko internih prometnice unutar gospodarskog kompleksa . Objekt je udaljen cca 8 km od spoja na autocestu A1 , u neposrednoj blizini je željezničke stanice .

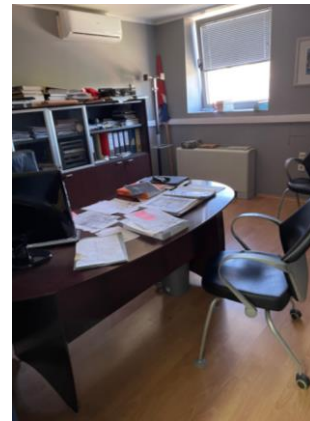


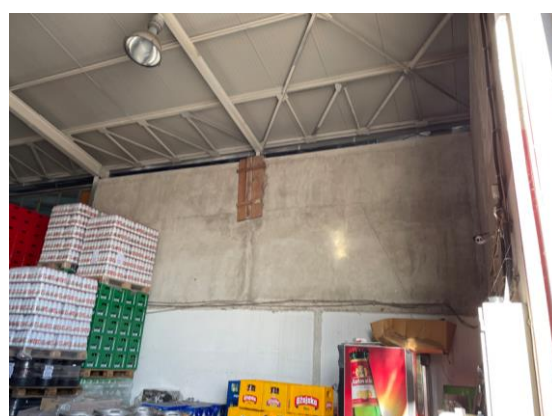
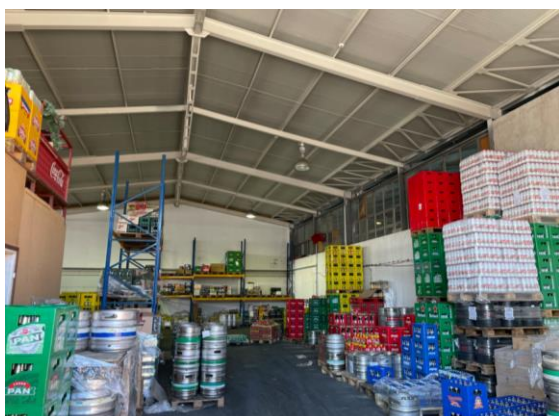
Izvor: google maps

## 2.7. FOTODOKUMENTACIJA ( s očevida dana 10.09.2024.)









### 3. REZULTATI OČEVIDA I OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

#### 3.1. OPIS NEKRETNINE

Na očevidu smo zatekli poslovni objekt ( k.č. 4792/10 ) sa građevinskim zemljištem dvorište, parkiralište i ulazna kućica –porta (k.č.br. 4777/2)

Poslovni objekt izgrađen je na parceli na dvojni način dio je građevinsko-tehničke cjeline kompleks hala podijeljen na više cjelina i vlasnika . Poslovni objekt koji je predmet procjene je u naravi prodajni salon sa skladištem , katnosti je prizemlje istaknutih dimenzija 27,70 x 77,60 m.

Nosiva konstrukcija se sastoji od čeličnih stupovi na koju je položena čelična krovna konstrukcija . Vanjski zidovi hale čine betonski blokovi . zidovi su ožbukani i bojani . Pokrov je od valovitog aluminijskog lima . Podovi su izvedeni od betona na koje su u prodajnom salonu položene pločice a u skladišnom dijelu je industrijski pod . Hala u kojoj je smješten prodajni salon rekonstruirana je na

način da je izgrađena galerija , sanitarni čvor , uredski prostor , uređeno je pročelje objekta s rekonstrukcijom samog ulaza i druge poboljšice prema potrebama i zahtjevima trgovine na malo. Skladišni dio poslovne zgrade je s minimalnim preinakama koje su u funkciji skladištenja trgovačke robe . Objekat je priključen na javnu elektro mrežu , vodovodnu mrežu i javnu odvodnju . Objekat ima gromobransku instalaciju , hidrantsku mrežu i vatrodojavu .

Na parceli se nalazi zidani objekt –porta . Izgrađen na samostojeći način , katnosti prizemlje , završen s ravnom pločom , istaknutih dimenzija 7,00x6,80 m. Zidovi su betonskih blokova žbukani i bojani . Parcela je dijelom ograđena ab zidom sa metalnom ogradom , dvorište je asfaltirano i dio zelene površine .

Građevinsko zemljište su katastarske čestice .

<b>OPIS LOKACIJE</b>	
Okolne građevine	Poslovne
Dostupnost	Cestovna
Javni prijevoz	da
Infrastruktura	Da
Zagađenost	nema
Buka	nema
Osunčanost	da
Nagib parcele	ravan

#### **POVRŠINA NEKRETNINE - POSLOVNA HALA**

Obračun bruto površina poslovne građevine :  
 BGP – poslovni : cca 1.483,0 m<sup>2</sup>  
 - Skladište : - cca 722,40 m<sup>2</sup>  
 Ukupno BPG : 2.205,40 m<sup>2</sup>

Neto površina poslovne građevine :  
 prizemlje : - cca 1.440,80 m<sup>2</sup>  
 galerija : cca 1.320,40 m<sup>2</sup>  
 skladišta : cca 722,40 m<sup>2</sup>  
 Ukupno neto površina : 3.483,60 m<sup>2</sup>

Obračun obujma poslovne građevine :  
 Visina poslovne građevine 6,00 m  
 Volumen objekta : cca 14.926,08 m<sup>3</sup>

<b>PLOŠTINE POVRŠINE, PREMA HRN ISO 9836:2011.</b>	<b>3.483,60 M2</b>
<b>BRUTO površina</b>	<b>2.205,40 M2</b>
<b>UKUPNI VOLUMEN OBJEKTA:</b>	<b>14.926,08 M3</b>
<b>POVRŠINA ZEMLJIŠTA (Podaci preuzeti iz vlasničke dokumentacije k.č. 4777/2 . 4792/10 k.o. Šibenik ) :</b>	<b>Ukupno: 5.288,00 m<sup>2</sup></b>

