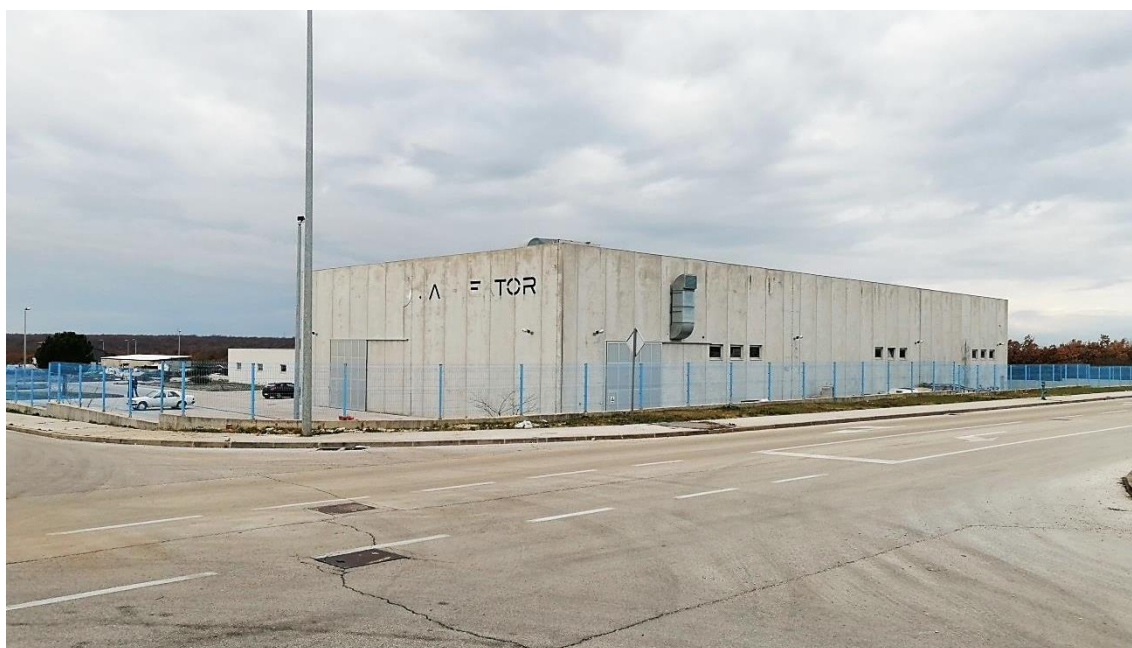

Naručitelj:
SAS-VEKTOR d.d. u stečaju
Poslovna zona Grabi
HR-23 241 Poličnik
OIB 75167549515

Nekretnina:
POSLOVNA ZGRADA

Matični broj i ime katastarske općine:
334 847 K.O. Poličnik

Lokacija:
kat. čest. br. 481/44 | Poslovna zona Grabi, HR-23 241 Poličnik

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka:
37/2020-12

Izradio:
GUSTAV ČERVAR
dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
22 000 Šibenik, Šibenskih vatrogasaca 15
☎ +385 (0) 91 / 22 19 624
✉ gustav.cervar@si.t-com.hr
<http://www.facebook.com/VjestakZaGraditeljstvoGustavCervar>

Datum:
Šibenik, siječanj (01) 2021.

SAŽETAK

Naručitelj	SAS-VEKTOR d.d. u stečaju Poslovna zona Grabi HR-23 241 Poličnik OIB 75167549515
Elaborat	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnine
Nekretnina	POSLOVNA GRAĐEVINA: izgradnja brodica i sanacija poslovnih brodova
Adresa	Poslovna zona Grabi, HR-23 241 Poličnik
Lokacija	Poličnik
Kat. čest.	kat. čest. br. 481/44 KO Poličnik
Površina	Zemljište = 15.018 m ² ; BGP = 4.767,00 m ²
Svrha procjene	Radi potencijalne kupoprodaje u stečajnom postupku
Oznaka elaborata	37/2020-12
Tržišna vrijednost nekretnine	2.985.983,94 € 22.472.515,13 kn
	Zaokruženo 22.470.000,00 kn
Dan vrednovanja	20. prosinca (12) 2020. godine
Dan kakvoće	20. prosinca (12) 2020. godine
Izradio	GUSTAV ČERVAR, dipl. ing. građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su – 114/17
U Šibeniku, 13. ožujka 2017.

Predsjednik Županijskog suda u Šibeniku, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15 i 29/16) odlučujući povodom zahtjeva Gustava Červara, za ponovno postavljanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

Gustav Červar, ponovno se postavlja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine

Obrazloženje

Gustav Červar podnio je molbu za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina

Nakon provedenog postupka, utvrdivši postojanje uvjeta iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo je odlučiti kao u izreci.



Predsjednik suda:

Sanibor Vuletin v.r.

Za tačnost otpremiti

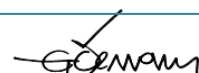
avlistički službenik

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

1. Gustav Červar, Šibenskih vatrogasaca 15, Šibenik
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske


GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

SADRŽAJ

SAŽETAK	1
RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA	2
SADRŽAJ	3
KRATICE	5
1 OPĆE INFORMACIJE	6
1.1 ZADATAK.....	6
1.2 PODACI O PREDMETU PROCJENE	7
1.3 PODACI O OČEVIDU	8
1.4 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU.....	9
2 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	11
2.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	11
2.1.1 GOSPODARSKO STANJE U RUJNU 2020.	11
2.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE.....	16
3 LOKACIJA	18
3.1 POLOŽAJ	18
3.1.1 LOKALNI POLOŽAJ-MIKROLOKACIJA.....	20
3.2 ZEMLJIŠTE	22
3.2.1 PLANSKI STATUS.....	22
3.2.2 OSVRT NA PLANSKI STATUS.....	23
3.2.3 OPREMLJENOST.....	23
3.2.4 BUKA I ZAGAĐENJE.....	24
3.2.5 SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA.....	25
4 ZGRADA I DVORIŠTE	26
4.1 OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI	26
4.2 OPIS GRAĐEVINE.....	27
4.2.1 OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE	27
4.2.2 ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE.....	29
4.2.3 KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA	31
4.3 OPREMLJENOST I OCJENA STANJA	33
5 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	34

5.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	34
5.2	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA.....	36
5.2.1	OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA	36
5.2.2	POREDBENE NEKRETNINE – OPIS.....	36
5.2.3	PRILAGOĐAVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	39
5.2.4	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM	40
5.2.5	ANALIZA PROCJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	41
5.3	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE.....	42
5.3.1	PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE.....	42
5.3.2	VRIJEDNOST NOVOGRADNJE.....	43
5.3.3	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA-UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI.....	46
5.3.4	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA	49
5.3.5	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE	49
5.3.6	TROŠKOVI GRADNJE VANJSKIH OBJEKATA (bazeni, parking...)	49
5.3.7	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE.....	51
5.4	PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST	51
5.5	KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	52
5.6	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	52
6	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	53
7	IZJAVA PROCJENITELJA	54
8	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE	55
9	ZAKLJUČAK.....	57
	PRILOZI.....	59

KRATICE

Zakon	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
Pravilnik	Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
ZoPU	Zakon o prostornom uređenju
ZoG	Zakon o gradnji
ZoC	Zakon o cestama
PPUO/G	Prostorni plan uređenja općine/grada
UPU	Urbanistički plan uređenja
DPU	Detaljni plan uređenja
HRK	Hrvatske kune
€, EUR	Euro
PDV	Porez na dodanu vrijednost
NN	Narodne novine
SGOP	Službeni glasnik Općine Poličnik
RH	Republika Hrvatska
EU	Europska Unija
JLS	Jedinica lokalne samouprave

1 OPĆE INFORMACIJE

1.1 ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene je POSLOVNA GRAĐEVINA-izgradnja brodica i sanacija poslovnih brodova, katastarske oznake kat. čest. broj **481/44 KO Poličnik, u Poslovnoj zoni Grabi u Poličniku.**

U naravi, radi se poslovnoj zgradi na dvije etaže: prizemlje i kat, a sastoji se od radionice, skladišta, prostorije za montažu brodova i za rad sa stakloplastikom u prizemlju i administrativni dio na prvom katu – crtačka radionica i nekoliko ureda.

Zgrada je u potpunosti završena.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se radi potencijalne kupoprodaje u stečajnom postupku.

Elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Sukladno članku 12. stavak 3. Pravilnika, upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Mosna dizalica i ostala tehnička oprema, te namještaj nisu ove predmet procjene.

Procjenu je potrebno izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), koji reguliraju područje procjene nekretnina.

1.2 PODACI O PREDMETU PROCJENE

Predmet procjene:	POSLOVNA GRAĐEVINA, na kat. čest. broj 481/44 KO Poličnik
Adresa nekretnine:	Poslovna zona Grabi, HR-23 241 Poličnik
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se radi potencijalne kupoprodaje u stečajnom postupku

Podaci iz zemljišne knjige za čest. br. 481/44 K.O. Poličnik	Općinski sud u Zadru Zemljišnoknjižni odjel Zadar	
	K.O.	334847, POLIČNIK
	Zk. ul:	715
	A	POSJEDOVNICA
	K.č.:	481/44
	Oznaka zemljišta:	PAŠNJAK
	Površina:	15.018 m ²
	B	VLASTOVNICA
	UPISI:	Vidi vlasnički list u prilogu!
	TERETI:	Vidi vlasnički list u prilogu!

Podaci iz posjedovnog lista za čest. br. 481/44 K.O. Poličnik	Državna geodetska uprava Područni ured za katastar Zadar	
	K.O.	POLIČNIK (Mbr. 334847)
	K.č.:	481/44
	Broj D.L.	13
	Broj pos. lista:	753
	Adresa:	GRABI
	Način uporabe:	Pašnjak
	Površina:	15.018 m ²
	Posjednici:	1/1 SAS VEKTOR D.D., JADRANSKA CESTA, ZADAR

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti:	20. prosinca (12) 2020. godine
Dan procjene kvalitete:	20. prosinca (12) 2020. godine
Datum očevida:	20. prosinca (12) 2020. godine, 10.00-11.30 h
Opseg obilaska:	Obavljen je pregled izvana i iznutra. Obavljen je očevid i izmjera svih površina u unutrašnjosti građevine. Za dijelove koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni se dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove.
Na očevidu prisutni:	Gustav Červar, procjenitelj Dalibor Červar, pomoćnik procjenitelja Josip Jadran Sekso, stečajni upravitelj
Na očevidu korištena dokumentacija:	Izvadak iz glavnog projekta Izvod iz zemljišne knjige Preslik katastarskog plana Preslik DOF5/2011
Tečaj HNB-a za dan 20. 12. 2020.:	1 EUR = 7,526 HRK

1.4 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU



Izvadak iz DOF5 2017/2018 (izvor: <http://geoportaldgu.hr/#/>)

GPS koordinate

Kat. čest. broj 481/44 KO Poličnik

- DMS (degrees, minutes, secondes):
 - Latitude: 44°10'26.0"N
 - Longitude: 15°21'14.2"E

Uvidom u dostupnu dokumentaciju i očevitom na terenu utvrdio sam slijedeće:

- Za predmetnu poslovnu zgradu izdano je:
 - **Građevinska dozvola**
Republika Hrvatska
Zadarska županija
Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje
Klasa: UP/I-361-03/07-01/151
Urbroj: 2198-1-11-08-9
Zadar, 13. 11. 2008. godine (pravomoćna 02.12.2008.)
 - **Uporabna dozvola**
Republika Hrvatska
Zadarska županija
Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje
Klasa: UP/I 361-05/11-01/16
Urbroj: 2198/1-11/6-12-5

Zadar, 27. 01. 2012. godine (pravomoćna 14.02.2012.)

- Izgrađena zgrada nije ucrtana je u katastarski operat
- Također, izgrađena zgrada nije upisana u vlasničke knjige.
- Potrebno je uskladiti katastarsko i vlasničko stanje sa stvarnim stanjem, temeljem Uporabne dozvole.
- Podaci iz katastarsa i iz zemljišne knjige nisu usklađeni
- U vlasničkom listu, upisane su razne zabilježbe i tereti, raznih vjerovnika. Sukladno članku 12. stavak 3. Pravilnika, upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.
- Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine Poličnik (Službeni glasnik Općine Poličnik, broj 2/19 i 10/19), određena je cijena za izgradnju poslovnih objekata – za proizvodnu djelatnost, od 25,00 kn/m³.

2 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

2.1.1 GOSPODARSKO STANJE U RUJNU 2020.

Prvi rezultati DZS-a upućuju na rekordni pad realnog BDP-a u drugom tromjesečju 2020. godine. Gospodarska aktivnost pritom je smanjena za 15,1% na godišnjoj, odnosno za 14,9% na tromjesečnoj razini, što je zamjetno više od projekcije HNB-a iz lipnja tekuće godine. Smanjenje ukupnog bruto domaćeg proizvoda posljedica je pada inozemne potražnje, poglavito izvoza usluga, te domaće potražnje. Najveće smanjenje na godišnjoj razini kod sastavnica domaće potražnje zabilježeno je kod investicija, a snažno je pala i osobna potrošnja. S druge strane, potrošnja države blago je porasla. Uvoz robe i usluga zamjetno se smanjio u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ali manje od ukupnog izvoza, pa je doprinos neto inozemne potražnje gospodarskom rastu bio negativan. Razliku između ostvarenja i projekcije HNB-a iz lipnja najviše objašnjavaju ostvarenja koja se tiču inozemne potražnje. Naime, ukupni doprinos neto inozemne potražnje negativniji je od očekivanog poglavito zbog znatno manjeg pada ukupnog uvoza. Doprinos pada domaće potražnje također je nešto veći od procijenjenog.

Model brze procjene BDP-a, temeljen uglavnom na podacima za srpanj, trenutačno sugerira da bi BDP u trećem tromjesečju mogao porasti u odnosu na drugo tromjesečje, ali pritom ipak ostati znatno niži nego u istom razdoblju prethodne godine. Činjenicu da je gospodarska aktivnost dosegla dno u drugom tromjesečju potvrđuju i kretanja u pojedinim djelatnostima. Industrijska proizvodnja u srpnju je porasla za 5,6% na mjesečnoj razini, te je tako bila za 1,3% viša u odnosu na veljaču, odnosno na razinu prije izbijanja pandemije. Pritom je proizvodnja većine glavnih industrijskih grupacija u srpnju bila iznad razina prije uvođenja restriktivnih mjera, osim kod proizvodnje trajnih i netrajnih proizvoda za široku potrošnju. Prema sezonski prilagođenim podacima realni se promet od trgovine na malo, nakon oporavka u svibnju i lipnju, u srpnju smanjio (za 0,9%). Pritom je spomenuti pad vjerojatno odraz veće važnosti turističke potrošnje u trgovini u srpnju koja je unatoč djelomičnom oporavku i dalje snažnije potisnuta u odnosu na domaće sastavnice potrošnje. Fizički obujam građevinskih radova u lipnju se nastavio oporavljati, povećavši se za 10,9% u odnosu na prethodni mjesec, pri čemu su se na mjesečnoj razini povećali radovi i na zgradama (12,3%) i na ostalim građevinama (6,2%). Na taj se način indeks fizičkog obujma građevinskih radova dodatno približio razinama ostvarenima u veljači ove godine.

Potrošačka i poslovna očekivanja u srpnju su i kolovozu u svim djelatnostima bila povoljnija od prosjeka drugog tromjesečja ove godine, ali i dalje znatno ispod razina prije izbijanja pandemije. Rezultati Ankete o pouzdanju potrošača za kolovoz 2020. upućuju da su se njihova očekivanja poboljšala u odnosu na prethodni mjesec, nakon što je u srpnju zabilježeno blago pogoršanje indeksa. Na rast potrošačkog optimizma na mjesečnoj razini najviše je utjecalo poboljšanje očekivanja glede ukupne ekonomske situacije u Hrvatskoj za idućih 12 mjeseci u usporedbi sa stanjem danas, a poboljšana su i očekivanja što se tiče

financijske situacije u kućanstvu za sljedećih 12 mjeseci u usporedbi sa stanjem danas te ocjena financijske situacije u kućanstvu danas u odnosu na stanje prije 12 mjeseci. S druge strane, pogoršana su očekivanja u vezi s potrošnjom na kupnju trajnih dobara u idućih godinu dana. Podaci Ankete o pouzdanju poduzeća za kolovoz 2020. upućuju da su se poslovna očekivanja poboljšala u većini djelatnosti. Tako se nastavio oporavak poslovnog optimizma koji je započeo u svibnju ove godine, nakon snažnog pogoršanja očekivanja poslovnih subjekata u travnju kao reakcije na pandemiju koronavirusa. Najveći rast optimizma u kolovozu zabilježen je u segmentu usluga, a očekivanja su se pogoršala jedino u građevinarstvu. Važno je istaknuti kako su ankete o očekivanjima potrošača i poslovnih subjekata provedene u prvoj polovini kolovoza, kada je epidemiološka situacija bila znatno povoljnija nego na kraju spomenutog mjeseca.