### 3.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

<b>OPĆENITO</b>	<b>Namjena</b>	Poslovna : prodajno –skladišna
	<b>Godina izgradnje</b>	1976 god. rekonstrukcija 2003. God.
	<b>Katnost</b>	Pr+galerija
	<b>Prometna veza</b>	cestovna
	<b>Parkiranje</b>	Na parceli
<b>KONSTRUKCIJA</b>	<b>Temelji</b>	Armirano betonski
	<b>Nosiva k.</b>	Betonski blok , čelična konstrukcija
	<b>Međukatna k.</b>	Čelična konstrukcija
	<b>Pregradni zidovi</b>	Montažni , zidani
	<b>Krovna k.</b>	kosa čelična konstrukcija pokrov AL valoviti lim
	<b>Hidroizolacija</b>	Nepozanto
<b>ZAVRŠNA OBRADA</b>	<b>Zidovi</b>	Žbukano i bojani
	<b>Podovi</b>	Pločice , drveni pod , industrijski pod
	<b>Stropovi</b>	Žbukano i bojano , kosa krovna čelična konstrukcija
	<b>Pročelje</b>	Žbukana ,AL konstrukcija
<b>STOLARIJA</b>	<b>vrata - vanjska</b>	Al /PVC profila
	<b>vrata - unutarnja</b>	Drvena
	<b>prozori</b>	AL /PVC profila , izo staklo ,
<b>LIMARIJA</b>	<b>oluci</b>	Al limarija
<b>SANITARIJE</b>		Ugrađeno
<b>INSTALACIJE</b>	<b>Električne</b>	Spojeno na javnu elektro mrežu
	<b>Vodovod</b>	Spojeno na javnu vodovodnu mrežu
	<b>Kanalizacija</b>	Spojeno na javnu kanalizacijsku mrežu
	<b>Plin</b>	nedostupno
	<b>Telefon</b>	Nepoznato
	<b>Grijanje , hlađenje</b>	klima uređajima –lokalno
<b>VANJSKO UREĐENJE</b>		Uređeno
<b>OPĆI DOJAM</b>		Objekt je izgrađen kao jedinstvena funkcionalna cjelina podjeljena na način da je veći dio prodajni salon a manji skladište . Rekonstrukcijom je u dijelu objekta prodajni salon izvedena je galerija čime je povećana neto korisna površina prodajnog salona . Prodajni dio objekta je uređen i opremljen a skladišni dio je na nižem stupnju opremljenosti i uređenosti sukladno namjeni.

### 3.4. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

Prostorno planska dokumentacija za analizirano područje na snazi je :  
 GUP grada Šibenika ( Službeni vjesnik općina Drniš, Knin i Šibenik", broj 14/88., "Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 8/99., 1/01., 5/02. i 5/06. i "Službeni glasnik Grada Šibenika", broj 6/08., 4/14., 2/16., 8/16., 1/17-ispravak.

Informacija iz prostorno planske dokumentacije grada Šibenika :

■■■■■	GRANICA OBUHVATA PLANA
(S)	STAMBENA NAMJENA
(M)	MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena, M2 - pretežito poslovna, M3 - pretežito stambena s turističkim kapacitetima
(D)	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - upravna, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - visokoškolska, D7 - kulturna, D8 - vjerska, D9 - civilna zaštita-vatrogastvo
(I)	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
(K)	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1 - poslovna, K2 - trgovačka, K3 - komunalna
(T)	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp, Tz - zabavni centar
(L)	LUČKO PODRUČJE - kopneni dio / morski dio L1 - luka međunarodnog prometa, Lv - vojna luka, Lo - luka otvorena za javni promet, Lb - brodogradilište, Ln - luka posebne namjene, Ls - sportska luka Lp - privezišta u funkciji JUZZPP, Lt - luka u funkciji turističkih kapaciteta



### Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Predmet procijene zemljišta koje se prema GUP grada Šibenika : k.č. 4792/10 , 4777/2 k.o. Šibenik u građevinskom području naselja , poslovne namjene „K“ . Pretpostavka ove procijene je da se neće mijenjati namjena zemljišta.

### 3.5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### Vrsta i mjera građevinskog korištenja

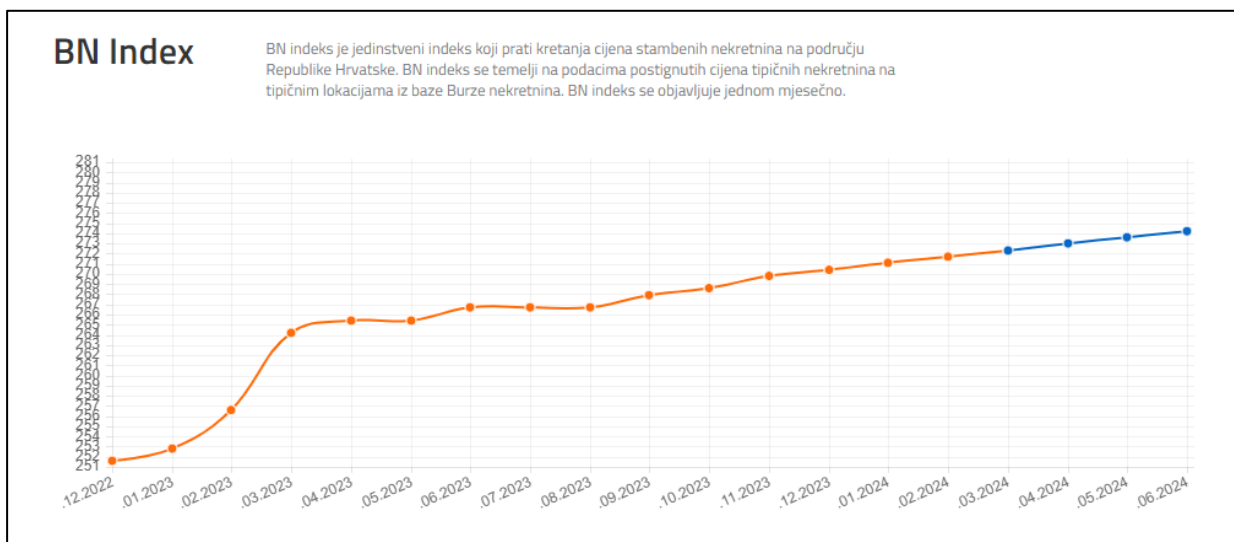
Prema čl.11 Pravilnika o metodama procjene nekretnine određeno je da u slučaju da dopuštena mjera korištenja okolnog zemljišta redovito odstupa u odnosu na procjenjivanu katastarsku česticu, mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici.

Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

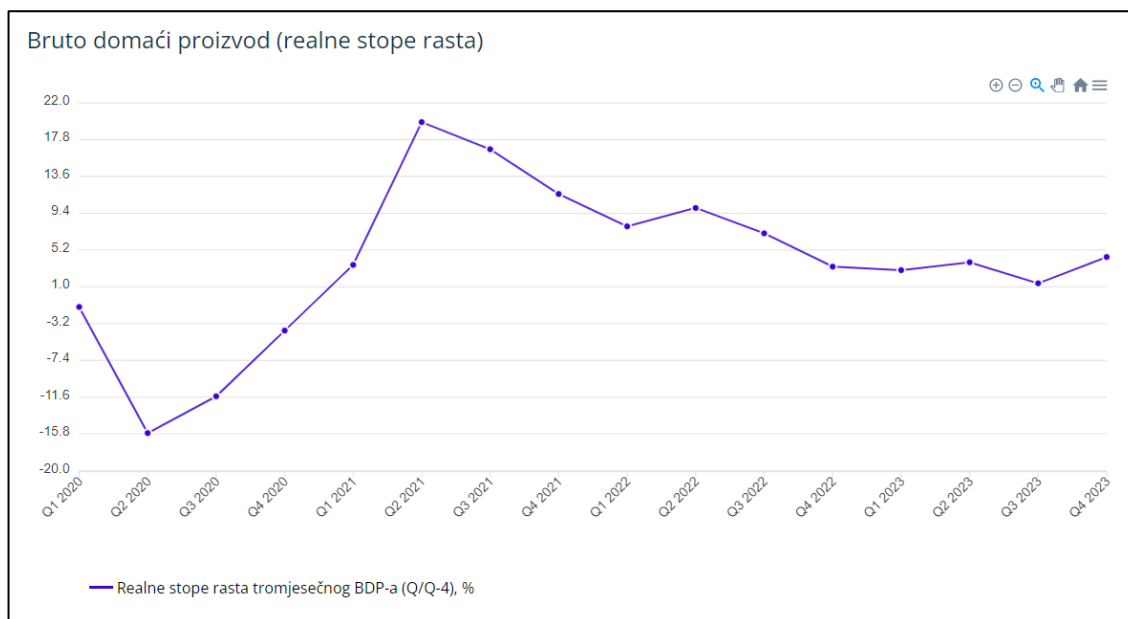
Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.



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



izvor: <https://www.dzs.hr/>

Na cijene dobivene iz podataka eNekretnina izvršena je korekcija međuvremensko izjednačenje radi protoka vremena , na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku . pri tom je korišten posljednji objavljeni indeks za prvi kvartal 2023. Godine , koji iznosi 181,47

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

Godina Year	Tromjesečje Quarter	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
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
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

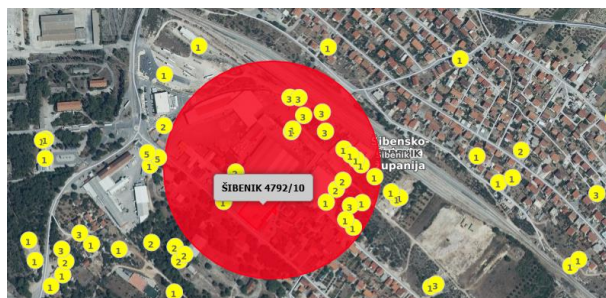
# IZVOD IZ BAZE KUPOPRODAJNIH CIJENA

(TEMELJEM ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA- građevinska zemljišta )

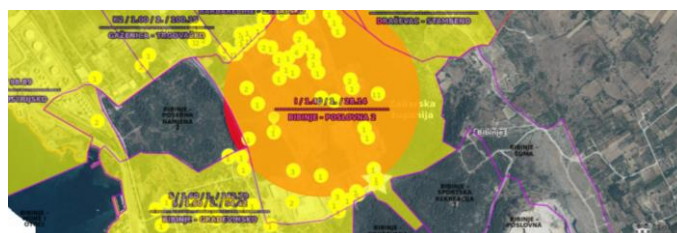


Procjenjivana nekretnina k.č. 4792/10 , 4777/2 k.o. Šibenik

## ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA s procjenivanim nekretninama



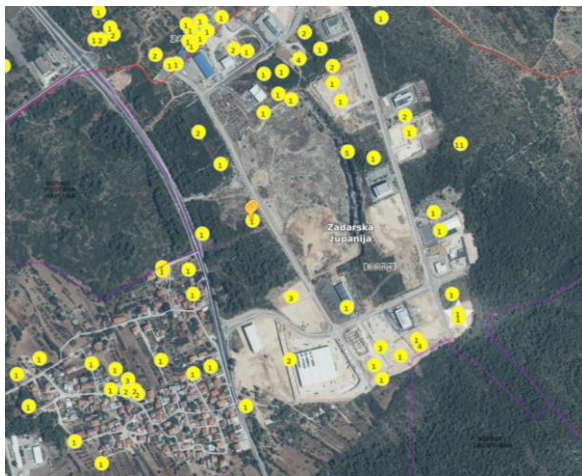
RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EU)	Površina u prometu	Status podatka	Kategorija zi	Cjenovni blok
1	2208959	5181770	ŠIBENSKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2189/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.11.2023.	40.000,00 EUR	1.596,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	RAŽINE DONJE ...	
2	2208705	5181770	ŠIBENSKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2189/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.11.2023.	40.000,00 EUR	1.596,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	RAŽINE DONJE ...	
3	2052828	5181849	ŠIBENSKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2189/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.11.2023.	129.650,00 EUR	2.593,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	RAŽINE DONJE ...	
4	2050827	5180827	ŠIBENSKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2189/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.11.2023.	18.430,00 EUR	400,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	RAŽINE DONJE ...	
5	2023911	5181849	ŠIBENSKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2190/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.11.2023.	129.650,00 EUR	2.593,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	RAŽINE DONJE ...	
6	2168683	5116534	ŠIBENSKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2191/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.06.2023.	15.500,00 EUR	280,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	RAŽINE DONJE ...	
7	2168682	5116534	ŠIBENSKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2190/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.06.2023.	15.500,00 EUR	280,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	RAŽINE ŠIBENI...	
8	2130375	5108904	ŠIBENSKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2191/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.05.2023.	15.000,00 EUR	280,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	RAŽINE ŠIBENI...	
9	2130374	5108904	ŠIBENSKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2190/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.05.2023.	15.000,00 EUR	280,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	RAŽINE ŠIBENI...	
10	2111571	4979740	ŠIBENSKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2189/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.03.2023.	30.000,00 EUR	557,80 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	RAŽINE DONJE ...	
11	1846165	4954907	ŠIBENSKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4776/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.12.2022.	4.926,00 EUR	200,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	2. KATEG. RAŽINE ŠIBENI...	
12	1846164	4954907	ŠIBENSKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4775/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.12.2022.	15.073,56 EUR	612,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	2. KATEG. RAŽINE ŠIBENI...	
13	1647400	4728274	ŠIBENSKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4759/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	23.12.2021.	28.207,00 EUR	1.129,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	2. KATEG. RAŽINE DONJE ...	
14	1476366	4527837	ŠIBENSKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4798/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.06.2021.	250,89 EUR	33,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	2. KATEG. RAŽINE ŠIBENI...	
15	1190500	4143855	ŠIBENSKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4761/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.10.2019.	16.162,94 EUR	795,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	1. KATEG. RAŽINE ŠIBENI...	