Povoljna kretanja na tržištu rada tijekom lipnja i srpnja 2020. odražavaju učinak otključavanja gospodarstva, ali vjerojatno i kasnijeg početka sezone nego što je to uobičajeno. Ukupna zaposlenost porasla je tako u lipnju te još izraženijim intenzitetom u srpnju, nakon snažnog pada broja zaposlenih tijekom prethodna tri mjeseca kada su na snazi bile restriktivne mjere zbog suzbijanja pandemije. Broj zaposlenih povećao se u tom razdoblju u većini djelatnosti privatnog sektora, osim djelatnosti prijevoza i skladištenja. Naj snažniji rast zaposlenosti zabilježen je u djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Unatoč povoljnim recentnim kretanjima, zaposlenost je u srpnju bila niža za 2,9% u odnosu na isti mjesec prethodne godine. Povećani odljevi s evidencije zbog zapošljavanja doveli su do smanjenja broja nezaposlenih tijekom lipnja i srpnja 2020. godine te, u manjoj mjeri, u kolovozu. Spomenuto smanjenje broja nezaposlenih utjecalo je i na administrativnu stopu nezaposlenosti koja se s 10,4% radne snage, koliko je iznosila u svibnju, snizila na 10,2% u lipnju i srpnju, prema sezonski prilagođenim podacima. Unatoč opisanom oporavku, broj nezaposlenih osoba krajem kolovoza bio je za 32,1% viši u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Kada je riječ o plaćama, nakon smanjenja u travnju i svibnju, prosječna nominalna bruto plaća porasla je u lipnju te, slabijim intenzitetom, u srpnju, pri čemu je rast plaća bio široko rasprostranjen. Na godišnjoj razini (sezonski prilagođeni podaci) prosječna nominalna bruto plaća bila je u srpnju za 1,3% veća nego u istom razdoblju prethodne godine, pri čemu je plaća u javnom sektoru porasla za 5,7%, dok se plaća u privatnom sektoru smanjila za 0,4%.¹ Osim toga, zabilježene su manje isplate neoporezivih primitaka, posebno u lipnju i srpnju 2020., zbog čega su plaće uvećane za neoporezive naknade bile gotovo jednake isplaćenju neto prosječnoj plaći.

Potrošačke su se cijene u srpnju smanjile za 0,5% u odnosu na prethodni mjesec. Tome je najveći doprinos dalo sezonsko pojeftinjenje odjeće i obuće (koje je bilo manje izraženo nego prethodne godine) te, u manjoj mjeri, pojedini prehrambeni proizvodi (povrće i meso) i rabljena motorna vozila. Izraženiji pad potrošačkih cijena ublažio je rast maloprodajnih cijena naftnih derivata, što odražava rast cijena sirove nafte na svjetskom tržištu. Tako je prosječna cijena barela sirove nafte tipa Brent u srpnju iznosila 43 USD te je bila za 7% viša u usporedbi s prosječnom cijenom iz lipnja. Rast cijena nafte bio je posljedica daljnjeg popuštanja restriktivnih mjera uvedenih nakon pojave pandemije i posljedičnog rasta potražnje za naftom, smanjenja proizvodnje glavnih svjetskih proizvođača te smanjenja zaliha sirove nafte u SAD-u. Usto, pozitivan doprinos kretanju potrošačkih cijena dao je

sezonski rast cijena usluga povezanih s turizmom (usluge smještaja, paket-aranžmani i zračni putnički prijevoz). Godišnji pad potrošačkih cijena ubrzao se s $-0,2\%$ u lipnju na $-0,3\%$ u srpnju, pri čemu je smanjenje doprinosa pojedinih prehrambenih proizvoda (poglavito povrća i mesa), motornih vozila te potrošnih proizvoda za kućanstvo većinom bilo poništeno povećanjem doprinosa naftnih derivata te odjeće i obuće kretanju inflacije. Temeljna se inflacija, koja ne uključuje cijene poljoprivrednih proizvoda, energije ni administrativne cijene, istovremeno usporila s $1,1\%$ u lipnju na $0,9\%$ u srpnju. Godišnji pad proizvođačkih cijena na domaćem tržištu usporio se s $-3,1\%$ u lipnju na $-2,7\%$ u srpnju, što je ponajviše bilo posljedica povećanja doprinosa naftnih derivata. Isključujući energiju, godišnja stopa rasta proizvođačkih cijena usporila se s $0,4\%$ u lipnju na $0,2\%$ u srpnju.

Nakon rasta ostvarenog početkom godine, dinamika robne razmjene s inozemstvom snažno se smanjila u travnju i svibnju. Ukupan je robni izvoz tako u travnju i svibnju bio manji za četvrtinu u odnosu na prosjek prethodna tri mjeseca, čemu je najviše pridonio manji izvoz energenata (poglavito nafte i naftnih derivata zbog pada izvoznih cijena), ostalih prijevoznih sredstava (uglavnom brodova), proizvoda tekstilne industrije i kapitalnih proizvoda. Nasuprot tome, izvoz medicinskih i farmaceutskih proizvoda porastao je. Istodobno je ukupan robni uvoz zabilježio još izraženiji pad, gotovo za trećinu. Najvećim smanjenjem uvoza izdvajaju se cestovna vozila, energenti (poglavito nafta i naftni derivati), kapitalni proizvodi (posebno električni strojevi, aparati i uređaji te aparati za telekomunikacije) kao i prehrambeni proizvodi. Prema opisanim kretanjima izvoza i uvoza robe te činjenici da apsolutna vrijednost uvoza nadmašuje vrijednost izvoza, manjak u robnoj razmjeni s inozemstvom zamjetno se poboljšao, odnosno smanjen je za $45,8\%$. Prvi podaci za lipanj upućuju da se robna razmjena počela oporavljati krajem drugog tromjesečja. Tako je u cijelom drugom tromjesečju izvoz pao za $18,7\%$, uvoz za $25,4\%$ i manjak za $37,8\%$, što čini blažu kontrakciju u odnosu na travanj i svibanj.

Nominalni tečaj kune prema euru aprecirao je tijekom srpnja i u prvoj polovini kolovoza, potaknut očekivanjima u vezi s jačanjem kune zbog boljih turističkih pokazatelja nego što su bili očekivani. Takva su se očekivanja promijenila sredinom kolovoza zbog postroživanja epidemioloških mjera na emitivnim tržištima, pa je tečaj počeo lagano deprecirati. Na kraju kolovoza tečaj je iznosio $7,52$ EUR/HRK, što je aprecijacija od $0,5\%$ u usporedbi s tečajem na kraju lipnja. Osim prema euru, kuna je ojačala i prema većini drugih valuta uključenih u košaricu za izračun efektivnih tečajeva kune, pri čemu se izdvaja jačanje prema juanu renminbiju, turskoj liri i američkom dolaru. U skladu s tim nominalni efektivni tečaj kune na kraju kolovoza bio je za $1,2\%$ niži nego na kraju lipnja.

Na europskom tržištu novca kratkoročne kamatne stope zadržale su se u srpnju i kolovozu u negativnom području. Prekonoćna kamatna stopa na bankarskom tržištu europodručja EONIA neznatno se smanjila na $-0,47\%$ na kraju kolovoza, a pad šestomjesečnog EURIBOR-a, započet krajem svibnja, nastavio se te je na kraju kolovoza dosegnuo $-0,45\%$, odnosno vratio se na razinu zabilježenu netom prije izbijanja pandemije. Premije za rizik za europske zemlje s tržištima u nastajanju nisu zabilježile značajnije promjene tijekom srpnja i kolovoza. Premija za rizik Hrvatske iznosila je na kraju kolovoza 74 bazna boda te je, osim Rumunjske, i dalje nešto viša nego za usporedive zemlje Srednje i Istočne Europe.

Pod utjecajem vrlo ekspanzivne monetarne politike HNB-a, slobodna novčana sredstva banaka dosegla su najvišu razinu dosad. Prosječni dnevni višak kunske likvidnosti domaćega bankovnog tržišta dosegao je tako u srpnju 41,2 mlrd. kuna, dok se u kolovozu tek blago smanjio na 41,0 mlrd. kuna. Tome je pridonio HNB-ov otkup državnih vrijednosnih papira dvjema operacijama fine prilagodbe krajem lipnja ukupnoga nominalnog iznosa od 4,1 mlrd. kuna, s učinkom na likvidnost od 4,4 mlrd. kuna početkom srpnja. U uvjetima izdašnog viška likvidnosti, na domaćem međubankovnom prekonoćnom tržištu u srpnju i kolovozu nije bilo prometa, a u kolovozu je izostao i promet repo poslovima banaka. Promet na ostalim segmentima novčanog tržišta bio je prilično skroman, pri čemu se prekonoćna kamatna stopa na trgovanje banaka depozitnim novcem nastavila blago smanjivati te je u kolovozu dosegla 0,03%, dok se implicitna kamatna stopa izvedena iz trgovanja banaka ugovorima o valutnoj razmjeni (engl. FX swap) tek neznatno povećala, no i dalje je u negativnom području. Istodobno se kamatna stopa na jednogodišnje kunske trezorske zapise bez valutne klauzule zadržala na 0,06%.

Kamatne stope banaka na nove kredite poduzećima i stanovništvu, koji uključuju prvi put ugovorene i ponovno ugovorene kredite, u srpnju su se uglavnom smanjile ili ostale gotovo nepromijenjene. Iznimno, blago su porasle kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite. Kada je riječ o depozitima, kamatna stopa na oročene depozite stanovništva nije se znatnije mijenjala tijekom srpnja, dok se za poduzeća tek blago povećala. Razlika između kamatnih stopa na nove kredite i depozite na kraju srpnja blago se povećala na 4,5 postotnih bodova zbog promjena u strukturi odobrenih kredita, tj. povećanja udjela kunskih kredita koji imaju višu kamatnu stopu te smanjenja udjela deviznih kredita i kredita s valutnom klauzulom koji imaju nižu kamatnu stopu. Istodobno se stabilizirao trend smanjivanja razlike između kamatnih stopa na stanja kredita i depozita, pa je spomenuta razlika na kraju srpnja ostala gotovo nepromijenjena te je iznosila 4,1 postotni bod.

Monetarna kretanja u srpnju 2020. obilježilo je snažno povećanje neto domaće aktive (NDA) monetarnog sustava, dok se neto inozemna aktiva (NIA) smanjila, pa su ukupna likvidna sredstva (M4) porasla za 6,3 mlrd. kuna ili 1,8% (na osnovi transakcija). NDA je uglavnom porasla zbog HNB-ova otkupa državnih vrijednosnih papira u nominalnom iznosu od 4,1 mlrd. kuna, što je povećalo neto potraživanja monetarnih institucija od središnje države. Godišnji se rast M4 u odnosu na kraj prethodnog mjeseca blago usporio na 7,4%, na osnovi transakcija. Pritom je zabilježeno usporavanje godišnjeg rasta i novčane mase (M1) na 17,3% i kvazinovca na 0,9% (na osnovi transakcija).

Ukupni plasmani monetarnih institucija domaćim sektorima (osim središnje države) u srpnju su se povećali za 0,7 mlrd. kuna (na osnovi transakcija), što je ponajviše bilo rezultat rasta plasmana stanovništvu, ali i ostalim financijskim institucijama, dok su plasmani poduzećima zabilježili pad. Tako su stambeni krediti u srpnju porasli za 0,7 mlrd. kuna ili 1,2%, ponajviše pod utjecajem programa subvencioniranja stambenih kredita Vlade RH, a, u manjoj mjeri, i zbog zaduživanja u svrhu obnove stambenih jedinica oštećenih u potresu. Gotovinski nenamjenski krediti istovremeno su stagnerali. Promatra li se na godišnjoj razini, rast ukupnih plasmana ubrzao se na kraju srpnja na 3,9%. To je ubrzanje rezultat baznog učinka prodaje potraživanja vezane uz grupu Agrokor u srpnju prošle godine, što je ujedno povećalo

godišnju stopu rasta plasmana nefinancijskim poduzećima s 4,1% u lipnju na 5,2% u srpnju. Što se tiče stanovništva, nakon stagnacije rasta u prethodna dva mjeseca, godišnji se rast plasmana stanovništvu blago ubrzao u srpnju na 3,9%. Pritom su stambeni krediti ubrzali rast sa 7,1% u lipnju na 8,0% u srpnju, dok su se gotovinski nenamjenski krediti na godišnjoj razini nastavili usporavati (s 3,8% u lipnju na 2,8% u srpnju). Udio kunskih plasmana u ukupnim plasmanima stanovništvu blago je porastao tijekom srpnja na razinu od 55,0%.

Bruto međunarodne pričuve na kraju su kolovoza iznosile 18,0 mlrd. EUR te su se u odnosu na kraj prethodne godine smanjile za 0,5 mlrd. EUR ili 2,9%. Istodobno su se neto raspoložive pričuve smanjile za 1,0 mlrd. EUR ili 6,0% te su na kraju kolovoza iznosile 16,3 mlrd. EUR.

Nakon povećanja u prvom tromjesečju, neto inozemni dug smanjio se tijekom drugog tromjesečja 2020. godine, za 0,3 mlrd. EUR, s obzirom na to da je rast neto inozemnih obveza središnje države nadomješten poboljšanjem neto inozemne pozicije drugih domaćih sektora. Naime, država je u lipnju na međunarodnom tržištu izdala nove obveznice u vrijednosti od 2,0 mlrd. EUR, koje su djelomice namijenjene srpanjskoj otplati 1,25 mlrd. USD vrijedne obveznice izdane 2010. godine, a djelomično financiranje protukriznih mjera namijenjenih ublažavanju negativnih posljedica pandemije. Istovremeno se povećala inozemna imovina monetarnih institucija, dok su svoje inozemne obveze smanjila privatna i javna nefinancijska poduzeća kao i ostale financijske institucije. Stanje ukupnog bruto inozemnog duga na kraju lipnja iznosilo je 41,3 mlrd. EUR, što je za 0,8 mlrd. EUR više nego na kraju prvog tromjesečja.

Manjak konsolidirane opće države prema metodologiji ESA 2010 u prvom je tromjesečju 2020. iznosio 3,7 mlrd. kuna, odnosno bio je za 1,8 mlrd. kuna veći u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Takva su kretanja ponajprije odraz povećanja ukupnih rashoda uz usporednu stagnaciju ukupnih prihoda u odnosu na prvo tromjesečje 2019. godine. Promatrano po kategorijama, rastu ukupnih rashoda ponajviše su pridonijeli rashodi za zaposlene, uglavnom odražavajući prvi krug povećanja osnovice plaće u javnim službama od 2% kao i prošlogodišnje povećanje plaća u zdravstvenom i obrazovnom sektoru. Rashodi za intermedijarnu potrošnju, investicije i kapitalne transfere također su pridonijeli rastu ukupnih rashoda, no u znatno manjoj mjeri.

Prema podacima Ministarstva financija za drugo tromjesečje ove godine na razini središnje države ostvaren je manjak od 12,2 mlrd. kuna, što je pogoršanje salda središnje države od 15,6 mlrd. kuna u odnosu na isto razdoblje 2019. godine. Najviši dosad zabilježen manjak središnje države na tromjesečnoj razini posljedica je iznimnog podbačaja prihoda od 9,2 mlrd. kuna i snažnog rasta rashoda od 6,4 mlrd. kuna zbog ekonomske krize izazvane pandemijom i mjerama za njezino suzbijanje. I u srpnju je saldo središnje države bio negativan i iznosio -1,1 mlrd. kuna.

Kada je riječ o kretanju duga opće države, on je krajem svibnja iznosio 315,0 mlrd. kuna i bio je za 22,0 mlrd. kuna viši nego na kraju 2019. godine. Na navedeno su utjecale povećane potrebe države za financiranjem zbog znatnoga negativnog učinka pandemije i restriktivnih epidemioloških mjera na gospodarsku aktivnost, a time i prihode proračuna, kao

i povećanje rashodne strane zbog provedenih mjera za ublažavanje negativnih gospodarskih učinaka pandemije. Država je ove povećane potrebe za financiranjem uglavnom podmirivala na domaćem tržištu.

(Izvor: <https://www.hnb.hr/documents/20182/3551682/hbilt261-informacija.pdf/ccb29bed-7d8f-c5b3-71b3-ca226c45e4d3>)

2.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 1,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 10,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,5% i za Jadran za 4,2%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,3%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,6%, za Jadran za 5,7% i za Ostalo za 8,7%.

(Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/13-01-02_01_2020.htm)

BN Komentar 23.09.2020. (izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

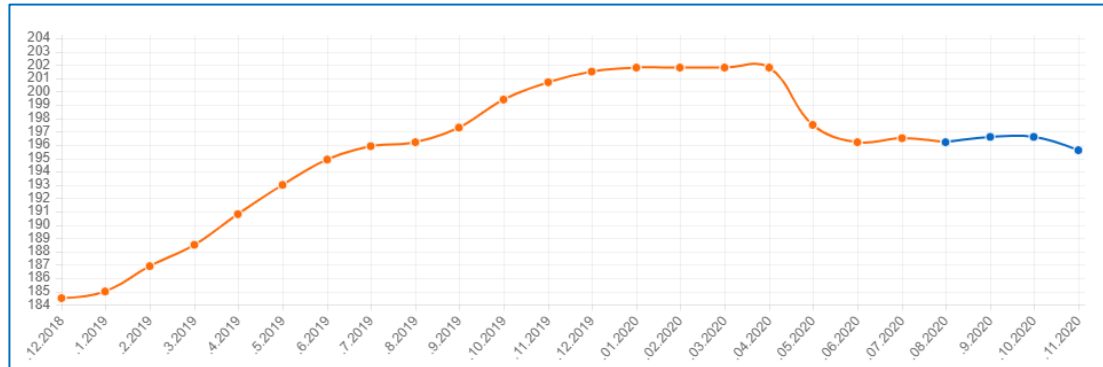
Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

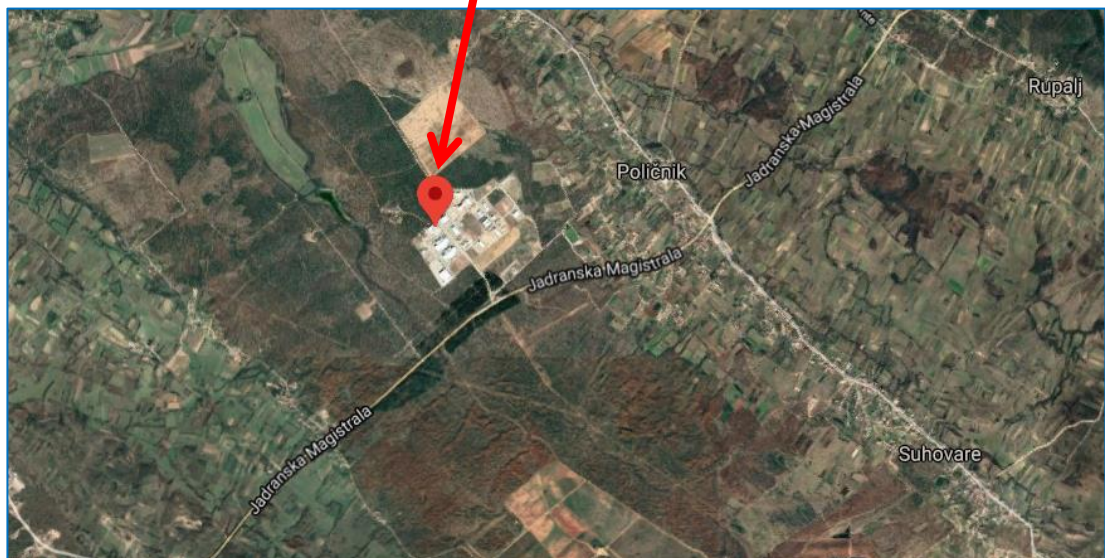
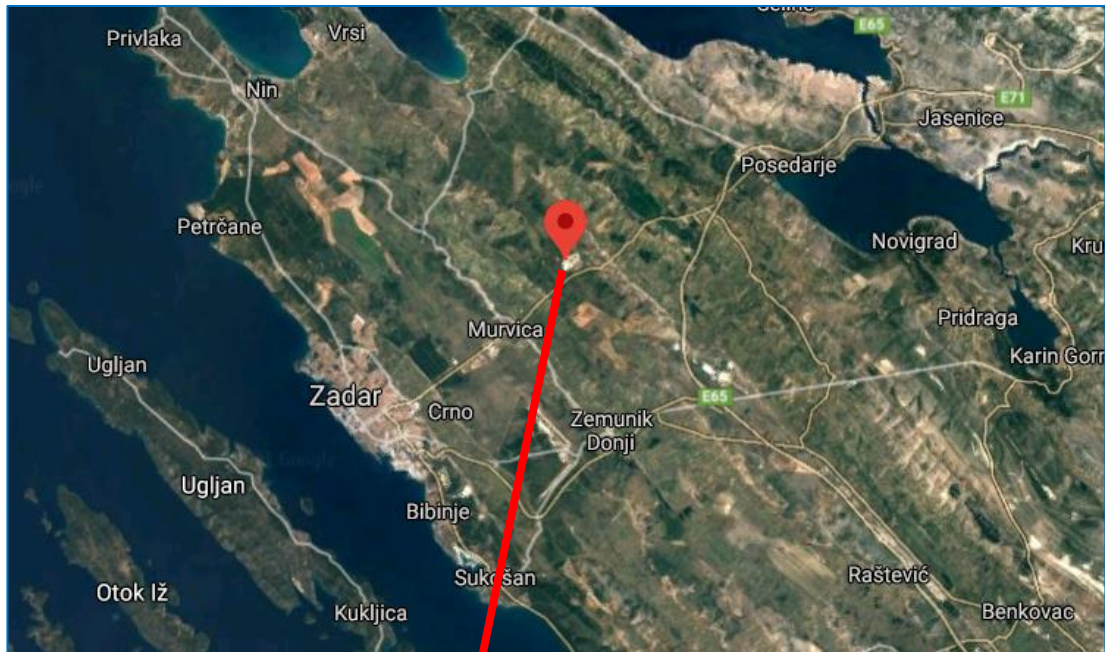
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

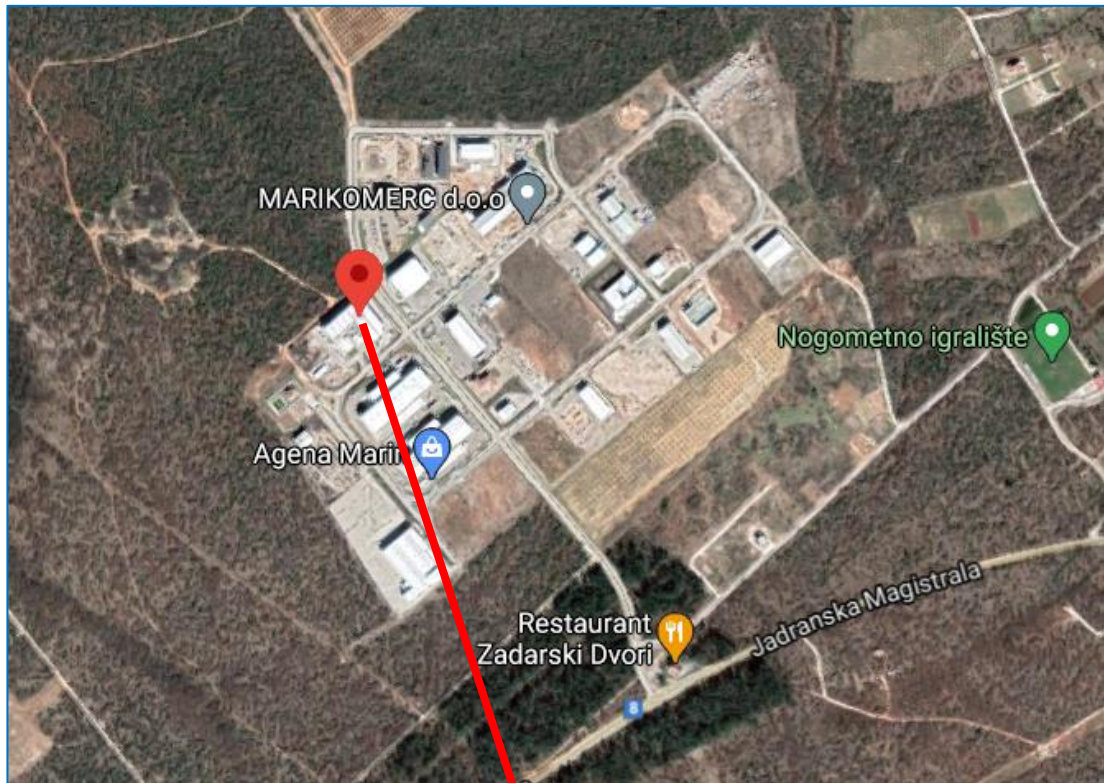


(izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

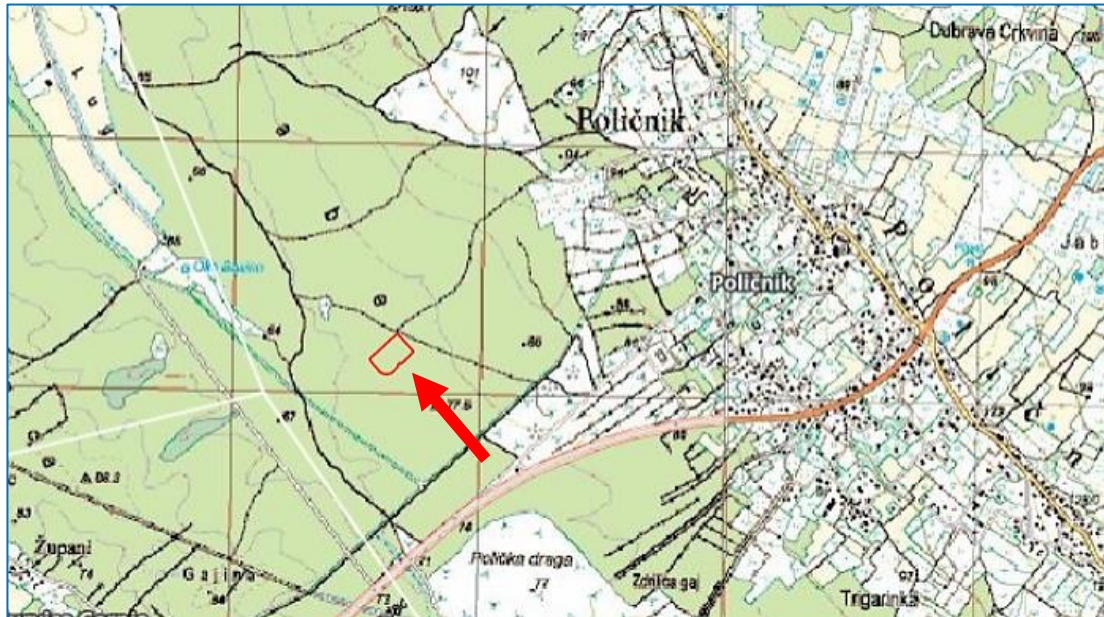
3 LOKACIJA

3.1 POLOŽAJ





3.1.1 LOKALNI POLOŽAJ-MIKROLOKACIJA

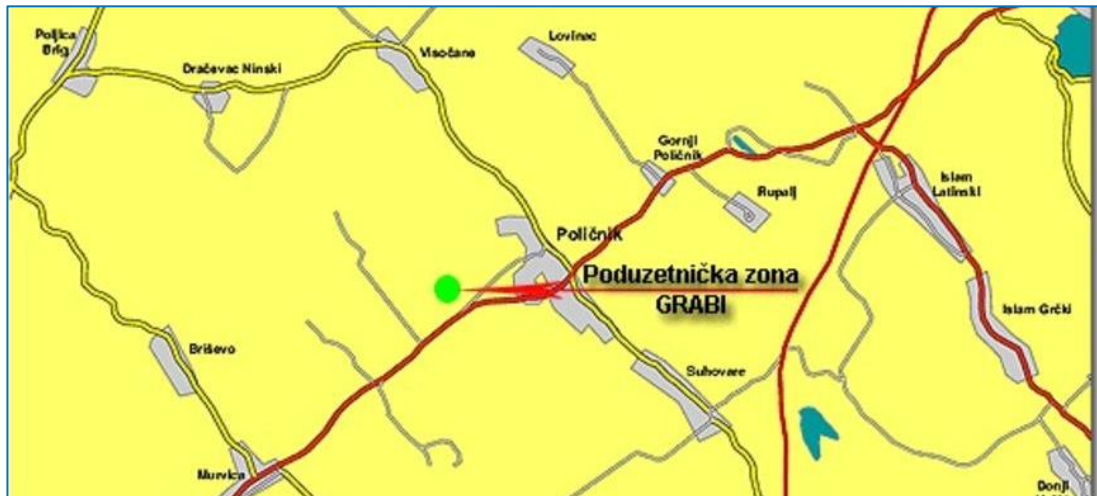


Izvadak topografske karte 1:25 000 (izvor: <http://geoportal.dgu.hr/#/>)



Gospodarska zona Grabi na području Općine Poličnik:

- Gospodarska zona Grabi je u Prostornom planu uređenja Općine Poličnik predviđena na površini od 96 ha. Nalazi se uz mjesto Poličnik i odličnog je geoprometnog položaja. Većim dijelom je namijenjena za proizvodne djelatnosti. U prvoj fazi je urbano i komunalno opremljeno 40 ha te je zona službeno za investitore otvorena 2007. godine. Infrastruktura je u potpunosti dovršena te je zona opremljena potrebnim prometnicama uključivo i spoj na D8, električnom energijom, javnom rasvjetom, pitkom vodom, odvodnjom, sustavom oborinske odvodnje, te telekomunikacijama.
- Državna cesta D8 na koju se zona veže, povezuje grad Zadar sa čvorom Zadar 1 na autocesti Zagreb –Split, a zonu s naseljima u Općini Poličnik i cijelom Zadarskom županijom. Stanje izgrađenosti, funkcionalnost i povezanost prometne mreže te blizina gospodarskog središta grada Zadra zonu stavlja u izuzetno povoljan prometni položaj.



Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine



3.2 ZEMLJIŠTE

3.2.1 PLANSKI STATUS

Izvor podataka: *Web stranice Općine Poličnik*
<https://opcina-policnik.hr/prostorni-plan-uredenja-opcine-policnik>

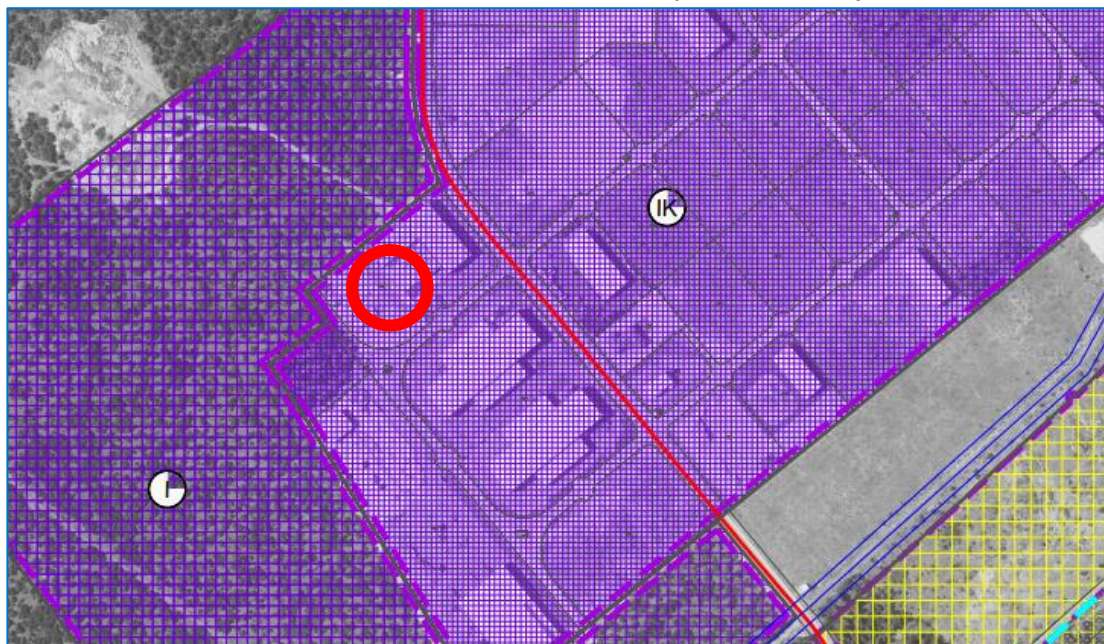
Grafički prilog 1

Izvadak iz kartografskog prikaza

4.4 Građevinsko područje naselja Poličnik

M 1:5000

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine poličnik („Službeni glasnik Zadarske županije“ br. 14/03); („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 01/04, 03/08, 07/08, 03/09, 08/10, 04/11, 10/11, 12/11, 06/12, 06/12,06/15, 01/17 i 13/18, 01/19-pročišćeni tekst)



1.2. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

gospodarska namjena	
	- proizvodna proizvodnopolovna-IK proizvodnouslužna-IK1
	- poslovna
	- ugostiteljsko turistička hotel - T1, kamp - T3, kamp odmorište - T4
	sportsko rekreacijska namjena
	groblje

izgrađeno / neizgrađeno

Županija:	ZADARSKA
Općina:	POLIČNIK
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE POLIČNIK - izmjene i dopune
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA POLIČNIK
Broj kartografskog prikaza:	4.4.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5000
Odluka o izradi Plana:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana
"Službeni glasnik Općine Poličnik" br. 04/17 i 18/17	"Službeni glasnik Općine Poličnik" br.13/18
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan: od: 30. svibnja 2018 do: 15. lipnja 2018
"Zadarski list", 22 svibanj 2018	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Davor Lončar

GUSTAV ČERVAR, dig
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i
 procjenu nekretnina

3.2.2 OSVRT NA PLANSKI STATUS

Za područje Općine Poličnik na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Poličnik („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 14/03 i „Službeni glasnik Općine Poličnik“, broj 01/04, 03/08, 07/08, 03/09, 08/10, 04/11, 12/11, 06/12, 06/15, 01/17, 02/17 i 13/18, 01/19 – pročišćeni tekst).

Za područje Poslovne zone Grabi, na snazi su

1. Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 04/05, 05/06, 04/09, 13/12)
2. Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi P-I („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 10/13)
3. Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi P-II („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 10/13)
4. Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi P-III („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 10/13)
5. Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi P-IV („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 10/13)

Prema gore navedenoj prostorno-planskoj dokumentaciji, promatrana nekretnina nalazi se u zoni IK-gospodarska namjena (proizvodna-proizvodnopolovna) (grafički prilog 1).

3.2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost

Sama zona nalazi se uz državnu cestu D8 koja je žila kucavica i osnova povezanosti u svim segmentima prometa Zadarske županije s cijelom RH. Ulaz i izlaz iz zone prilagođen je svim standardima cestogradnje.

Državna cesta D8 na koju se zona veže, povezuje grad Zadar sa čvorom Zadar 1 na autocesti Zagreb –Split, a zonu s naseljima u Općini Poličnik i cijelom Zadarskom županijom. Stanje izgrađenosti, funkcionalnost i povezanost prometne mreže te blizina gospodarskog središta grada Zadra zonu stavlja u izuzetno povoljan prometni položaj.

Stajalište javnog međumjesnog prijevoza nalazi se u blizini. Nekretnina ima kolni ulaz sa asfaltirane prometnice, te je moguće parkiranje na vlastitoj čestici.

Udaljenost od zračne luke:	Zadar-Zemunik 9 km
Udaljenost od ulaza na A1:	čvor Zadar 1_5 km
Udaljenost od luke:	Zadar-Gaženica 13 km



Komunalna infrastruktura

Voda

Predmetna građevina je priključena na vodovodnu opskrbnu mrežu.

Odvodnja

Izveden priključak na razdjelni sustav odvodnje – fekalni i oborinski.

Električna energija

Građevina je priključena na distributivnu mrežu električne energije..

Parkiranje

Parkiranje je moguće na vlastitoj čestici.