Lista zahtjeva		Zbirka kupoprodajnih cijena	Plan približnih vrijednosti											
Atributna i prostorna pretraga														
RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EU)	Površina u prometu	Status podatka	Kategorija zi	Cjensvi blok	
1	2213185	5417809	ZADARSKA	BIBINJE	498/144	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	04.07.2024.	12.800,00 EUR	150,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	BIBINJE - POSLOVNA 2		
2	2167276	5345473	ZADARSKA	BIBINJE	498/252	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	08.05.2024.	150.000,00 EUR	3.000,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	1. KATEG...	BIBINJE - POSLOVNA 2	
3	2160929	5345785	ZADARSKA	BIBINJE	498/258	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.04.2024.	147.873,00 EUR	5.000,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	1. KATEG...	BIBINJE - POSLOVNA 2	
5	2160860	5345526	ZADARSKA	BIBINJE	498/257	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.04.2024.	148.967,00 EUR	5.037,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	1. KATEG...	BIBINJE - POSLOVNA 2	
6	2160869	5345493	ZADARSKA	BIBINJE	498/259	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.04.2024.	148.080,00 EUR	5.007,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	1. KATEG...	BIBINJE - POSLOVNA 2	
7	2102189	5258451	ZADARSKA	BIBINJE	479/42	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.02.2024.	292.910,00 EUR	3.446,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	1. KATEG...	BIBINJE - POSLOVNA 2	
8	2187583	5258567	ZADARSKA	BIBINJE	479/13	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.12.2023.	17.000,00 EUR	207,17 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	BIBINJE - POSLOVNA 2		
9	2194689	5392453	ZADARSKA	BIBINJE	498/287	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	18.12.2023.	126.240,00 EUR	2.630,00 M <sup>2</sup>	EVALUACIJA U TIJEKU	BIBINJE - POSLOVNA 2		
10	2069034	5223815	ZADARSKA	BIBINJE	479/13	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.11.2023.	17.000,00 EUR	207,17 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	BIBINJE - POSLOVNA 2		
11	2072835	5208986	ZADARSKA	BIBINJE	498/13	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	03.11.2023.	126.035,00 EUR	3.601,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	BIBINJE - POSLOVNA 2		
12	2072171	5208986	ZADARSKA	BIBINJE	498/290	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	03.11.2023.	126.035,00 EUR	3.601,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	1. KATEG...	BIBINJE - POSLOVNA 2	
14	1937836	5069912	ZADARSKA	BIBINJE	498/205	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	15.06.2023.	66.808,00 EUR	3.014,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	BIBINJE - POSLOVNA 2		
15	1908296	5030927	ZADARSKA	BIBINJE	498/246	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	08.05.2023.	10.700,00 EUR	428,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	BIBINJE - POSLOVNA 2		
16	1913920	5022270	ZADARSKA	BIBINJE	498/306	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.03.2023.	95.000,00 EUR	4.300,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	1. KATEG...	BIBINJE - POSLOVNA 2	
17	1835235	4917686	ZADARSKA	BIBINJE	498/253	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.10.2022.	120.000,00 EUR	3.000,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	1. KATEG...	BIBINJE - POSLOVNA 2	

Ukupno rezultata: 74, prikazano: 71, omogućen prikaz: 5000 (odabrano 0)

## 1. Poredbena nekretnina k.č. 498/252 k.o. Bibinje



Naziv atributa	Vrijednost atributa
D ZKC	2167276
Datum pregleda	27.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
D PN (PU)	5345473
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.09.2024
Površina u prometu	3.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.130.175,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	150.000,00
Datum ugovora	08.05.2024
<b>POREZI:</b>	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, ovisno 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
Imenski blok	BIBINJE - POSLOVNA 2
Vrijedna namjena cjenovnog bloka	KI - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - POSLOVNO PROIZVODNA

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 1,00, prve je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10, 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva

## 2. Poredbena nekretnina k.č. 498/258 k.o. Bibinje



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2160929
Datum pregleda	27.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
D PN (PU)	5345785
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.08.2024
Površina u prometu	5.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.114.149,12
Vrijednost nekretnine (EUR)	147.873,00
Datum ugovora	29.04.2024
<b>POREZI:</b>	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, ovisno 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
Cjensvi blok	BIBINJE - POSLOVNA 2
Vrijedna namjena cjenovnog bloka	KI - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - POSLOVNO PROIZVODNA

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 1,00, prve je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10, 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva

### 3. Poredbena nekretnina k.č. 498/257 k.o. Bibinje



Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	2160880	
Datum prijave	27.11.2024	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PJ)	526523	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.08.2024	
Površina u prometu	5.037,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.122.391,86	
Vrijednost nekretnine (EUR)	148.967,00	
Datum ugovora	29.04.2024	
<b>POREZI:</b>		
NAPOMENA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Opterećenje</li> </ul>		
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cenovni blok	BIBINJE - POSLOVNA 2	
Prethodna namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRVO RAZRNI NERESTITUTIVA	

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine , pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 1,00 , prve je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10 , 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva

### 4. Poredbena nekretnina k.č. 498/259 k.o. Bibinje



Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	2160889	
Datum prijave	27.11.2024	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PJ)	5345493	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.08.2024	
Površina u prometu	5.007,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.113.708,76	
Vrijednost nekretnine (EUR)	148.980,00	
Datum ugovora	29.04.2024	
<b>POREZI:</b>		
NAPOMENA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Opterećenje</li> </ul>		
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cenovni blok	BIBINJE - POSLOVNA 2	
Prethodna namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - POSLOVNO PROJEKCIJONA	

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine , pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 1,00 , prve je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10 , 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva

### 5. Poredbena nekretnina k.č. 479/42 k.o. Bibinje



Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	2160289	
Datum prijave	27.11.2024	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PJ)	5256431	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.04.2024	
Površina u prometu	3.448,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	2.206.930,40	
Vrijednost nekretnine (EUR)	292.910,00	
Datum ugovora	14.02.2024	
<b>POREZI:</b>		
NAPOMENA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Opterećenje</li> </ul>		
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cenovni blok	BIBINJE - POSLOVNA 2	
Prethodna namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - POSLOVNO PROJEKCIJONA	

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine , pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 1,00 , prve je

kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10 , 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva.

#### 6.Poredbena nekretnina k.č. 498/290 k.o. Bibinje



Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC:	2072171		
Datum prijave:	27.11.2024		
Vrsta nekretnosti:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)		
ID PN (PU):	5208986		
Vrsta ugovora:	KP - KUPOPRODAJA		
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u:	11.03.2024		
Površina u prometu:	3.603,00		
Vrijednost nekretnine (DK):	949.810,71		
Vrijednost nekretnine (EUR):	126.433,00		
Datum ugovora:	03.11.2023		
<b>POREZI:</b>			
<b>NAPOMENA:</b> 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 (%)	23		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE		
• Ostipanje	NE		
Status podatka:	PROVEDENA EVALUACIJA		
Cenovni blok:	BBINJE - POSLOVNA 2		
Prethodna namjena cenovnog bloka:	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - POSLOVNO PROJEKCIJNA		

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine , pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 1,00 , prve je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10 , 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva.

#### 7.Poredbena nekretnina k.č. 498/306 k.o. Bibinje



Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC:	1913920		
Datum prijave:	27.11.2024		
Vrsta nekretnosti:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)		
ID PN (PU):	5622270		
Vrsta ugovora:	KP - KUPOPRODAJA		
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u:	30.06.2023		
Površina u prometu:	4.300,00		
Vrijednost nekretnine (DK):	715.777,50		
Vrijednost nekretnine (EUR):	95.900,00		
Datum ugovora:	29.03.2023		
<b>POREZI:</b>			
<b>NAPOMENA:</b> 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 (%)	23		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE		
• Ostipanje	NE		
Status podatka:	PROVEDENA EVALUACIJA		
Cenovni blok:	BBINJE - POSLOVNA 2		
Prethodna namjena cenovnog bloka:	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - POSLOVNO PROJEKCIJNA		

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine , pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 1,00 , prve je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10 , 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva.