3.2.4 BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

3.2.5 SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na zemljištu je izgrađena poslovna zgrada. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine. Procjena je rađena pod pretpostavkom da je građevina legalna u ukupno izgrađenim gabaritima. Za građevinu je izdana Uporabna dozvola.

Izrađen je Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi („Službeni glasnik Općine Poličnik“, broj 04/05, 05/06, 04/09 i 13/12).

Trenutna izgrađenost površine zone je cca 40%. Dopušteni koeficijent izgrađenosti je 0,40, dopušteni koeficijent iskoristivosti je 0,80. Dopuštena visina gradnje je 11 m.

Predviđene djelatnosti: Poslovno-gospodarsko-proizvodne djelatnosti

U zoni je moguća izgradnja građevina namijenjenih skladištima, servisima, ekološki čistim pogonima, veletrgovinama, trgovinama, prodajnim i izložbenim salonima, ostalim poslovnim sadržajima zabavnog centra, uz prateće usluge kao što su hotelski (motelski) i ugostiteljski ili trgovačko uslužni sadržaji na svim građevinskim česticama, a u okviru granica površine unutar koje se može razviti tlocrt građevine. To ne isključuje i druge poslovne sadržaje uzuvjet poštivanja svih pozitivnih zakona i propisa.

Postojeće djelatnosti u zoni: Riboprerađivačka, brodogradnja, metalna proizvodnja, skladišno-uslužne djelatnosti

Broj poduzetnika u zoni: 25

Broj zaposlenih u zoni: cca 750

4 ZGRADA I DVORIŠTE

4.1 OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena te zapažanjima i izmjerom laserskim metrom na terenu.

Opis zgrade je izrađen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o vrijednosti zgrade. Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije...) procjenjuju se na temelju pretpostavke i vizualnog pregleda.



4.2 OPIS GRAĐEVINE

4.2.1 OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE



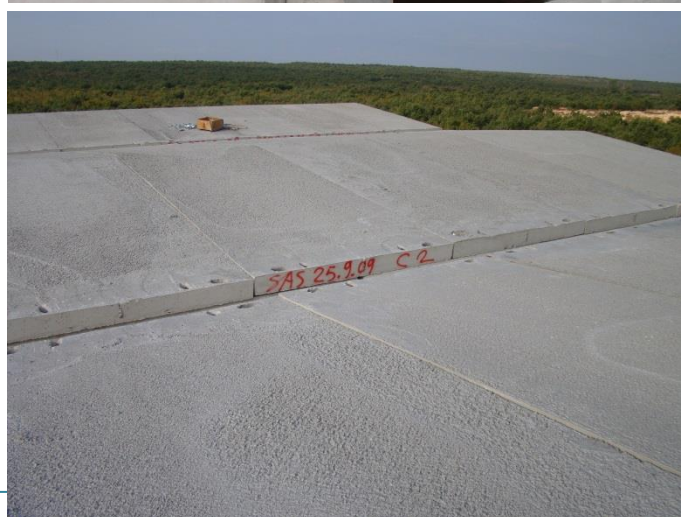
Katastarska čestica je dimenzija 155 m jednom smjeru, te 90 m u drugom smjeru.

Temeljem Uporabne dozvole, radi se o poslovnoj građevini: izgradnja brodice i sanacija poslovnih brodova, na kat. čest. broj 481/44 KO Poličnik u Poličniku – zona male privrede „Grabi“. Poslovna građevina je katnosti prizemlje i kat (Pr+1), a sastoji se od radionice, skladišta, prostorije za montažu brodova i za rad sa stakloplastikom u prizemlju i administrativni dio na prvom katu – crtačka radionica i nekoliko ureda.

Poslovna građevina izvedena je od dva sastavna dijela: upravni dio (Pr+1) i proizvodni dio-hala (Pr).

- Upravni dio izgrađen je kao monolitni, zidani s vertikalnim i horizontalnim serklažima. U prizemlju bruto površine 1.425 m², a na katu 342 m². Ukupna visina do vijenca je 7,20 m. Izveden ravni krov.
- Proizvodni dio – hala izgrađen je kao montažna armirano betonska konstrukcija, s ab krovnim pločama na krovu i fasadnim betonskim panelima. Ukupna bruto površina prizemlja je 3.000 m², a visina do vijenca je 10,50 m.

Očevidom na terenu utvrdio sam da se zgrada djelomično koristi, obzirom da je tvrtka u stečaju. Uglavnom se koristi proizvodni dio zgrade – hala.



4.2.2 ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE

PROSTORIJA	tlocrtna [m ²]	koef.	netto [m ²]	koef. br.	brutto [m ²]	h [m]	BVO [m ³]
PRIZEMLJE							
UPRAVA							
KOMPRESOR	8,55	1,00	8,55			3,50	
SKLADIŠTE 1	239,20	1,00	239,20			3,50	
SKLADIŠTE 2	323,32	1,00	323,32			3,50	
BRAVARSKA RAD.	151,95	1,00	151,95			3,50	
STOLARSKA RAD.	72,18	1,00	72,18			3,50	
URED	30,00	1,00	30,00			3,50	
BLAGOVAONICA	63,61	1,00	63,61			3,50	
GARDEROBA 1	20,00	1,00	20,00			3,50	
GARDEROBA 2	20,00	1,00	20,00			3,50	
HODNIK 1	63,62	1,00	63,62			3,50	
HODNIK 2	45,43	1,00	45,43			3,50	
HODNIK 3	18,36	1,00	18,36			3,50	
ULAZ	6,18	1,00	6,18			3,50	
SALA ZA SASTANKE	34,48	1,00	34,48			3,50	
DIREKTOR	54,35	1,00	54,35			3,50	
TAJNICA	13,13	1,00	13,13			3,50	
FINANCIJE	28,40	1,00	28,40			3,50	
WC M	7,65	1,00	7,65			3,50	
WC Ž	7,65	1,00	7,65			3,50	
ČAJNA KUHINJA	17,74	1,00	17,74			3,50	
WC M	17,27	1,00	17,27			3,50	
WC Ž	17,27	1,00	17,27			3,50	
PROIZV. I SERVIS	70,00	1,00	70,00			3,50	
UKUPNO UPRAVA	1.330,34		1.330,34		1.425,00		5.272,50
HALA							
GEL-COAT	168,00	1,00	168,00			9,15	
LAMINACIJA	1.500,00	1,00	1.500,00			9,15	
GRUBA I FINA OBRADA	312,37	1,00	312,37			9,15	
HALA	972,00	1,00	972,00			9,15	
UKUPNO HALA	2.952,37		2.952,37		3.000,00		31.500,00
UKUPNO PRIZEMLJE	4.282,71		4.282,71	--	4.425,00		36.772,50
1. KAT							
Stubište	13,50	1,00	13,50			2,60	
WC M	6,95	1,00	6,95			2,60	
WC Ž	6,95	1,00	6,95			2,60	
SALA	295,41	1,00	295,41			2,60	
UKUPNO 1. KAT	322,81		322,81	--	342,00		1.094,40

UKUPNO	4.605,52	4.605,52	-	4.767,00	37.866,90
--------	----------	----------	---	----------	-----------

Ploštine površina i obujam građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

Koeficijenti korisne vrijednosti površina prema Prilogu 1. iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).



4.2.3 KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA

UPRAVNI DIO	
Konstrukcija i materijali	
Katnost:	prizemlje+1. kat
Godina izgradnje:	2011.
Temelji:	Armirano-betonski
Nosiva konstrukcija:	Monolitna, zidana s vertikalnim i horizontalnim ab serklažima
Međukatna konstrukcija:	Armirano-betonska
Krov i pokrov:	Ravni krov sa svim slojevima
Pročelje:	Ožbukano-obojeno
Pregradni zidovi:	Pregradni blokovi, GK zidovi
Visina zgrade do vijenca:	7,20 m
Visina zgrade do sljemena:	---
Obrada podova:	keramičke pločice
Obrada unutrašnjih zidova:	Ožbukano-bojano, keramika
Stolarija vanjska:	Aluminij
Stolarija unutarnja:	Aluminij
Grijanje:	Klima uređaj u uredima
Sanitarna oprema:	Standardna
Dodatne instalacije:	Klima uređaj u uredima
Održavanje:	Održavano
Stanje	Vrlo dobro, održavano

PROIZVODNI DIO - HALA	
Konstrukcija i materijali	
Katnost:	prizemlje
Godina izgradnje:	2011.
Temelji:	Armirano-betonski, temeljne čašice s monlitzacijom stupova, temeljne trake
Nosiva konstrukcija:	Montažna ab hala, proizvođač Querzoli Dalmata d.d. Stankovci, koja se sastoji od ab pravokutnih stupova (50×50cm i 50×70 cm), prethodno prednapetih glavnih nosača Y100, prethodno prednapetih krovnih ploča raspona 10,46 m i 13,81 m, te naknadno prednapetih pravokutnih greda-nosači kranske staze
Međukatna konstrukcija:	---
Krov i pokrov:	Krov je višestrešan, sastavljen od prednapetih betonskih dvostrešnih ploča s jednim rebrom koje odvede vodu u korito na Y110 nosaču, te dalje kroz stup u sustav odvodnje. Iznad betonskih dvostrešnih ploča postavljena je toplinska izolacija te kao završni sloj Sika plan TPO folija
Pročelje:	Armirano-betonski fasadni paneli d=20 cm, natur-beton
Pregradni zidovi:	Armirano-betonski
Visina zgrade do vijenca:	10,50 m
Visina zgrade do sljemena:	---
Obrada podova:	Betonska podna ploča, mikroarmirana, zaglađena s kvarcnim posipom
Obrada unutrašnjih zidova:	Natur beton
Stolarija vanjska:	Aluminij, čelik
Stolarija unutarnja:	Aluminij, čelik
Grijanje:	---
Sanitarna oprema:	---
Dodatne instalacije:	Ventilacija sukladno proizvodnom procesu, 5 odnosno 10 izmjena zraka
Održavanje:	Održavano
Stanje	Vrlo dobro, održavano

4.3 OPREMLJENOST I OCJENA STANJA

UPRAVNI DIO	
Vodovodne instalacije:	Priključena na vodovodnu opskrbnu mrežu
Sanitarna oprema:	Standardna
Kanalizacija:	Priključeno na sustav kanalizacije
Električne instalacije:	Standardne za ovakvu vrstu građevine
Ventilacija:	-
Opskrba toplom vodom:	Električni bojler
Stanje	Vrlo dobro, održavano

PROIZVODNI DIO - HALA	
Vodovodne instalacije:	Priključena na vodovodnu opskrbnu mrežu
Sanitarna oprema:	-
Kanalizacija:	-
Električne instalacije:	Standardne za ovakvu vrstu građevine
Ventilacija:	Da, sukladno potrebama proizvodnog procesa
Opskrba toplom vodom:	-
Stanje	Vrlo dobro, održavano

5 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Buduće i sadašnje korištenje nekretnine je poslovna građevina.

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema Zakonu je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine (*eng. Market Value*) 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.

Sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se za procjenu vrijednosti zemljišta poredbena metoda, a za procjenu proizvodnog pogona izabire se troškovna metoda.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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

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

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

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polugrađenih 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.

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama. U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, preko s portala ISPU, modul eNekretnine, zatraženi su podaci o realiziranim transakcijama usporedivih nekretnina. Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, dostavila je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta, ID izvotka: 23872, koji podaci se koriste u daljnjem postupku procjene.

5.2 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

5.2.1 OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Razvojni stupanj:	građevinsko zemljište
Namjena:	gospodarska namjena / proizvodna / proizvodno-poslovna IK
Uvjeti gradnje:	oznaka građevinske čestice R35 (prema DPU Poslovne zone Grabi)
Položaj/orijentacija:	povoljan, zona je smještena sjeverno od državne ceste D-8 koja povezuje Zadar s čvorištem Zadar 1 autoceste A1.
Koeficijent iskoristivosti:	Kis=0,80
Kategorija zemljišta:	I. kategorija - prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (članak 10. Pravilnika)

5.2.2 POREDBENE NEKRETNINE – OPIS

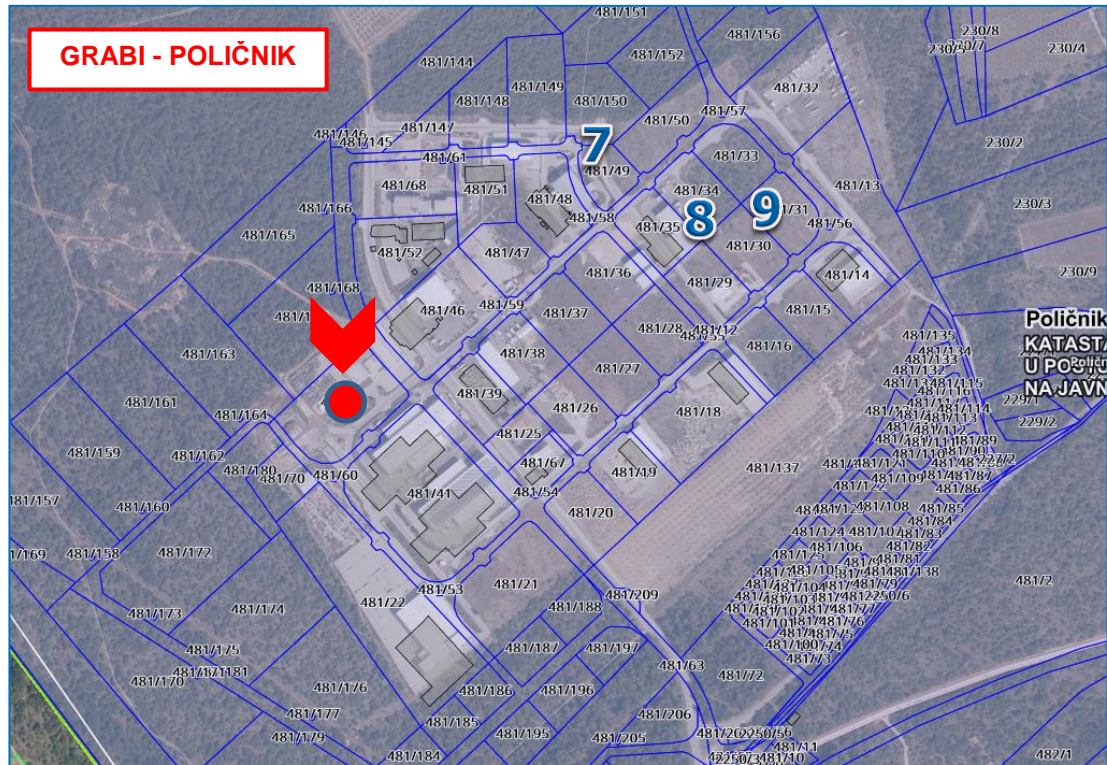
Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama.

U nastavku dajem pregled nekretnina za usporedbu, koje su dobivene u izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta, kojeg je temeljem zahtjeva vještaka izdala Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, ID izvotka: 23872.

Za usporedbu uzeto je 9 dostupnih transakcija građevinskog zemljišta, u okruženju, sličnog obilježja kao predmetno zemljište-poslovno gospodarska zona.

Zemljište se nalazi u Gospodarskoj zoni Murvica-jug, Gospodarskoj zoni Murvica-IK, te Gospodarskoj zoni Grabi-Poličnik.

Radi se o nekretninama unutar cjenovnih blokova Murvica-proizvodno poslovna 1, Murvica-proizvodno poslovna 2, te Poličnik-proizvodno poslovno.



5.2.3 PRILAGOĐAVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Sukladno Pravilniku, usporedne nekretnine:


1.	Ista kategorija zemljišta kao procjenjivana:	I. kategorija
2.	Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:	proporcionalno površini nekretnine
3.	Upisana prava i tereti:	nema upisanih prava ni tereta

I. kategorija zemljišta:

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (članak 10. Pravilnika).

Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾				
			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

5.2.5 ANALIZA PROCJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Za usporedbu uzeto je 9 dostupnih transakcija građevinskog zemljišta, u okruženju, sličnog obilježja kao predmetno zemljište-poslovno gospodarska zona.

U izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta, kojeg je temeljem zahtjeva vještaka izdala Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, ID izvotka: 23872, navedeno je devet kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta.

Zemljište se nalazi u Gospodarskoj zoni Murvica-jug, Gospodarskoj zoni Murvica-IK, te Gospodarskoj zoni Grabi-Poličnik.

Radi se o nekretninama unutar cjenovnih blokova Murvica-proizvodno poslovna 1, Murvica-proizvodno poslovna 2, te Poličnik-proizvodno poslovno. Cijene su relativno ujednačene te vještak smatra da su poredbene cijene dostatne za kvalitetnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

- 1) U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr). Pri tom je korišten posljednji objavljeni indeks, za treći kvartal 2020. godine, koji iznosi 113,35, za područje: ostalo
- 2) U interkvalitativnom izjednačenju izvršene su korekcije obzirom da se radi o promatranom zemljištu koje ima koeficijent iskoristivosti 0,80, u odnosu na poredbeno koje ima koeficijent iskoristivosti 1,00 i 0,80. Korekcija izvršena sukladno Prilogu 11. Pravilnika.
- 3) U izjednačenju prema kategoriji zemljišta nije bilo korekcije obzirom da se radi o zemljištu 1. Kategorije.
- 4) U grubom čišćenju podataka kupoprodaje isključene su transakcije:
 - a. 3, 5 i 6 zbog nerealno visoke jedinične cijene
- 5) U isključivanju nekretnina u odstupanju od $\pm 30\%$ isključene su sve one nekretnine koje su veće ili manje od prosjeka za navedeni iznos
- 6) U statističkoj obradi izračunat je prosjek preostalih kupoprodaja.

A. Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranom makrolokaciji za predmetno područje, jedinična cijena usporedivog zemljišta iznosi: **14,09 €/m²**, odnosno **106,04 kn/m²**

B. Za izračun vrijednosti zemljišta uzima se površina katastarske čestice koja je navedena u posjedovnom i vlasničkom listu. Ukupna površina čestice u obuhvatu procjene iznosi 15.018 m².

C. Ukupna vrijednost zemljišta [Cz] = 15.018 m² × 14,09 €/m² = 211.603,62 €

5.3 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

5.3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Za utvrđivanje vrijednosti građenja koristi će se javno dostupni podaci, pokazatelji troškova građenja koje je objavila Hrvatska komora arhitekata:

*Pokazatelji troškova građenja – 2017, Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
Hrvatska komora arhitekata, pripremio: Zlatko Hanžek*

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.

Gore navedena tablica prikazuje troškove građenja kn(€)/m² bruto površine, bez PDV-a.

Obzirom da se poslovna zgrada sastoji od sva sastavna dijela: upravne zgrade i hale, za potrebe ove procjene upotrijebiti će se i različiti troškovi gradnje.

Za poslovne zgrade navedeni su troškovi građenja od min. 600 €/m², srednje 773 €/m², do max. 1.080 €/m².

Za potrebe ove procjene upotrijebiti će se srednji gradnje od 773 €/m² bruto površine, bez PDV-a.

Za industrijske proizvodne objekte navedeni su troškovi građenja od min. 373 €/m², srednje 453 €/m², do max. 500 €/m².

Za potrebe ove procjene upotrijebiti će se troškovi gradnje od 500 €/m² bruto površine, bez PDV-a.

S obzirom na opisana tehnička obilježja i stvarno stanje na terenu, temeljem *Pokazatelji troškova građenja – 2017*, izvršena je procjena gotovosti nekretnine, odnosno cijena građenja nove ekvivalentne građevine.

U nastavku je dan detaljni izračun strukture troškova gradnje.

5.3.2 VRIJEDNOST NOVOGRADNJE

5.3.2.1 CIJENA GRAĐENJA

Površina BRUTO (m2)	€/m2 bruto površine	ukupno (€)
1.767,00	773,00	1.365.891,00

	Vrsta zgrada	POSLOVNE ZGRADE	UPRAVNA ZGRADA
	Grupa troškova 2. razina	ukupno	ukupno (€)
300	Zgrada - građevinska konstrukcija		
310	Građevna jama	1,4%	19.122,47
320	Temeljenje	8,5%	116.100,74
330	Vanjski zidovi	25,4%	346.936,31
340	Unutarnji zidovi	14,3%	195.322,41
350	Stropovi	12,8%	174.834,05
360	Krovovi	9,6%	131.125,54
370	Građevinske ugradnje	0,7%	9.561,24
390	Ostale građevinske konstrukcije	3,6%	49.172,08
	Ukupno	76,3%	1.042.174,84
400	Instalacije		
410	Odvodnja, vodovod, plin	3,6%	49.172,08
420	Grijanje	5,7%	77.855,79
430	Instalacije za obradu zraka	2,1%	28.683,71
440	Jaka struja	7,5%	102.441,83
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	3,0%	40.976,73
460	Transportni uređaji	0,7%	9.561,24
470	Posebna postrojenja za korištenje	0,4%	5.463,56
480	Automatika zgrade	0,7%	9.561,24
490	Ostale instalacije	0,0%	0,00
	Ukupno	23,7%	323.716,18
SVEUKUPNO		100,0%	1.365.891,02

Površina BRUTO (m2)	€/m2 bruto površine	ukupno (€)
3.000,00	500,00	1.500.000,00

	Vrsta zgrada	INDUSTRIJSKI PROIZVODNI OBJEKTI	HALA / PROIZVODNJA
	Grupa troškova 2. razina	ukupno	ukupno (€)
300	Zgrada - građevinska konstrukcija		
310	Građevna jama	2,6%	39.000,00
320	Temeljenje	17,7%	265.500,00
330	Vanjski zidovi	20,4%	306.000,00
340	Unutarnji zidovi	8,6%	129.000,00
350	Stropovi	3,3%	49.500,00
360	Krovovi	20,6%	309.000,00
370	Građevinske ugradnje	0,0%	0,00
390	Ostale građevinske konstrukcije	2,0%	30.000,00
	Ukupno	75,2%	1.128.000,00
400	Instalacije		
410	Odvodnja, vodovod, plin	3,2%	48.000,00
420	Grijanje	3,2%	48.000,00
430	Instalacije za obradu zraka	1,2%	18.000,00
440	Jaka struja	8,3%	124.500,00
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	1,1%	16.500,00
460	Transportni uređaji	0,8%	12.000,00
470	Posebna postrojenja za korištenje	6,8%	102.000,00
480	Automatika zgrade	0,2%	3.000,00
490	Ostale instalacije	0,0%	0,00
	Ukupno	24,8%	372.000,00

SVEUKUPNO	100,0%	1.500.000,00
------------------	---------------	---------------------

Ukupno nova vrijednost:

$$Nv = 1.365.891,02 \text{ €} + 1.500.000,00 \text{ €} = \underline{2.865.891,02 \text{ €}}$$

5.3.2.2 KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS

Obveznik plaćanja komunalnog doprinosa je vlasnik građevne čestice na kojoj se gradi građevina odnosno investitor gradnje i to kad se na građevinskoj čestici gradi nova građevina, rekonstruira postojeća u smislu dogradnje i nadogradnje ili uklanja postojeća radi nove gradnje, te ozakonjuje nezakonito izgrađena zgrada prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12).

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Poličnik, sukladno Odluci o komunalno doprinosu.

Vodni doprinos je jedan od izvora sredstava za financiranje vodnoga gospodarstva i definiran je Zakonom o financiranju vodnoga gospodarstva.

Postupak obračuna vodnog doprinosa definiran je Pravilnikom o obračunu i naplati vodnoga doprinosa (NN 107/2014).

Tarife kao i visine obračuna vodnog doprinosa definirane su Uredbom o visini vodnoga doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015).

Vodni doprinos se plaća na gradnju građevina za koje se zahtjev za izdavanje akta o dopuštenju građenja podnosi od 16. veljače 2006. godine te za građevine koje su izgrađene bez akta o dopuštenju građenja za koje se podnosi zahtjev za izdavanje akta kojim se potvrđuje izvedeno stanje nezakonito izgrađene građevine.

Izračun visine komunalnog doprinosa

Obujam: 37.866,90 m³

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu, poslovni objekti – za proizvodnu djelatnost, 25,00 kn/m³.

Ukupno komunalni doprinos:

37.866,90 m³ × 25,00 kn/m³ = 946.672,50 kn (125.787,00 €)

Izračun visine vodnog doprinosa

Zona C

Proizvodne građevine do 6 metara svijetle visine etaže = 0,60 kn/m³

Ukupno vodni doprinos:

37.866,90 m³ × 0,60 kn/m³ = 22.720,14 kn (3.019,00 €)

5.3.2.3 PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Procjena troškova izvedenih priključaka, procjenjuje se 2% od nove građevinske vrijednosti = 2.865.891,02 € × 2% = **57.317,82 €**

5.3.2.4 TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I NADZOR

Procjena troškova tehničke dokumentacije i nadzora, procjenjuje se 5% od nove građevinske vrijednosti = $2.865.891,02 \text{ €} \times 5\% = \underline{143.294,55 \text{ €}}$

5.3.3 UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA-UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

5.3.3.1 NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA

Prema: *Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529. (Prilog 10. Pravilnika)*

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

POSLOVNA ZGRADA NA 481/44 KO POLIČNIK – UPRAVNI DIO			
ODABIR KLASIFIKACIJE	A lokacija-tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
		1,5	1,5
ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA [FK]	1,5		
	<i>za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice</i>		
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI (članak 59. Pravilnika)			
Godina procjene:		2021.	
Godina izgradnje:		2011.	
Godina adaptacije:		--	
Starost zgrade [G]:	2021 - 2011	10 godina	
Održivi vijek korištenja [OVK]:	40 do 80 godina	80 godina	<i>Prilog 9. Pravilnika</i>
Preostali vijek korištenja:	80 – 10 =	70 godina	
Odabrani faktor korištenja [FK]:		1,5	<i>Prilog 10. Pravilnika</i>
Relativna starost [G/OVK]:	10 / 80 =	0,125 (13 %)	
Ostatak održivog vijeka korištenja [OOVK]:	80%; 80×0,80 =	64 god	<i>Prilog 10. Pravilnika</i>
Zamjenska starost zgrade [OVK-OOVK]:	80 – 64 =	16 godina	
Linearni otpis [(OVK-OOVK)/(OVK)]:	16 / 80 =	0,20 (20 %)	
	1 – 0,20 =	0,80	
Preostala vrijednost : Sadašnja vrijednost građevine [Sv]:	1.365.891,02 × 0,80 =		1.092.712,82 €

POSLOVNA ZGRADA NA 481/44 KO POLIČNIK – PROIZVODNI DIO			
ODABIR KLASIFIKACIJE	A lokacija-tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
		1,5	1,5
ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA [FK]	1,5		
	<i>za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice</i>		
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI (članak 59. Pravilnika)			
Godina procjene:		2021.	
Godina izgradnje:		2011.	
Godina adaptacije:		--	
Starost zgrade [G]:	2021 - 2011	10 godina	
Održivi vijek korištenja [OVK]:	30 do 60 godina	60 godina	<i>Prilog 9. Pravilnika</i>
Preostali vijek korištenja:	60 – 10 =	50 godina	
Odabrani faktor korištenja [FK]:		1,5	<i>Prilog 10. Pravilnika</i>
Relativna starost [G/OVK]:	10 / 60 =	0,17 (17 %)	
Ostatak održivog vijeka korištenja [OOVK]:	76%; 60×0,76 =	45,6 godina~46 god.	<i>Prilog 10. Pravilnika</i>
Zamjenska starost zgrade [OVK-OOVK]:	60 – 46 =	14 godina	
Linearni otpis [(OVK-OOVK)/(OVK)]:	14 / 60 =	0,23 (23 %)	
	1 – 0,23 =	0,77	
Preostala vrijednost : Sadašnja vrijednost građevine [Sv]:		1.500.000,00 × 0,77 =	1.155.000,00 €

Ukupno sadašnja vrijednost:

$$Sv = 1.092.712,82 \text{ €} + 1.155.000,00 \text{ €} = \underline{2.247.712,82 \text{ €}}$$

5.3.4 UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

- **Izrada energetskeg certifikata** sukladno Zakonu o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), Pravilniku o osobama ovlaštenim za energetske certifikacije, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi („Narodne novine“ broj 73/15, 133/15 i 60/20), Pravilniku o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju („Narodne novine“ broj 88/17 i 90/20) i Pravilniku o kontroli energetskeg certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi („Narodne novine“ broj 73/15 i 54/20), te se procjenjuje iznos od = **1.000,00 €**.
- **Upis građevine u katastarski operat i zemljišnu knjigu**, temeljem izdane Uporabne dozvole. Geodetsko snimanje, izrada geodetskog elaborata za upis građevine, procjenjuje se iznos od **1.000,00 €**.

5.3.5 UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

- Nema nedozvoljene gradnje. Za zgradu je izdana Uporabna dozvola.

5.3.6 TROŠKOVI GRADNJE VANJSKIH OBJEKATA (bazeni, parking...)

Kao dodatak, u sklopu poslovnog kompleksa nalaze se:

NAZIV	Dimenzija (m ²)	Cijena (€/m ²)	NOVA vrijednost (€)	Umanjenje U (%)	SADAŠNJA vrijednost SV (€)
VANJSKO SPREMIŠTE	155,00	200,00	31.000,00	25,00	23.250,00

NAZIV	Dimenzija (m ²)	Cijena (€/m ²)	NOVA vrijednost (€)	Umanjenje U (%)	SADAŠNJA vrijednost SV (€)
ASFALTNA POVRŠINA	4.970,00	25,00	124.250,00	25,00	93.187,50

NAZIV	Dimenzija (m ³)	Cijena (€/m ³)	NOVA vrijednost (€)	Umanjenje U (%)	SADAŠNJA vrijednost SV (€)
AB OGRADNI ZID	192,00	220,00	42.240,00	10,00	38.016,00

NAZIV	Dimenzija (m ¹)	Cijena (€/m ¹)	NOVA vrijednost (€)	Umanjenje U (%)	SADAŠNJA vrijednost SV (€)
METALNA OGRADA S VRATIMA	494,00	50,00	24.700,00	15,00	20.995,00

NAZIV	Dimenzija (m1)	Cijena (€/m1)	NOVA vrijednost (€)	Umanjenje U (%)	SADAŠNJA vrijednost SV (€)
VODOVOD	50,00	75,00	3.750,00	20,00	3.000,00

NAZIV	Dimenzija (m1)	Cijena (€/m1)	NOVA vrijednost (€)	Umanjenje U (%)	SADAŠNJA vrijednost SV (€)
FEKALNA KANALIZACIJA	50,00	80,00	4.000,00	20,00	3.200,00

NAZIV	Dimenzija (m1)	Cijena (€/m1)	NOVA vrijednost (€)	Umanjenje U (%)	SADAŠNJA vrijednost SV (€)
OBORINSKA KANALIZACIJA	220,00	100,00	22.000,00	20,00	17.600,00

SVEUKUPNO – VANJSKI OBJEKTI				SADAŠNJA vrijednost SV (€)	
				199.248,50	

5.3.7 TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE [Sv]	2.247.712,82	€
2	KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	128.806,00	€
3	PRIKLJUČCI	57.318,00	€
4	TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I NADZOR	143.295,00	€
UKUPNO		2.577.131,82	€

5.4 PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST

1	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	2.577.131,82	€
2	ZEMLJIŠTE	211.603,62	€
3	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA	-2.000,00	€
4	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE	0,00	€
5	VANJSKI OBJEKTI	199.248,50	€
UKUPNO		2.985.983,94	€

5.5 KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu.

5.6 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$$TV = SV \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Ft$$

a.	Ob	faktor za objekte	0,00
b.	Z	zona lokacije	0,00
c.	St	starost objekta	0,00
d.	Pov	ukupna korisna površina	0,00
e.	Os	opće stanje objekta	0,00
f.	Pos	posebni elementi	0,00
g.	Ft	koeficijent tržišta	1,00

Građevina:	2.733.403,5 € × 1,00 × 1,00 =	2.774.380,32 €
-------------------	--------------------------------------	-----------------------

Zemljište:	211.603,62 € × 1,00 =	211.603,62 €
-------------------	------------------------------	---------------------

SVEUKUPNO:		2.985.983,94 €
-------------------	--	-----------------------

Obzirom da ne postoji uređena baza koeficijenata za prilagodbu, sukladno Zakonu, za prilagodbu iz troškovne vrijednosti u tržišnu vrijednost, uzima se koeficijent 1,00.

6 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

1. Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH.
2. Vještak je djelovao kao neovisna stranka.
3. Naknada za obavljenu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenu uslugu.
4. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni procjenitelju
5. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.
6. Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće.
7. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate.
8. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata.
9. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat.
10. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.
11. Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
12. Predmet procjene nije pravna provjera posjednika ni vlasništva, već se u dobroj vjeri preuzimaju podaci dostupni u Katastru i Zemljišnoj knjizi.
13. Vrednovanje vještaka uključuje samo zemljište kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.
14. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.
15. Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.
16. Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

7 IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
6. Predmet procjene nije pravna provjera posjednika ni vlasništva, već se u dobroj vjeri preuzimaju podaci dostupni u Katastru i Zemljišnoj knjizi.
7. Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, dijelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dio građevine.
8. Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
9. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
10. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
11. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

8 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

- [1] Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- [2] Zakon o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17 i 39/19)
- [3] Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12, 143/13 i 65/17)
- [4] Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj 68/18 i 110/18)
- [5] Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- [6] Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 63/19)
- [7] Opća uredba o zaštiti podataka (EU) 2016/679
- [8] Zakon o provedbi Opće uredbе (Narodne novine, broj 42/18)
- [9] Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15)
- [10] Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15)
- [11] Pokazatelji troškova građenja-2017, Hrvatska komora arhitekata, pripremio: Zlatko Hanžek
- [12] Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (Narodne novine, broj 88/17)
- [13] Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (Narodne novine, broj 15/19)
- [14] Uredba o visini vodnog doprinosa (Narodne novine, broj 19/12, 151/13 i 83/15)
- [15] Prostorni plan uređenja Općine Poličnik („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 14/03 i „Službeni glasnik Općine Poličnik“, broj 01/04, 03/08, 07/08, 03/09, 08/10, 04/11, 12/11, 06/12, 06/15, 01/17, 02/17 i 13/18, 01/19 – pročišćeni tekst)
- [16] Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 04/05, 05/06, 04/09, 13/12)
- [17] Odluci o komunalnom doprinosu Općine Poličnik (Službeni glasnik Općine Poličnik, broj 2/19 i 10/19)
- [18] <https://www.zadra.hr/hr/>

- [19] <https://opcina-policnik.hr/>
- [20] www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelj/MSI%20CIJENE.xlsx Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- [21] Glavni projekt, Oznaka: A-0749, ACES d.o.o. Zadar, A. Barca 7c, 23 000 Zadar, Glavni projektant: ovlaštena arhitektica Marija Profaca, dipl. ing arh., Zadar, lipanj 2009.
- [22] Željko Ž. (2004) Procjena vrijednosti nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb
- [23] Brnić M. (2012) Proviri kroz prozor u moje iskustvo: mali priručnik za građevinsko vještačenje s praktičnim primjerima, Brnić istarski vještak d.o.o. Pula, Pula
- [24] Štimac M. (2010) Prostorno planiranje u praksi, Glosa d.o.o. Rijeka, Rijeka
- [25] Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- [26] Važeći građevinski normativi i propisi u RH

9 ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna procjene vrijednosti

Nekretnina:

POSLOVNA ZGRADA

na lokaciji:

kat. čest. br. 481/44, KO Poličnik

Poslovna zona Grabi, HR-23 241 Poličnik

predložena od:

SAS-VEKTOR d.d. u stečaju

Poslovna zona Grabi

HR-23 241 Poličnik

OIB 75167549515

utvrđuje se da:

**Tržišna vrijednost [Tv]
opisane nekretnine iznosi**

2.985.983,94 €

ili

22.472.515,13 kuna

zaokruženo

22.470.000,00 kuna

Tečaj:

1 € = 7,526 HRK, na dan 20. 12. 2020.