#### 8.Poredbena nekretnina k.č. 498/253 k.o. Bibinje



Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC:	1835235		
Datum prijave:	27.11.2024		
Vrsta nekretnosti:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)		
ID PN (PU):	4917686		
Vrsta ugovora:	KP - KUPOPRODAJA		
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u:	02.03.2023		
Površina u prometu:	3.000,00		
Vrijednost nekretnine (DK):	904.140,00		
Vrijednost nekretnine (EUR):	120.000,00		
Datum ugovora:	12.05.2022		
<b>POREZI:</b>			
<b>NAPOMENA:</b> 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 (%)	23		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE		
• Ostipanje	NE		
Status podatka:	PROVEDENA EVALUACIJA		
Cenovni blok:	BBINJE - POSLOVNA 2		
Prethodna namjena cenovnog bloka:	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - POSLOVNO PROJEKCIJNA		

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine , pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 1,00 , prve je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10 , 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva .

#### 9.Poredbena nekretnina k.č. 498/274 k.o. Bibinje



Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1740260
Datum prijave	27.11.2024
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4816328
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.09.2022
Površina u prometu	1.308,00
Vrijednost nekretnine (XN)	225.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	29.897,60
Datum ugovora	04.07.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOМЕНА:</b> za isporodnje 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 uključem u prikazanoj cijeni	NE
• Otpiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cenovni blok	BBENDE - POSLOVNA 2
Pretaklja namjena cjenovnog bloka	KI - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - POSLOVNO PROIZVODNA

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 1,00, prve je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10, 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva

## 10. Poredbena nekretnina k.č. 498/235 k.o. Bibinje



Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1888173
Datum prijave	27.11.2024
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4790445
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.01.2023
Površina u prometu	3.025,00
Vrijednost nekretnine (XN)	1.387.676,38
Vrijednost nekretnine (EUR)	181.500,00
Datum ugovora	03.06.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOМЕНА:</b> za isporodnje 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 uključem u prikazanoj cijeni	NE
• Otpiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cenovni blok	BBENDE - POSLOVNA 2
Pretaklja namjena cjenovnog bloka	KI - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - POSLOVNO PROIZVODNA

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 1,00, prve je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10, 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva

## 11. Poredbena nekretnina k.č. 4776/1 k.o. Šibenik



Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1846145
Datum prijave	27.11.2024
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4954967
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.03.2023
Površina u prometu	200,00
Vrijednost nekretnine (XN)	37.114,95
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.026,80
Datum ugovora	01.12.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOМЕНА:</b> za isporodnje 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 uključem u prikazanoj cijeni	NE
• Otpiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cenovni blok	RAZINE ŠIBENIK - POSLOVNO
Pretaklja namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 100 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 0,70, druge je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10, 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva

## 12.Poredbena nekretnina k.č. 4775/1 k.o. Šibenik

Informacije zemljište (u.c.) - zbirna kupoprodajna cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1846164	
Datumi prijave	27.11.2014	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID FN (PJ)	4954907	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKCU	16.03.2023	
Površina u prometu	612,80	
Vrijednost nekretnine (KN)	113.571,74	
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.072,56	
Datum ugovora	01.12.2022	
<b>POREZI:</b>		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a neovisno o tome podliježe li promet otpisanoj naplati.		
• Primitak (odbitak) plaćanja PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Ostalo	NE	
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	RAZNE ŠIBENIK - POSLOVNO	
Prethodna namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	



Poredbena nekretnina je unutar građevinskog područja naselja udaljena je cca 100 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, pozicija poslovne zone kao i uspoređivana nekretnina, ima koeficijent iskoristivosti 0,70, druge je kategorije te je svojom lokacijom i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini k.č. 4792/10, 4777/2 k.o. Šibenik te je stoga usporediva

MINIMALNI BROJ poredbenih nekretnina kod korištenja poredbene metode, iznosi tri nekretnine (čl. 24. st.1., ZPVN)

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima i prije izjednačenja (čl.4. st.3., Pravilnik)

VREMENSKO RAZDOBLJE - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (čl.7. st.1., Pravilnik)

NEUOBIČAJENE OKOLNOSTI - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl.4. st.1., Pravilnik)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – poredbeni faktori zgrade i prihoda dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti (čl.19., Pravilnik)

	Lokacija	Datum prodaje	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka ( $\pm 30\%$ )
1.	k.č. 498/252 k.o.Bibinje	8.5.2024.	50,00	DA
2.	k.č. 498/258 k.o. Bibinje	29.4.2024.	29,57	-
3.	k.č. 498/257 k.o. Bibinje	29.4.2024.	29,57	-
4.	k.č.498/259 k.o.Bibinje	29.4.2024.	29,57	-
5.	k.č.479/42 k.o. Bibinje	14.2.2024.	85,00	DA

6.	k.č.498/290 k.o. Bibinje	3.11.2023.	35,00	DA
7.	k.č.498/306 k.o. Bibinje	29.3.2023	22,09	-
8.	k.č.498/253 k.o. Bibinje	12.10.2022.	40,00	DA
9.	k.č.498/274 k.o. Bibinje	4.7.2022.	23,00	-
10	k.č.498/235 k.o. Bibinje	3.6.2022.	60,00	DA
11	k.č.4776/1 k.o. Šibenik	1.12.2022.	24,63	-
12	k.č.4775/1 k.o. Šibenik	1.12.2022.	24,63	-

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena vidljivo je da zemljišta 1,5,6,8,10 odstupaju više od  $\pm 30\%$ , te se izuzimaju u daljnjih obračuna.

U sljedećoj tablici prikazane su nekretnine nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja

	Lokacija	Datum prodaje	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Bazni*index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni*index na dan procjene (B)	Korekcijski faktor = B/A	Međuvremensko izjednačenje na cijena (€)
2.	k.č. 498/258 k.o. Bibinje	29.4.2024.	29,57	181,47	181,47	1,00	29,57
3.	k.č. 498/257 k.o. Bibinje	29.4.2024.	29,57	181,47	181,47	1,00	29,57
4.	k.č. 498/259 k.o. Bibinje	29.4.2024.	29,57	181,47	181,47	1,00	29,57
7.	k.č.498/306 k.o. Bibinje	29.3.2023	22,09	170,86	181,47	1,06	23,42
9.	k.č.498/274 k.o. Bibinje	4.7.2022.	23,00	151,52	181,47	1,20	27,60
11	k.č.4776/1 k.o. Šibenik	1.12.2022.	24,63	160,87	181,47	1,13	27,83
9.	k.č.4775/1k. o. Šibenik	1.12.2022.	24,63	160,87	181,47	1,13	27,83
				PROSJEK :			27,91

Analizirajući predmetni izvatak iz e-Nekretnina kupoprodajnih cijena vidljivo je da nekretnine ne odstupaju od ostalih cijena u nacrtu izvotka za  $\pm 30\%$ , te će se sukladno čl. 4. Pravilnika o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina koristi u postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti

## 4 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. POJMOVNIK

#### DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**Tržišna vrijednost** nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost određene nekretnine je ona vrijednost koju je nekretnina postiže na slobodnom tržištu nekretnina. Samo je ona procjena tržišne vrijednosti realna, koja svoju potvrdu sa manjim odstupanjem i u kraćem vremenskom razdoblju potvrdi uspješnom prodajom.

Treba naglasiti da sve vjerodostojne procjene tržišne vrijednosti polaze od pretpostavke da je nekretnina vlasnički čista, uredno provedena u zemljišnim knjigama i da je vlasnik u urednom posjedu nekretnine. Svaka pravna zapreka u tom smislu bitno umanjuje trenutnu vrijednost nekretnine.