Napomena:

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Mosna dizalica i ostala tehnička oprema, te namještaj nisu ove predmet procjene.

Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

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 nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

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

ELABORAT IZRADIO:


GUSTAV ČERVAR

dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Šibenik, siječanj (01) 2021.

Elaborat je izrađen u tri ovjerena primjerka.


GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

PRILOZI

- I. FOTO DOKUMENTACIJA
- II. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
- III. PRERIS KATASTARSKOG PLANA
- IV. POSJEDOVNI LIST
- V. VLASNIČKI LIST – ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK
- VI. UPORABNA DOZVOLA
- VII. POSLOVNA ZONA GRABI
- VIII. POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA
- IX. IZVADAK IZ GLAVNOG PROJEKTA

I. FOTO DOKUMENTACIJA

Datum snimanja: 20/12/2020.



Slika 1



Slika 2



Slika 3



Slika 4



Slika 5



Slika 6



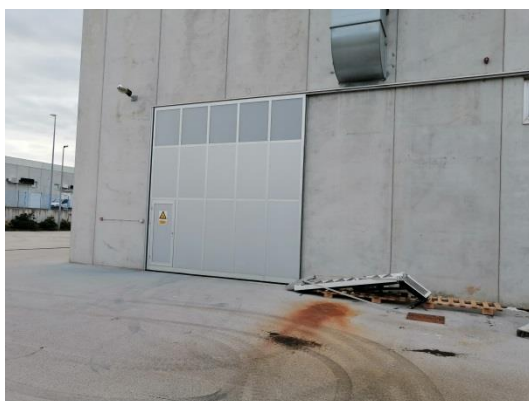
GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



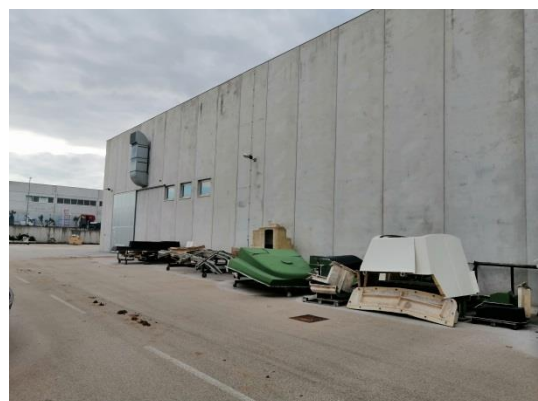
Slika 7



Slika 8



Slika 9



Slika 10



Slika 11



Slika 12



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 13



Slika 14



Slika 15



Slika 16



Slika 17



Slika 18



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 19



Slika 20



Slika 21



Slika 22



Slika 23



Slika 24



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



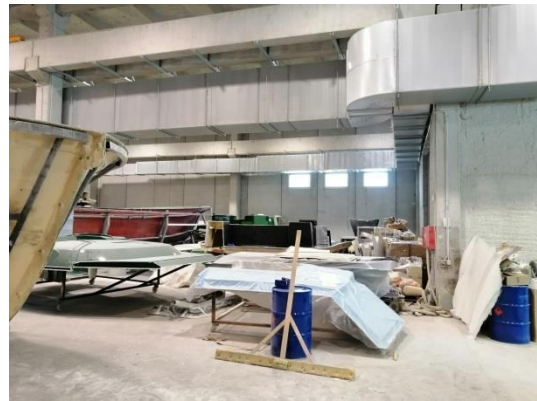
Slika 25



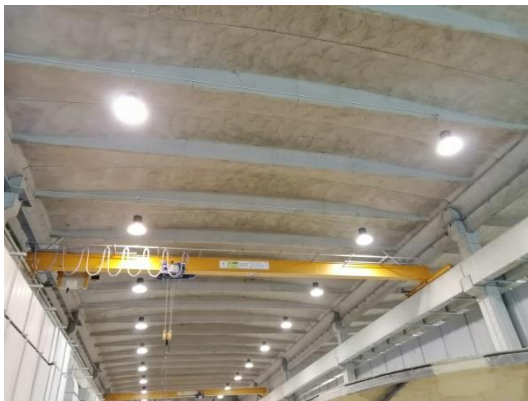
Slika 26



Slika 27



Slika 28



Slika 29



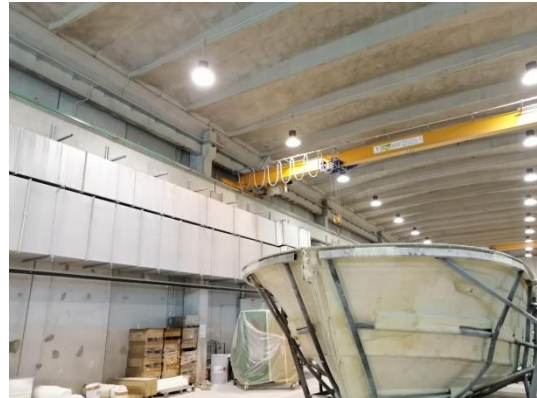
Slika 30



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 31



Slika 32



Slika 33



Slika 34



Slika 35



Slika 36



GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 37



Slika 38



Slika 39



Slika 40



Slika 41



Slika 42

Göeman



Slika 43



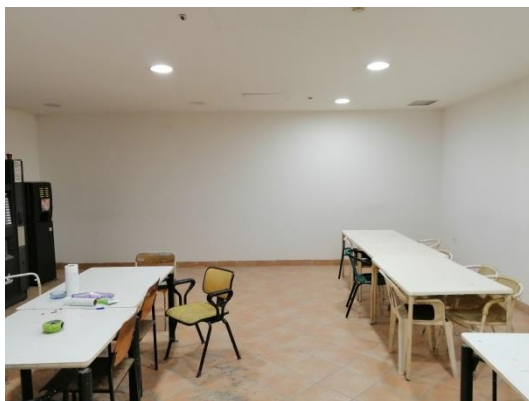
Slika 44



Slika 45



Slika 46



Slika 47



Slika 48





Slika 49



Slika 50



Slika 51



Slika 52



Slika 53



Slika 54





Slika 55



Slika 56



Slika 57



Slika 58



Slika 59



Slika 60



Slika 61



Slika 62



Slika 63



Slika 64



Slika 65



Slika 66





Slika 67



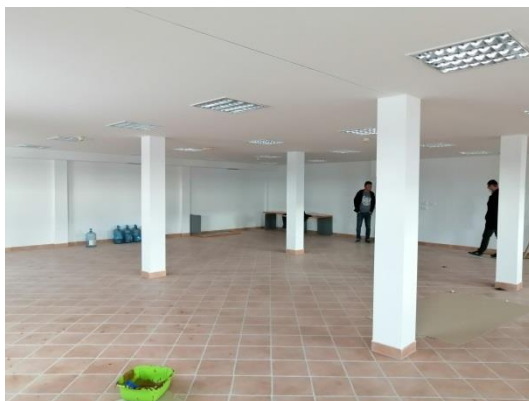
Slika 68



Slika 69



Slika 70



Slika 71



Slika 72



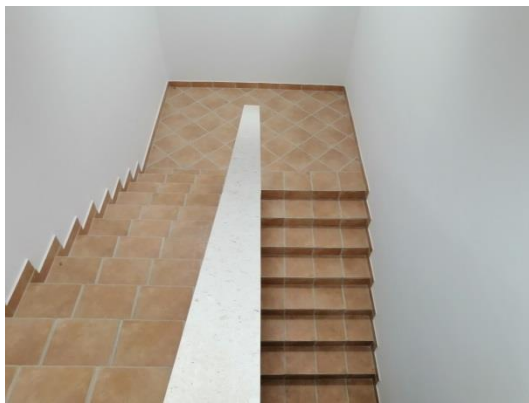
GUSTAV ČERVAR, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Slika 73



Slika 74



Slika 75



Slika 76



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 32477	
Datum podnošenja zahtjeva: 22.12.2020.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZADARSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	POLIČNIK, ZADAR 481/44
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	POLIČNIK 481/44
Grad/Općina:	POLIČNIK
Naselje:	POLIČNIK
Ulica/Trg:	GRABI
Kućni broj:	9
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	22.12.2020.
Dan kakvoće:	22.12.2020.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PROCJENA NEKRETNINE U STEČAJNOM POSTUPKU
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	15018
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	PROIZVODNO-POSLOVNA
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	,8
Površina:	15018
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	13.3.2017. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ŠIBENIK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	13.3.2021. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	GUSTAV
Prezime:	ČERVAR
Adresa:	ŠIBENSKIH VATROGASACA 15
Telefon:	091/2219624
e-mail:	GUSTAV.CERVAR@SI.T-COM.HR

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: GUSTAV ČERVAR (48004331744)

ID Izvatka: 23872

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MURVICA JUG, POLIČNIK	MURVICA JUG, POLIČNIK	MURVICA JUG, POLIČNIK	MURVICA IK, POLIČNIK	MURVICA IK, POLIČNIK	MURVICA IK, POLIČNIK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	945/87	945/112	945/71	945/101	945/96	945/94
6	K.O.	MURVICA	MURVICA	MURVICA	MURVICA	MURVICA	MURVICA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	25101	5940	6008	4193	2627	3621
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	25101	5940	6008	4193	2627	3621
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	945/87	945/112	945/71	945/101	945/96	945/94
11	K.O.	MURVICA	MURVICA	MURVICA	MURVICA	MURVICA	MURVICA
12	NAMJENA	I	I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1	1	1	1	1
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	129,53	185,49	299,95	127,53	369,25	288,62
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	17,49	24,51	39,63	17,22	49,94	38,84
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.09.2019	29.06.2020	15.10.2020	14.02.2019	01.07.2019	18.04.2017
19	CIJENOVNI BLOK	MURVICA - PROIZVODNO - POSLOVNO 1	MURVICA - PROIZVODNO - POSLOVNO 1	MURVICA - PROIZVODNO - POSLOVNO 1	MURVICA - PROIZVODNO - POSLOVNO 2	MURVICA - PROIZVODNO - POSLOVNO 2	MURVICA - PROIZVODNO - POSLOVNO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	
3	ADRESA	GRABI, POLIČNIK	GRABI, POLIČNIK	GRABI, POLIČNIK	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	481/49	481/34	481/31	
6	K.O.	POLIČNIK	POLIČNIK	POLIČNIK	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	4752	13383	13383	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	4752	13383	13383	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	
10	K.Č.	481/49	481/34	481/31	
11	K.O.	POLIČNIK	POLIČNIK	POLIČNIK	
12	NAMJENA	I	I	I	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,80	0,80	0,80
		Kin max			
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	85,37	90,68	90,76	
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	11,57	12,00	12,00	
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	07.06.2018	11.11.2020	19.11.2020	
19	CIJENOVNI BLOK	POLIČNIK - PROIZVODNO - POSLOVNO	POLIČNIK - PROIZVODNO - POSLOVNO	POLIČNIK - PROIZVODNO - POSLOVNO	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	



Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 945/87 k.o. MURVICA	PREDMET KUPOPRODAJE SU GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA NA K.Č. 945/87 (P= 10395 M2) I NA K.Č. 945/74 (P= 14706 M2) OBJE K.O. MURVICA. U KUPOPRODAJNOJ CIJENI NIJE UKLJUČEN POREZ NA DODANU VRIJEDNOST GDJE ĆE SE PRIMJENITI PRIJENOS POREZNE OBEVEZE SUKLADNO ODREDBAMA ČLANKA 40. STAVKA 4. ZAKONA O PDV-U.
4	k.č. 945/101 k.o. MURVICA	PREDMET KUPOPRODAJE SU GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA NA K.Č. 945/101 (P= 2118 M2) I NA K.Č. 945/100 (P= 2075 M2) OBJE K.O. MURVICA.
8	k.č. 481/34 k.o. POLIČNIK	PREDMET KUPOPRODAJE SU GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA NA K.Č. 481/34 (P= 6859 M2) I NA K.Č. 481/33 (P= 6524 M2) OBJE K.O. POLIČNIK.
9	k.č. 481/31 k.o. POLIČNIK	PREDMET KUPOPRODAJE SU GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA NA K.Č. 481/31 (P= 6524 M2) I NA K.Č. 481/30 (P= 6859 M2) OBJE K.O. POLIČNIK.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi GRABI 9, POLIČNIK odnosno na k.č. 481/44 k.o. POLIČNIK, ZADAR.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku POLIČNIK - PROIZVODNO-POSLOVNO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-06/20-02/92

URBROJ: 2198/1-07/32-21-2

IZRADIO/IZRADILA:
IVANA DEMO

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZADAR, 8.1.2021.

IVANA DEMO
Digitally signed
by IVANA DEMO
Date: 2021.01.08
07:59:18 +01'00'

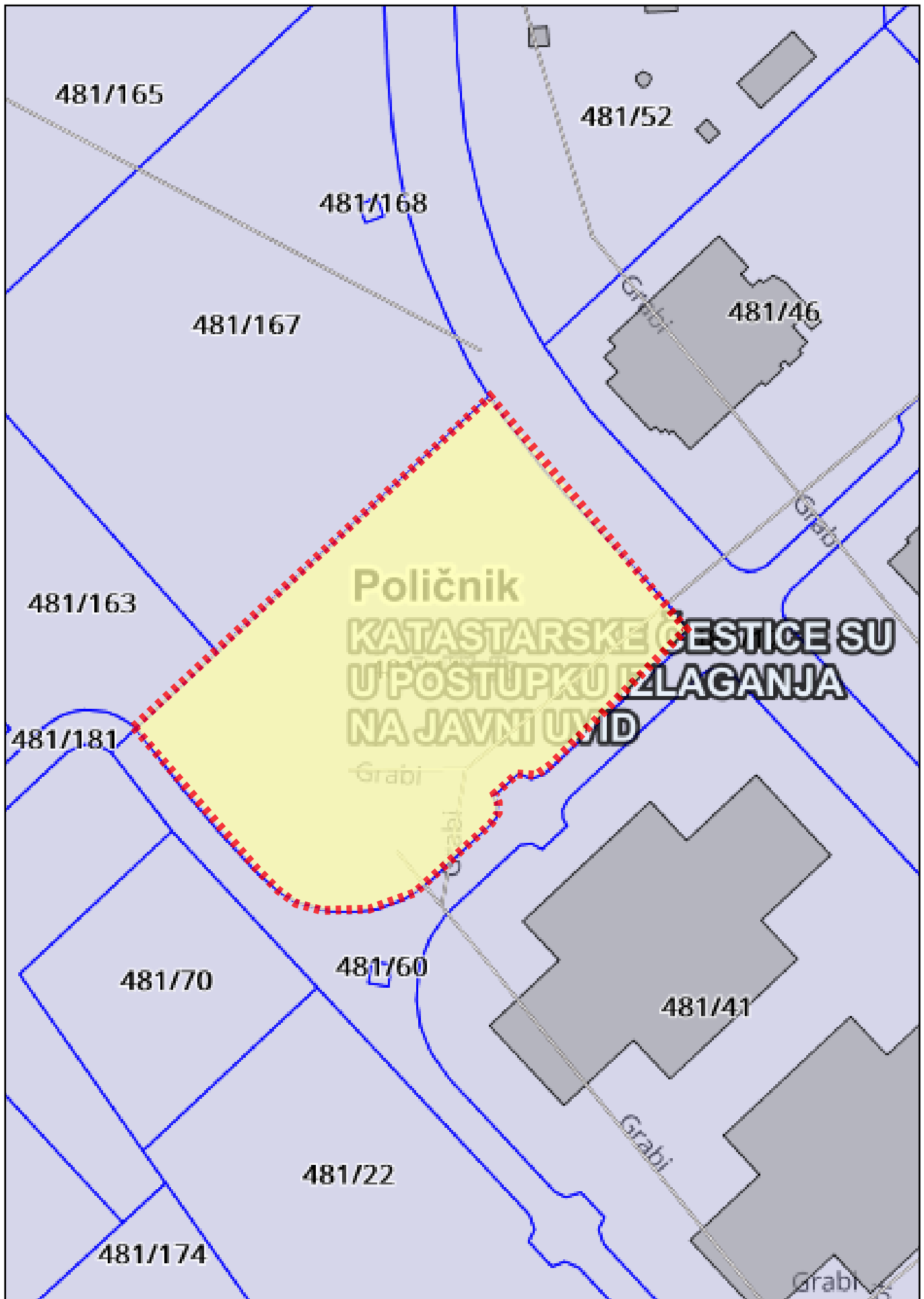
IGOR BAČIĆ
Digitally signed
by IGOR BAČIĆ
Date:
2021.01.08
08:09:26 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.02.2021. 23:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POLIČNIK (Mbr. 334847)

Posjedovni list: 753

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SAS VEKTOR D.D., JADRANSKA CESTA, ZADAR	

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
		481/44	GRABI	15018	13		
			PAŠNJAK	15018			
Ukupna površina katastarskih čestica				15018			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 09.02.2021. 23:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334847, POLIČNIK