#### DEFINICIJA KOMPARATIVNE/POREDBENE METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

**Poredbena metoda (The Sales Comparison Approach), komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti** podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutom cijenom pri kupoprodaji slične nekretnine u relativno bliskom razdoblju. Ta se metoda može primjenjivati vrlo uspješno u uvjetima razvijenoga tržišta nekretninama na kojem dolazi do čestih transakcija i uz uvjet dostupnosti podataka o sklopljenim kupoprodajnim ugovorima.

Procjenitelj treba uzeti u obzir razlike koje postoje između nedavno prodane nekretnine i one za koju je potrebno izvršiti procjenu. Te razlike povećavaju ili umanjuju odnos između cijene prodane nekretnine i procijenjene vrijednosti druge nekretnine. Da bi se ova metoda uspješno primijenila, potrebno je da između uspoređivanih nekretnina ima više sličnosti nego razlika.

Usporedive nekretnine su takve nekretnine koje se vezano uz okolnosti od utjecaja na vrijednost nekretnine u velikoj mjeri preklapaju. Odstupajuće značajke nekretnine i promjene u tržišnim okolnostima uzimaju se u obzir prema veličini utjecaja na vrijednost pomoću dodataka ili odbitaka. Za usporedbu služe kupovne cijene koje su postignute u poslovnim transakcijama u vremenskoj blizini datuma vrednovanja u usporedivim područjima. Ako su ugovorene prije ili nakon datuma vrednovanja, odstupanja se u poslovnim transakcijama u dotičnim područjima uzimaju u obzir pomoću dodataka i odbitaka.

Kupovne cijene za koje se može pretpostaviti da su na njih utjecale neobične okolnosti ili osobne okolnosti ugovornih stranaka, mogu se za usporedbu koristiti samo ako se utjecaj tih okolnosti može izraziti u vrijednosti i ako se kupovne cijene mogu korigirati za odgovarajuće iznose.

Da bi usporedna metoda bila što učinkovitija, dobro je, ako je to ikako moguće, imati uvid u što više usporednih, sličnih nekretnina odnosno u ostvarenu cijenu i uvjete kupoprodaje. Poteškoću u primjeni ove metode može predstavljati nedostatak podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina jer kod nas još nema pravih burza nekretnina. Ipak i kod nas već postoje određene asocijacije koje okupljaju na primjer posrednike u kupoprodaji nekretnina te objavljuju kretanje cijena stanova primjerice u pojedinim gradovima, područjima i slično, a određenu ulogu u tome pravcu imaju i sredstva javnoga priopćavanja, poglavito dnevni tiskani mediji.

**Poredbena metoda** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### **Iz Pravilnika:**

##### Članak 35.

(1) Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

(2) Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

##### Članak 19.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti

#### **4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE**

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa dostupnim podacima o prodanim građevinskim zemljištima na sličnim/bliskim lokacijama, preuzetim iz baze eNekretnina.

S obzirom na sve navedeno kao glavnu metodu koristili smo **poredbenu metodu** sukladno odredbama Zakona i Pravilnika.

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima – prodajnim cijenama .

Ostale poznate prednosti – nedostaci nekretnine odstupanje od kakvoće zemljišta nisu poznate .

## 5 PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PREMA POREDBENIM TRANSAKCIJAMA

### 5.1. Kategorija zemljišta

Prema čl.10, točka 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnine predmetno građevinsko zemljište je prve kategorije zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

### 5.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I ODSUPANJA U KAKVOĆI

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 30 % izlazne vrijednosti.

Sukladno Pravilniku o metodama procjena vrijednosti nekretnina

S obzirom da ne znamo posebna obilježja poredbenih nekretnina pretpostavlja se da na poredbenoj nekretnini nema tereta

Usporedne nekretnine :

1.	Ista kategorija zemljišta kao i procijenjivana	I kategorija
2.	Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja ( sukladno prostornim planovima)	Utvrđuje se proporcionalno površini nekretnine
3.	Upisana prava i tereti	Nema upisanih ni stvarnih tereta
4.	Položajna obilježja	Nedostataka i posebnih obilježja : zagađenost tla/ poredbene nekretnine ili zemljišta u njenom okruženju izrazite depresije zemljišta ili drugih prirodnih obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja

**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA IZRAČUNATA JE POREDBENOM METODOM NA TEMELJU ANALOGNIH TRŽIŠNIH CIJENA ZA PREDMETNO PODRUČJE**

Nekretnine	procjenjivana	Poredbena 2.	Poredbena 3.	Poredbena 4.	Poredbena 7.	Poredbena 9.	Poredbena 4.	Poredbena 4.
LOKACIJA	Šibenik	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Šibenik	Šibenik
k.č.	4792/10 , 4777/2	498/258	498/257	498/259	498/306	498/274	4776/1	4775/1
k.o.	Šibenik	Bibinje	Bibinje	Bibinje	Bibinje	Bibinje	Šibenik	Šibenik
Međuvremensko izjednačena Jed. cijena €/m2	27,91	29,57	29,57	29,57	23,42	27,60	27,83	27,83
Površina	5.288	5.000	5.037	5.007	4.300	1.300	200,00	612,00
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,30	1,20
Prilagođena prodajna cijena	30,30	29,57	29,57	29,57	23,42	30,36	36,18	33,40
Lokacija	dobra	slična	slična	Slična	Slična	Slična	ista	Ista
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	30,30	29,57	29,57	29,57	23,42	30,36	36,18	33,40
Zona prema Planu	GP – Poslovna Ražine	GP – Poslovna Bibinje	GP – Poslovna Bibinje	GP- Poslovna Bibinje	GP- Poslovna Bibinje	GP- Poslovna Bibinje	GP- Poslovna Ražine	GP- Poslovna Ražine
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	30,30	29,57	29,57	29,57	23,42	30,36	36,18	33,40
Koef. Iskoristivosti	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	0,70
Prilagodba		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	33,20	26,61	26,61	26,61	21,08	27,32	36,18	33,40
Indikator vrijednosti	28,26 €	26,61	26,61	26,61	21,08	27,32	36,18	33,40
Odstupanje od prosjeka		5,84 %	5,84%	5,84 %	25,40 %	3,33 %	-28,02 %	-18,19 %
Koregirana vrijednost po m2	<b>Srednja vrijednost 28,26 €</b>							

## STATISTIČKA OBRADA PODATAKA KONTROLA

Poredbeni broj	Konačno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat apsolutnog odstupanja	Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)	Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)
2	26,61	1,65	5,84 %	1,65	2,7225	DA	zadovoljava
3	26,61	1,65	5,84 %	1,65	2,7225	DA	zadovoljava
4	26,61	1,65	5,84 %	1,65	2,7225	DA	Zadovoljova
7	21,08	7,18	25,40%	7,18	51,5524	DA	Zadovoljova
9	27,32	0,94	3,33 %	0,94	0,8836	DA	Zadovoljova
11	36,18	-7,92	-28,02 %	7,92	62,7264	DA	Zadovoljova
12	33,40	-5,14	-18,19%	5,14	26,4196	DA	Zadovoljova

Prosječna kupoprodajna cijena : 28,26 €/m<sup>2</sup>

Standardna devijacija : 1,93

Dvostruka standardna devijacija : 4,62

Prosječno apsolutno odstupanje 1,39 %

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je nekretnina označene kao z.k.č. 4792/10 , 4777/2 k.o.Šibenik, ukupne površine P= 5.288,00 m2, koje u naravi predstavljaju izgrađeno građevinsko zemljište.