Broj ZK uloška: 715

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19885/2016

Aktivne plombe: Z-21606/2016, Z-25875/2020, Z-26136/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	481/44	PAŠNJAK			15018	
		UKUPNO:			15018	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 SAS-VEKTOR D.D., OIB: 75167549515		
1.2	Zaprimljeno 07.01.2014.g. pod brojem Z-171/2014 Čini se vidljivim zabilježba ovrhe upisana pod C/4.1.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 19.05.2014.g. pod brojem Z-7251/2014 ZABILJEŽBA, ovrhe u C-teretovnici pod Z-7251/14 pod C/7.1.	
1.4	Zaprimljeno 05.06.2014.g. pod brojem Z-8078/2014 ZABILJEŽBA, otvaranja predstečajne nagodbe na teret čest. broj 481/44 pašnjak površine 15018 m2, uknjiženog prava vlasništva SAS-VEKTOR d.d., OIB: 75167549515 za cijelo, a na temelju Rješenja Fina Regionalni centar Zagreb Nagodbenog vijeća HR01, Klasa: UP-I/110/07/13-01/5807, Ur. Broj: 04-06-14-5807-18, od 02. lipnja 2014. godine.	na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 26.09.2016.g. pod brojem Z-19885/2016 Čini se vidljivim zabilježba ovrhe upisana pod C/8.1.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 09.05.2008. broj Z-4683/08 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 296/08-1 sklopljenog dana 18. travnja 2008. godine, solemniziranog kod Javnog bilježnika Vere Marčina u Zadru pod posl.broj: OV-5415/08 i prijedloga, uknjižuje se založno pravo na teret nekretnine i to čest.zem.481/44 uknjiženog prava vlasništva SAS VEKTOR d.d. za cijelo, u iznosu od 3.000.000,00 (trimilijuna eura) u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode radi osiguranja potraživanja od dužnika SAS-VEKTOR d.d. Zadar, sve u korist:	3.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. RIJEKA			
2.			
2.1	Zaprimljeno 11.12.2012.g. pod brojem Z-14247/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZAJEDNIČKOG ZALOŽNOG PRAVA-SIMULTANE HIPOTEKE NA NEKRETNINAMA OV-15509/12 03.12.2012, založnog prava radi osiguranja novčane u iznosu od 6.000.000,00 KN uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, naknade, te ostale troškove iz Ugovora o klupskom kreditu broj Mod-RG-02-03/12 od 26.11.2012.godine i to: - u iznosu od 396.999,27 EUR u protuvrijednosti kuna obračunata po srednjem tečaju Hrvatske narodna banke na dan puštanja kredita u tečaj, s ugovornom kamatom po promjenjivoj stopi koja se obračunava kvartalno temeljem dvanaestomjesečnog EURIBOR-a uvećanog za maržu u visini od 5% godišnje, uz proporcionalnu metodu obračuna, interkalarnom kamatom, zateznom kamatom po najvišoj stopi koja je dozvoljena u skladu s propisima, naknadom 0,7%, te ostalim troškovima sukladno Ugovoru istog prvenstvenog reda upisa, u korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB-23057039320 - u iznosu od 3.000.000,00 s ugovornom kamatom po promjenjivoj stopi koja u vrijeme sklapanja ugovora iznosi od 1,8% godišnje uz proporcionalnu metodu obračuna, interkalarnom kamatom, zateznom kamatom po stopi od 12% godišnje u vrijeme sklapanja Ugovora promjenjivoj sukladno Ugovoru, istog prvenstvenog reda upisa u korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB-26702280390, sve u korist: ERSTE I STEIERMARKISCHE BANK D.D. , OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK , OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	6.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 11.12.2012.g. pod brojem Z-14247/2012 ZABILJEŽBA, da su zk ul 6731, 6695 i 1026 k.o Crno, određeni kao SPOREDNI ULŠCI		na 2.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 07.01.2014.g. pod brojem Z-171/2014 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-2501/13 03.01.2014, na čest. broj 481/44 pašnjak površine 15018 m2, uknjiženog prava vlasništva SAS-VEKTOR d.d., OIB: 75167549515 za cijelo, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja UNIMA RIJEKA d.o.o. Rijeka iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
4.2	Zaprimljeno 12.06.2014.g. pod brojem Z-8412/2014 PROMJENA, Temeljem rješenja Općinskog suda u Zadru pod brojem 29 Ovr. 2501/2013-9 od 08. svibnja 2014. god. ispravlja se naziv ovrhovoditelja "Unima Rijeka d. o.o. Rijeka" tako da treba stajati: Unimara Rijeka d.o.o.Rijeka.		na 4.1
6.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	<p>Zaprimljeno 07.02.2014.g. pod brojem Z-1926/2014</p> <p>ZABILJEŽBA, Na temelju prijedloga Marine Services d.o.o. Herceg Novi, OIB: 47451126852, iz BIJELA, C/O JADRANSKO BRODOGRADILIŠTE BB, HERCEG NOVI, CRNA GORA zaprimljenog kod ovog suda pod gornjim poslovnim brojem dana 07. veljače 2014. godine i čl. 7 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 55/2013) na teret čest. broj 481/44, pašnjak površine 15018 m2 uknjiženog prava vlasništva SAS VEKTOR d.d., OIB: 75167549515 za cijelo zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod poslovnim brojem Ovr-1/2014 od 09. siječnja 2014. godine, radi isplate novčane tražbine u iznosu od 100.845,14 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti zajedno sa zateznim kamatama koje teku prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena, a koje teku na iznos od 10.000,00 EUR-a od 27. travnja 2013. godine sve do isplate; na iznos od 43.961,36 EUR-a od 28. lipnja 2013. godine sve do isplate; na iznos od 43.961,36 EUR-a od 27. lipnja 2013. godine sve do isplate; na iznos od 2.922,42 EUR-a od 16. prosinca 2013. godine sve do isplate, te radi naplate troškova ovršnog postupka u iznosu od 15.787,50 kuna zajedno sa zateznom kamatom koja teče od dana 09. siječnja 2014. godine pa do isplate, a u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena zabilježbom ovrhe na nekretninama u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Marine Services d.o.o. Herceg Novi, OIB: 47451126852, iz BIJELA, C/O JADRANSKO BRODOGRADILIŠTE BB, HERCEG NOVI, CRNA GORA iz iznosa dobivenog prodajom te ispražnjenjem nekretnina i njihovom predajom kupcu na temelju zaključka o predaji.</p>		
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 19.05.2014.g. pod brojem Z-7251/2014</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-318/14 12.05.2014, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine i to čest.zem. 481/44, pašnjak površine 15018 m2, uknjiženog vlasništva SAS-VEKTOR d.d., OIB:75167549515, za cijelo, radi namirenja i isplate vjerovnika Marine Services d.o.o. Herceg Novi, Bijela c/o Jadransko brodogradilište bb, Herceg Novi, Crna Gora, OIB:47451126852.</p>		
8.			
8.1	<p>Zaprimljeno 26.09.2016.g. pod brojem Z-19885/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-1550/16-2A 21.09.2016, na teret čest. broj 481/44 pašnjak površine 15018 m2, uknjiženog prava vlasništva u korist SAS-VEKTOR d.d. OIB:75167549515 za cijelo, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Erste& Steiermarkische bank d.d. Rijeka, OIB:23057039320, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2021.

Ispravni postupak za novoosnovanu zemljišnu knjigu za katastarsku općinu POLIČNIK počinje teći danom objave u Narodnim novinama i traje dana od dana objave. Stoga se ovaj upis ne smatra istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozvati na to da je postupao s povjerenjem u njegovu istinitost ili potpunost (čl. 187 ZZK).



REPUBLIKA HRVATSKA



ZADARSKA ŽUPANIJA

Ovo rješenje je postalo izvršno-pravomoćno

dana 14.02.2012.

Zadar, 27.01.2021.

UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU
DOKUMENATA PROSTORNOG
UREĐENJA I GRADNJE
Klasa: UP/I- 361-05/11 -01/16
Ur. broj: 2198/1-11/6-12-5
Zadar, 27.siječnja 2012. god.



Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Zadarske županije, nadležan prema članku 257. st.1 Zakona o prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine» br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) po zahtjevu "SAS-VEKTOR" d.d. Poličnik, OIB 75167549515 zastupano po Denisu Vidaković, direktoru, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Odobrava se investitoru "SAS-VEKTOR" d.d. Poličnik uporaba poslovne građevine: izgradnja brodice i sanacija poslovnih brodova na kat.čest.br.481/44 k.o. Poličnik u Poličniku – zona male privrede "Grabi". Poslovna građevina je katnosti prizemlje i kat (Pr+1K), a sastoji se od radionice, skladišta, prostorije za montažu brodova i za rad sa stakloplastikom u prizemlju i administrativni dio na prvom katu – crtačka radionica i nekoliko ureda,

Obrazloženje

Investitor "SAS-VEKTOR" d.d. Poličnik zahtjevom od 19.09.2011. godine, zatražilo je izvršenje tehničkog pregleda izvedenih radova. Građevina je izgrađena prema Građevinskoj dozvoli Klasa: UPI-361-03/07-01/151 Urbroj: 2198-1-11-08-9 od 13. studenog 2008.godine (pravomoćna dana 02.12.2008. godine) izdane od Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje. Uz zahtjev priloženo je sljedeće:

- preslik konačne Građevinske dozvole
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine
- pisana izjavu izvođača radova o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine
- podatke o sudionicima u gradnji

Zaključkom Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Zadarske županije : Upl-361-05/11-01/16 Ur.broj: 2198/1-11/6-11-2 od 07.listopada 2011. godine osnovano je stručno Povjerenstvo za izvršenje tehničkog pregleda izvedenih radova.

Stručno Povjerenstvo se sastalo dana 25.listopada 2011. godine te izvršilo pregled izvedenih radova na predmetnoj građevini i utvrdilo da je prvim tehničkim pregledom koji je održan dana 28. srpnja 2010. godine utvrđeno da predmetna građevina nije bila u potpunosti uporabljiva i doneseno je negativno rješenje, te je

ovim tehničkim pregledom obuhvaćen pregled onih radova na koje su postojale primjedbe i one koje se odnose na kat građevine koji je sada uređen u potpunosti i sačinilo zapisnik istog dana, u kojem je utvrđeno da su radovi na predmetnoj građevini u cijelosti izvedeni u skladu s građevinskom dozvolom i posebnim uvjetima uz određene nedostatke za čije otklanjanje je dat rok od 30 dana. Investitor je dao na uvid geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situaciju) za izgrađenu građevinu sukladno izdanom aktu. Predsjednik povjerenstva je ovom upravnom odjelu dostavio zaključak da je kontrolnim pregledom utvrđeno da je investitor otklonio sve uvjetne nedostatke dana 28.10.2011. godine.

Ministarstvo zaštite okoliša prostornog uređenja i graditeljstva Odjela inspekcijeskog nadzora Područne jedinice u Zadru dostavilo je podatak dana 07.11.2011.godine da nije u tijeku postupak građevinske inspekcije koji se odnosi na obustavu građenja ili uklanjanje ove građevine. Obavljenim tehničkim pregledom i uvidom u nalaze pojedinih članova povjerenstva utvrđeno je da je predmetna građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom i propisima koji su vrijedili u vrijeme kad je izdana dozvola, te je temeljem članka 262.st.1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („N.N.“ br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), riješeno kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja RH Zagreb, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana primitka, a dostavlja se putem ovog Ureda pismeno ili se izjavljuje usmeno na zapisnik.

Žalba se biljeuguje sa 50,00 kuna biljega, a prema tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 45/99, 110/04, 141/2004, 150/2005, 153/2005, 129/2006, 117/2007, 25/2008, 60/2008, 20/2010 i 69/2010.) SAS Vektor d.d. Poličnik kao investitor doplatio je upravnu pristojbu u iznosu od 5.250,00 kn, kao i troškove očevida u visini od 300,00 kn prema Odluci županijskog poglavarstva Zadarske županije KLASA: 400-09/08-01/13 URBROJ: 2198/1-03-08-2 od 17.lipnja 2008. godine.

Savjetnica
za prostorno uređenje i gradnju:
Mirjana Turin, dipl.iur

DOSTAVITI:

1. SAS – VEKTOR d.d. Poličnik, Poslovna zona Grabi, Poličnik
2. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva
Uprava za inspekcijske poslove, Područna jedinica u Zadru
Ivana Mažuranića 30/I.- na znanje
3. Općina Poličnik – na znanje
4. Pismohrana - ovdje
5. Evidencija ovdje - ovdje

Potvrđuje se da je ovaj prijepis istovjetan sa izvornom ispravom koji je napisan*dv. v. b. m. m. r. b. n. a. l. e. n.*.....

(navesti jedan od načina iz čl. 11. st. 2. Zakona o ovjeravanju

..... a sastoji se od*dv. v. (2.)*..... listova. potpisa, rukopisa i prijepisa)

Izvorna isprava nalazi se kod Zadarske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju *1.* i *5.*: Uredbe o tarifi upravnih pristojbi plaćena je u iznosu od*60,00 k.*.....

Oslobođeno od plaćanja pristojbe na temelju čl. *1.* Zakona o upravnim pristojbama.

REPUBLIKA HRVATSKA

ZADARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,

ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE

Z A D A R

KLASA: 360-01/21-01/15 URBROJ: 2198/1-07/15-21-2

od*27.10.2021.*..... godine



OSOBNNA ISKAZNICA ZONA ZADARSKE ŽUPANIJE

NAZIV ZONE	Poslovna zona Grabi + Proširenje Zone Grabi (P-I, P-II, P-III, P-IV)
Grad/Općina	OPĆINA POLIČNIK
Kontakt <i>Ime i prezime, telefon, e-pošta, adresa</i>	Davor Lončar, tel. 023 354 004 opcina-policnik@zd.t-com.hr
Katastarska općina	/
Broj katastarske čestice	/
Status	<ul style="list-style-type: none"> • Djelomično izgrađeno • Izgrađeno • Neizgrađeno
Površina zone (ha) <i>a) Ukupna površina (ha)</i> <i>b) Površina građevinskih parcela (ha)</i>	a) 39,7 ha + 54,5 ha b) 34,1 ha + 49 ha
Slobodno za prodaju (ha)	49 ha (pod uvjetom proširenja postojeće zone)
Izgrađena površina zone	Cca 40 %
Dopušteni koeficijent izgradnje	0,4
Dopušteni koeficijent iskoristivosti	0,8
Dopuštena visina gradnje (m)	11 m (Po+S+P+3) ili (Po+S+P+2+Pk)
Cijena zemljišta (kn/m ²) (EUR/m ²)	cca 10 do 15 EUR/m ²
Struktura vlasništva <i>a) Općina/Grad – ha (%)</i> <i>b) RH – ha (%)</i> <i>c) Privatno – ha (%)</i> <i>d) Ostalo – ha (%)</i>	Postojeća zona Grabi (bez infrastrukture) a) 0 ha b) 0 c) 34,7 ha (100 %) d) 0
Prostorni plan <i>Glasnik br. / Nije propisan / U izradi</i>	Prostorni plan uređenja Općine Poličnik („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 14/03 i „Službeni glasnik Općine Poličnik“, broj 01/04, 03/08, 07/08,

	03/09, 08/10, 04/11, 12/11, 06/12, 06/15, 01/17, 02/17 i 13/18, 01/19 – pročišćeni tekst)
Urbanistički plan <i>Glasnik br. / Nije propisan / U izradi</i>	/
Detaljni plan <i>Glasnik br. / Nije propisan / U izradi</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 04/05, 05/06, 04/09, 13/12) 2. Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi P-I („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 10/13) 3. Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi P-II („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 10/13) 4. Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi P-III („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 10/13) 5. Detaljni plan uređenja Poslovne zone Grabi P-VI („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br. 10/13)
Način ulaska u posjed zemljišta	<ul style="list-style-type: none"> • Kupnja • Pravo građenja • Najam
Komunalni doprinos	<ul style="list-style-type: none"> • Iznos: 25 kn/m³ proizvodna djelatnost 35 kn/m³ uslužna djelatnost 50 kn/m³ trgovačka djelatnost • Popust – nema popusta • Mogućnost obročnog plaćanja: <u>DA</u>
Komunalna naknada	<ul style="list-style-type: none"> • Iznos: 3 kn/m² Koeficijent iznosi 5 za proizvodne djelatnosti 10 za neproizvodne djelatnosti 10 % koeficijenta za građevinsko zemljište koje služi za obavljanje poslovne djelatnosti 0,05 neizgrađeno građevinsko zemljište

	<ul style="list-style-type: none"> • Popust: 50 % za poslovni prostor i građevinsko zemljište ako se više od 6 mj. ne obavlja djelatnost • Mogućnost oslobađanja od plaćanja: nema
Vodni doprinos	Poslovna namjena 5,03 kn/m ³ Proizvodna 0,60 kn/m ³
Naknada za uređenje voda	Naknada za uređenje voda za neizgrađeno građevinsko zemljište: 0,50 kn/m ² Naknada za uređenje voda za trgovinu na veliko: 1,05 kn/m ² Naknada za uređenje voda za proizvodnju: 0,10 kn/m ²
Predviđene djelatnosti <i>(Proizvodne, zanatske, trgovačke, ugostiteljske, uslužne, istraživački centri, tehnološki parkovi, turizam T1, T2, T3)</i>	Poslovno-gospodarsko-proizvodne djelatnosti
Postojeće djelatnosti u zoni	Riboprerađivačka, brodogradnja, metalna proizvodnja, skladišno-uslužne djelatnosti
Postojeće tvrtke u zoni	SAS-Vektor, Ceste Zadarske Županije, Mišlov, Tajer, Teši Tunolov, Marikomerc, Oceanus, Roto, Uljara Poličnik, Alira, Lignum, Medita, Harmolux, Trend-inženjering, Marijos – Logistika, AWT
Broj poduzetnika u zoni	25
Broj zaposlenih u zoni	750
Komunalna opremljenost područja	<ul style="list-style-type: none"> • vodovod • odvodnja • električna energija • plin • telekomunikacije
Prometna povezanost	<ul style="list-style-type: none"> • cestovni promet • željeznički promet