Prosječna vrijednost – prosječna cijena usporedivih nekretnina iznosi 28,26 €/m2.

### PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA IZRAČUNATA JE POREDBENOM METODOM NA TEMELJU ANALOGNIH TRŽIŠNIH CIJENA ZA PREDMETNO PODRUČJE

Predmet procjene k.č. 4792/10 , 4777/2 k.o. Šibenik u površini /m2/	<b>5.288,00</b>
Prosječna vrijednost (€/m2)	<b>28,26</b>
Vrijednost nekretnine (€)	<b>149.438,88</b>

## 6.0 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM

### Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškove vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Sukladno članku 56. Pravilnika stavak 1. za procjenu vrijednosti građevine koriste se normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja.

Za troškovnu metodu koristili su se podaci iz Tablice pokazatelja troškova gradnje čiji su podaci bazirani na podacima iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci za Hrvatsku procijenjeni su uvažavajući karakteristike tržišta građevinskih usluga (Pokazatelji troškova građenja 2022). Troškovi građenja su strukturirani prema vrsti zgrada, a jedinična cijena odnosi se na troškove građenja po m<sup>2</sup> površine zgrade.

### 6.1. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C- stanje zgrade	
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>optimalna lokacija*</li> <li>velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<b>vrlo dobra infrastruktura</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrlo dobro oblikovanje</li> <li>dobra prostorna organizacija</li> <li>visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nema oštećenja</li> <li>puna stabilnost</li> <li>puna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>dobra lokacija*</li> <li>redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>mala ponuda</li> </ul>	<b>vrlo dobra infrastruktura</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>dobro oblikovanje</li> <li>dobra prostorna organizacija</li> <li>dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mala oštećenja</li> <li>puna stabilnost</li> <li>još dobra uporabivost</li> <li>daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>srednja lokacija*</li> <li>još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>dovoljna ponuda</li> </ul>	<b>dovoljna infrastruktura</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>prosječno oblikovanje</li> <li>prosječna prostorna organizacija</li> <li>umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jasna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>prosječna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>

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

Prema: Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529.

## 6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je pokazateljima troškova građenja za 2022 godinu :

- za zgrade za trgovinu etalonska cijena po m2 iznosi :**835,00 eura**
- za zgrade skladišta etalonska cijena po m2 iznosi : **386 ,00 eura**

### Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Klasa: 025-03/23-01/03

Urbrj: 251-505-01-23-3

Vrsta zgrada	%	13. Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija		14. Medicinske ustanove		15. Zgrade za sport		16. Zgrade za kulturu i religiju		17. Zgrade za trgovinu		18. Skladišne zgrade	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>													
310 Građevna jama		0,8	0,5	3,1	2,2	2,8	2,1	2,4	1,8	1,0	0,8	3,0	2,6
320 Temeljenje		14,2	8,6	9,7	6,9	16,8	12,9	14,6	10,9	26,1	20,1	22,3	19,0
330 Vanjski zidovi		36,0	21,9	27,5	19,5	30,1	23,1	34,8	25,9	28,2	21,8	32,2	27,5
340 Unutarnji zidovi		16,6	10,1	22,5	16,0	8,7	6,7	12,6	9,4	15,1	11,7	5,7	4,9
350 Stropovi		12,8	7,7	18,7	13,3	5,4	4,1	6,7	5,0	-	-	2,1	1,8
360 Krovovi		14,0	8,5	11,2	7,9	31,6	24,2	18,8	14,0	27,2	21,0	29,4	25,1
380 Građevinske ugradnje		0,5	0,3	1,6	1,1	0,7	0,5	3,6	2,7	0,1	0,1	1,6	1,4
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,3	3,2	5,7	4,0	3,9	3,0	6,5	4,8	2,3	1,8	3,7	3,2
Ukupno		100,0	60,8	100,0	70,9	100,0	76,6	100,0	74,5	100,0	77,2	100,0	85,4
<b>400 Instalacije</b>													
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,1	2,8	16,2	4,7	26,6	6,2	13,5	3,4	14,6	3,3	21,8	3,2
420 Grijanje		11,3	4,4	9,0	2,6	18,5	4,3	19,7	5,0	22,6	5,2	17,8	2,6
430 Instalacije za obradu zraka		39,4	15,4	16,5	4,8	13,4	3,1	10,9	2,8	17,9	4,1	2,5	0,4
440 Jaka struja		17,4	6,8	36,8	10,7	32,6	7,6	37,2	9,5	30,8	7,0	49,4	7,2
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,5	2,2	10,9	3,2	3,2	0,7	7,8	2,0	2,0	0,5	4,8	0,7
460 Transportni uređaji		0,5	0,2	6,3	1,8	4,0	0,9	1,6	0,4	-	-	0,3	0,0
470 Posebna postrojenja za korištenje		13,5	5,3	1,8	0,5	0,1	0,0	5,2	1,3	12,1	2,8	2,5	0,4
480 Automatika zgrade		4,6	1,8	2,1	0,6	1,5	0,4	2,8	0,7	-	-	0,8	0,1
490 Ostale instalacije		0,7	0,3	0,4	0,1	0,1	0,0	1,3	0,3	-	-	0,1	0,0
Ukupno		100	39,2	100	29,1	100	23,4	100	25,5	100	22,8	100	14,6
<b>Hrvatska</b>													
Troškovi građenja kn (€)/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
od		13.449	1.785	10.307	1.368	9.495	1.260	11.781	1.564	6.294	835	2.905	386
srednji		17.699	2.349	12.642	1.678	11.754	1.560	16.220	2.153	8.043	1.067	5.514	732
do		23.132	3.070	15.205	2.018	12.992	1.724	23.186	3.077	9.845	1.307	7.854	1.042

Nova vrijednost objekta		<b>Poslovna zgrada –prodajni salon</b>					
BP=	1.483,00	m2	Cizg=	835,00	€/m2BGP	NV= <b>1.238.305,00 €</b>	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	835,00	€/m2BGP		
Godina procjene	2024	Godina izgradnje 1976		Starost (G) = 48		Trajnost OVK= 60	
FK matrica	A – lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade	
Opis	Optimalna lokacija			Vrlo dobra infrastrukture		Nema oštećenja	
Faktor korištenja zgrade (FK)		2		2		1	
Relativna starost (G/OVK) =		80 %	Odabrani FK=		1,5	Predvidivi ostatak OVK u % 56%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)						33,60	
Zamjenska starost zgrade (god.)						26,40	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						0,44	
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)						693.450,80 €	

Nova vrijednost objekta		<b>Poslovna zgrada –skladište</b>					
BP=	722,40	m2	Cizg=	386,00	€/m2BGP	NV= <b>278.846,40 €</b>	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	386,00	€/m2BGP		
Godina procjene	2024	Godina izgradnje 1976		Starost (G) = 48		Trajnost OVK= 60	
FK matrica	A – lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade	
Opis	Optimalna lokacija			Vrlo dobra infrastrukture		Nema oštećenja	
Faktor korištenja zgrade (FK)		2		2		1	
Relativna starost (G/OVK) =		80 %	Odabrani FK=		1,5	Predvidivi ostatak OVK u % 56%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)						33,60	
Zamjenska starost zgrade (god.)						26,40	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						0,44	
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)						156.153,98 €	

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

U umanjenju od 44 % vrednovano je stanje građevine na dan pregleda iste.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja tla, buka ili drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja.

Površine koje se odnose na objekt su pregledane (pristupni put ) Informacije dostavljene od strane vlasnika građevine na očevidu uzete su u obzir u procjeni.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom

nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata!  
Troškovi izgradnje sa svim nedostacima itd. te opažanjima uključeni su u postotak umanjenja.

### **A) PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA**

Sukladno odluci grada Šibenika cijene komunalnog doprinosa ovisno o namjeni objekta : trgovačkih centri , trgovine u I zoni 135,00 kn/m<sup>3</sup> = 17,92 eura.

Ukupan obujam zgrade : 14.926,08 m<sup>3</sup>

za stambeni objekt : 14.926,08 m<sup>3</sup> x 17,92 €/m<sup>3</sup> = 267.475,35 €

### **B) PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA**

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Prema saznanjima s očevida objekt je priključen na elektro mrežu .

Priključivanje objekta i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanju na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda nema saznanja . Priključak na elektroenergetsku mrežu naselja, plaća se prema tarifama trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

Građevina je priključena na elektromrežu.

#### **VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA**

PROCIJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

Građevina je priključena na elektro mrežu ,vodovodnu mrežu , kanalizacijsku mrežu .

<b>priključak na komunalnu infrastrukturu</b>	<b>Elektro priključak</b>	<b>Ukupno : €</b>
1.000,00	2.000,00	<b>3.000,00</b>

### **C) PROCJENA TROŠKOVA VANJSKOG UREĐENJA**

PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je pokazateljima troškova građenja za 2022 godinu za krajobrazno uređenje okoliša zgrada , **etalonska cijena po m<sup>2</sup> iznosi : 40,00 eura** , s obzirom na uređenost uzima se 50% etalonske cijene **20,00 eura** .

Vrsta zgrada	%	19. Industrijski proizvodni objekti		20. Podzemne garaže		21. Krajobrazno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta		22. Krajobrazno uređenje okoliša zgrada, okućnice	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno				
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>									
310 Građevna jama		2,1	1,5	11,2	10,4				
320 Temeljenje		25,9	18,5	18,2	16,8				
330 Vanjski zidovi		27,7	19,8	16,7	15,4				
340 Unutarnji zidovi		10,1	7,2	6,6	6,1				
350 Stropovi		6,2	4,4	-	-				
360 Krovovi		23,4	16,7	39,6	36,8				
380 Građevinske ugradnje		-	-	-	-				
390 Ostale građevinske konstrukcije		4,6	3,3	7,7	7,1				
Ukupno		100,0	71,5	100,0	92,5				
<b>400 Instalacije</b>									
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,4	2,1	44,3	3,3				
420 Grijanje		9,4	2,7	-	-				
430 Instalacije za obradu zraka		16,6	4,7	19,4	1,5				
440 Jaka struja		31,9	9,1	31,7	2,4				
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		3,7	1,1	0,6	0,0				
460 Transportni uređaji		7,3	2,1	4,0	0,3				
470 Posebna postrojenja za korištenje		19,8	5,6	-	-				
480 Automatika zgrade		3,5	1,0	-	-				
490 Ostale instalacije		0,4	0,1	-	-				
Ukupno		100	28,5	100,0	7,5				
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€)/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
		od	6.805	903	3.712	493	121	301	40
		srednji	8.876	1.178	4.600	610	565	753	100
		do	13.368	1.774	5.487	728	979	110	15

#### VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA

Površina m2	Jed cijena /m2	€
5.288	20,00	105.760,00

### REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ELEMENTI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	VRIJEDNOST €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	149.438,88
VRIJEDNOST OBJEKTA – prodajni salon	693.450,80
VRIJEDNOST OBJEKTA – skladište	156.153,98
VRIJEDNOST DOPRINOSA	267.475,35
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	3.000,00
VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	105.760,00
<b>UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>1.375.579,01</b>

### 6.3. POLOŽAJNA OBILJEŽJA PRI UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

Položaj zgrade uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema namjeni kao i mogućih buke i zagađenja, mogućnostima korištenja objekata za stanovanje u neposrednoj okolini, stanju opskrbe nužnim životnim potrepštinama, komunalnoj opremljenosti i značenju koje lokalna zajednica pridaje tom položaju (tzv. dobra adresa).

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje, a to su koeficijenti za prilagodbu. Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina uz dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, koristit će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se:

KORIŠTENA METODA	UKUPNO
POREDBENA (zemljište)	149.438,88
TROŠKOVNA (objekti)	849.604,78
TROŠKOVNA (doprinos, priključci, vanjsko uređenje)	376.235,35
UKUPNO	<b>1.375.579,01 €</b>

## 7 ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, poslovnog objekta i građevinskog zemljišta na k.č.br. 4792/10, 4777/2 zk.ul.br. 7590 k.o. Šibenik, koji se nalazi u Šibeniku, Ražine procijenjena je na vrijednost:

UKUPNO	<b>1.375.579,01 €</b>
--------	-----------------------

Analizom dobivenih podataka, sa svim ograničavajućim uvjetima prije svega postojećim tržišnim uvjetima, s pretpostavkama koje su uzete u obzir u navedenoj poredbenoj metodi, s napomenom da prema Pravilniku o metodi procjene nekretnine (NN 105/15) Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

Sukladno izdanoj Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH izdano od MPUGDI klasa: 364-04/21-01/2 , Urbr: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem

- a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,
- d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

pa procjenjujemo da je tržišna vrijednost nekretnine, stambenog objekta s zemljištem na dan 08.11.2024.g. iznosi

**1.376.000,00 €**

Obvezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procjenu vrijednosti .

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnine ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine. Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, položajnoj pogodnosti lokacije, a temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva na današnji dan izrade elaborata.

**Napomena:** Svi radni materijali, file-ovi i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka su imovina sudskog vještaka i čuvati će se još jednu (1)godinu.

Procjena vrijedi za navedenu svrhu, te je bilo koje korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih lica – nevažeće. Procjena se može koristiti za treće zainteresirane strane izvan tvrtke naručitelja procjene samo uz suglasnost naručitelja procjene.

Smatrati ćemo povjerljivom svu dokumentaciju, naše radno izvješće i konverzaciju koju smo izmjenjivali. Ovi se uvjeti mogu izmjenjivati samo uz pisanu suglasnost objiju strana.

U Šibeniku , 08.11.2024.g.

Izradio:

**Kamel Shihabi d.i.a.**

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj



**Ovo je zadnja stranica**