	<ul style="list-style-type: none"> • pomorski promet
Kategorija cestovne veze	<ul style="list-style-type: none"> • državna cesta • županijska cesta • lokalna cesta • nerazvrstana cesta
Strateški položaj <i>(Opisno, prometna povezanost i udaljenost do najbližeg urbanog centra i točaka od strateške važnosti)</i>	<p>Zona graniči s gradom Zadrom Autoput udaljen 15 km Zračna luka 8 km Teretna luka Zadar 10 km Željeznička postaja 10 km Sama zona nalazi se uz državnu cestu D8 koja je žila kucavica i osnova povezanosti u svim segmentima prometa Zadarske županije s cijelom RH Ulaz i izlaz iz zone prilagođen je svim standardima cestogradnje.</p>
Fotografija - priloženo	<u>NE</u>
Video - priloženo	<u>NE</u>
Preslika dostupne dokumentacije (građevinska dozvola i sl.) - priloženo	<u>NE</u>

Pokazatelji troškova građenja - 2017

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

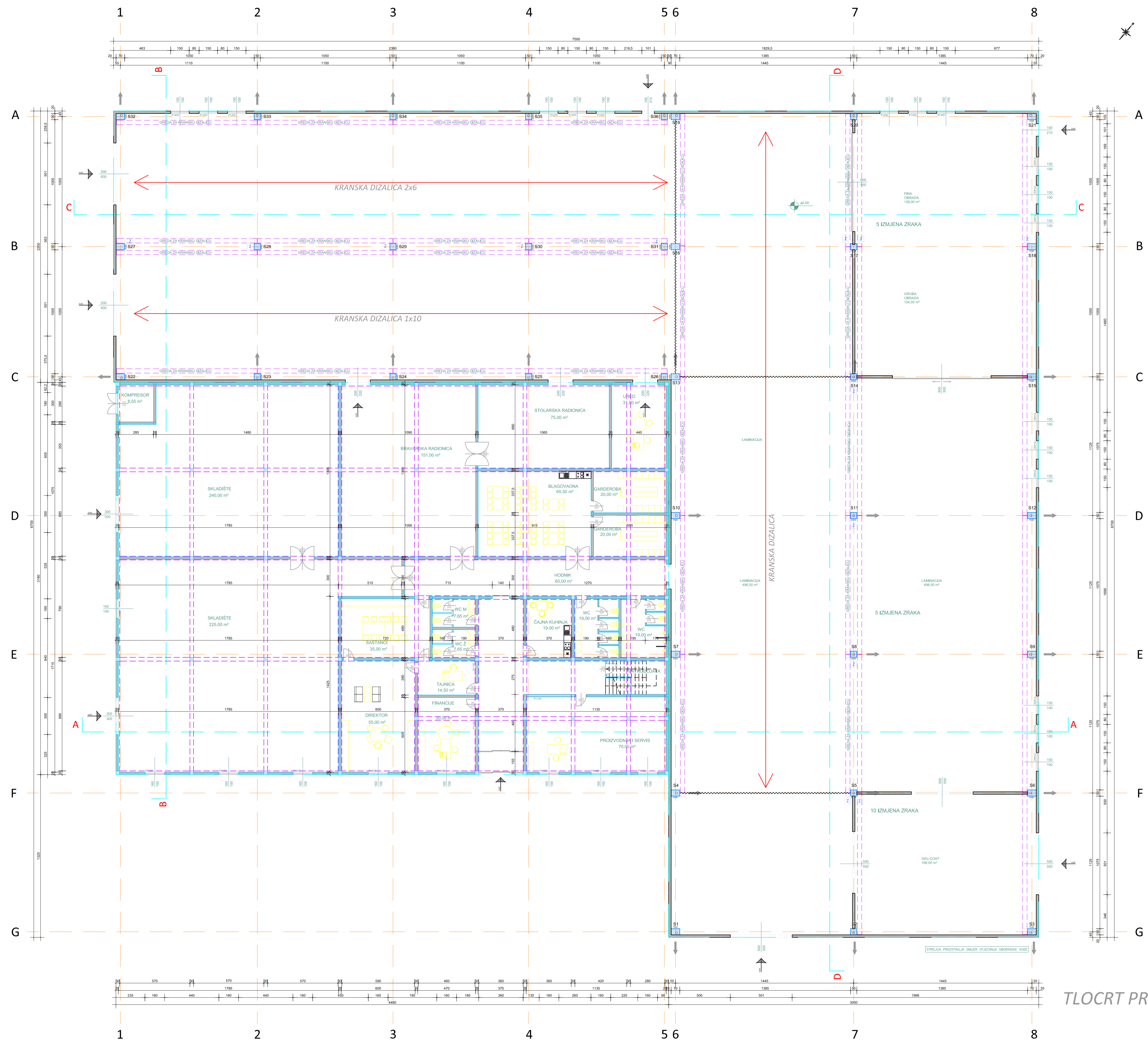
Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti		
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	
Grupa troškova 2. razina	%																								
300 Zgrada - građevinska konstrukcija																									
310 Građevna jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6	
320 Temeljenje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7	
330 Vanjski zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4	
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6	
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3	
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6	
370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-	
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0	
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2	
400 Instalacije																									
410 Odvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2	
420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2	
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2	
440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1	
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8	
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8	
480 Automatika zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2	
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-	
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8	
Hrvatska																									
Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a)	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	
	od	4500	600	5250	700	4850	647	4550	607	5150	687	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3950	527	5350	713	2800	373
	srednji	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6300	840	3400	453
	do	8100	1080	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	973	7550	1007	3450	460	3800	507	4650	620	5.300	707	8650	1153	3750	500

7,5 1€=7,50 kn, I kvartal 2016

faktor 0,60

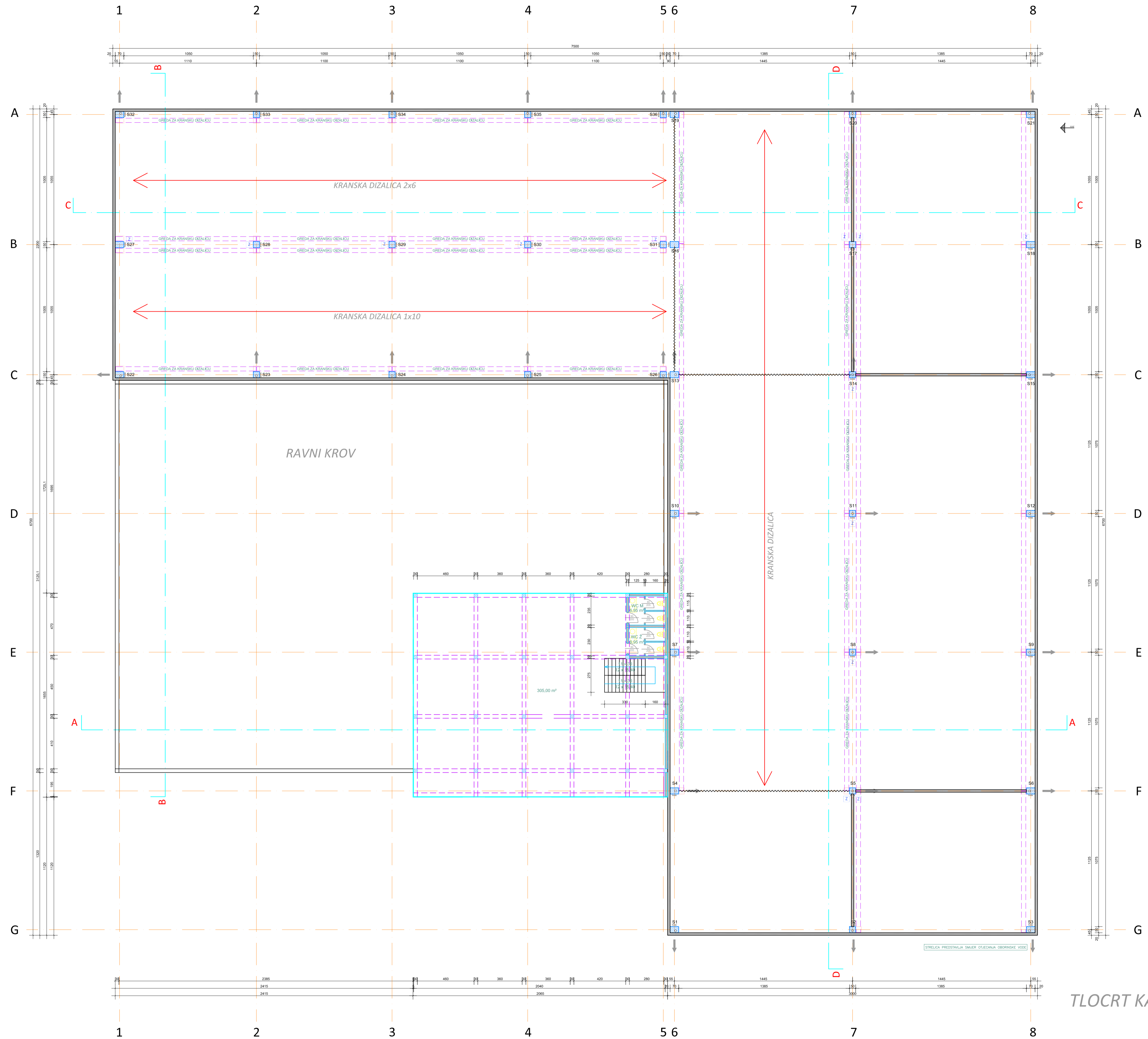
Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pripremio: Zlatko Hanžek



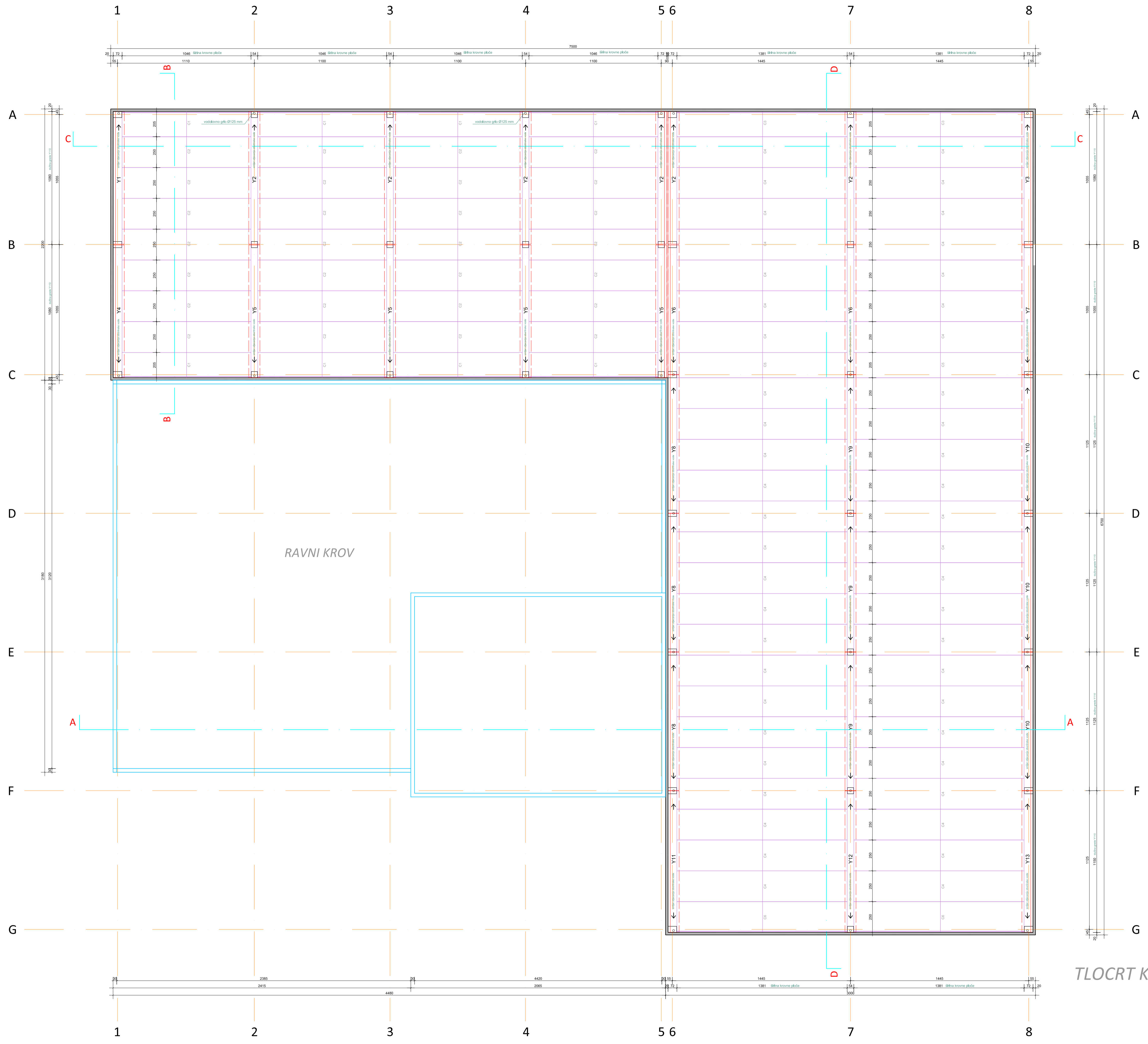
TLOCRT PRIZEMLJA

GRADNIVA	Problema	TLOCRT PRIZEMLJA
INVESTITOR	SAS Vektor d.o.o.	
GL. PROJEKTANT	Marija Prošćica	
PROJEKTANT	Marija Prošćica	
SLUŽBENI	Marija Prošćica	
SURADNICI		



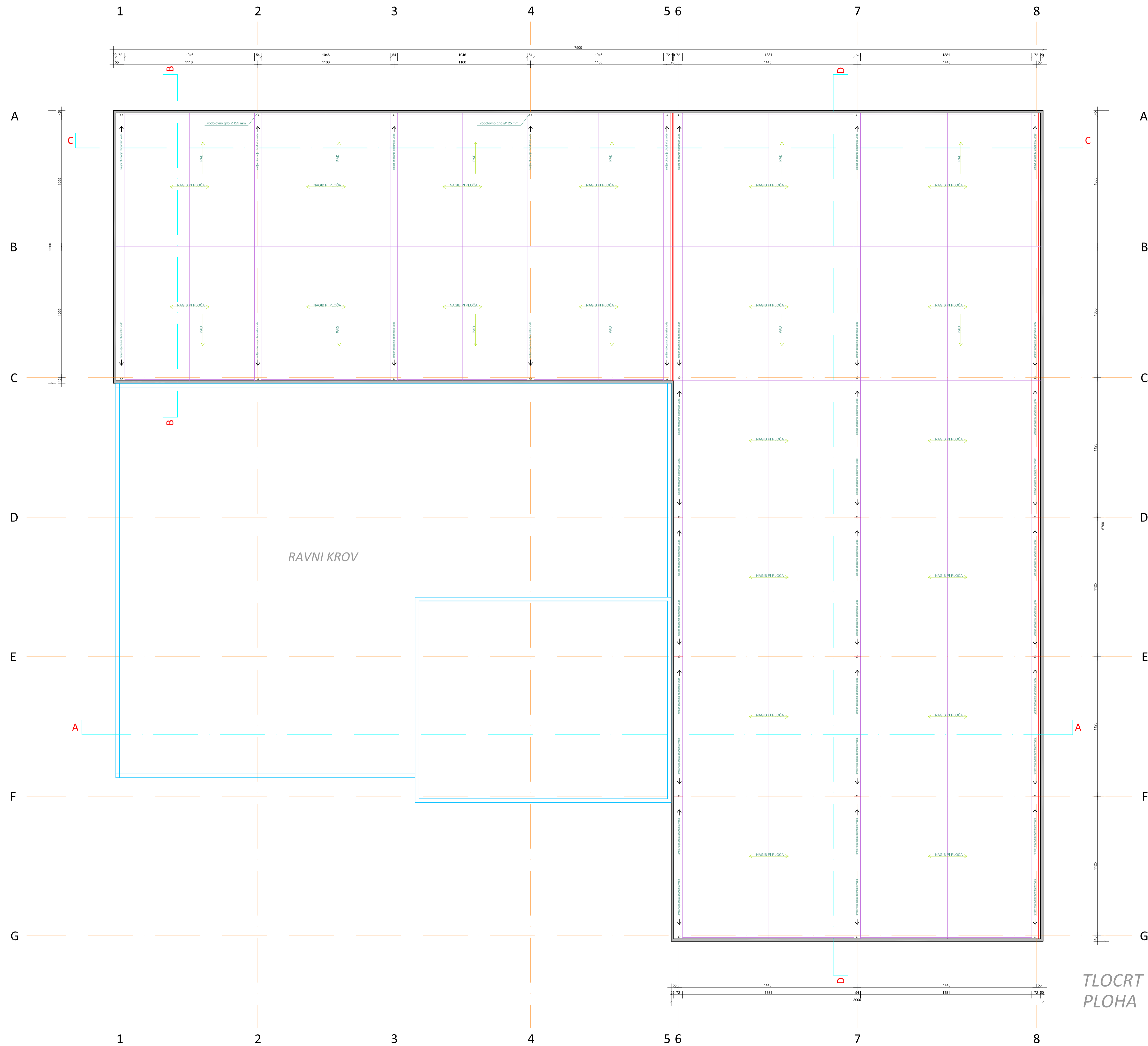
TLOCRT KATA

GRADNJA	Problema	TLOCRT KATA
PROJEKTOR	SAS Vektor d.o.o.	
GL. PROJEKTANT	Mirja Profaca	
PROJEKTANT	Mirja Profaca	
ISKUSNICI	Marija Sukić	
SURADNICI		



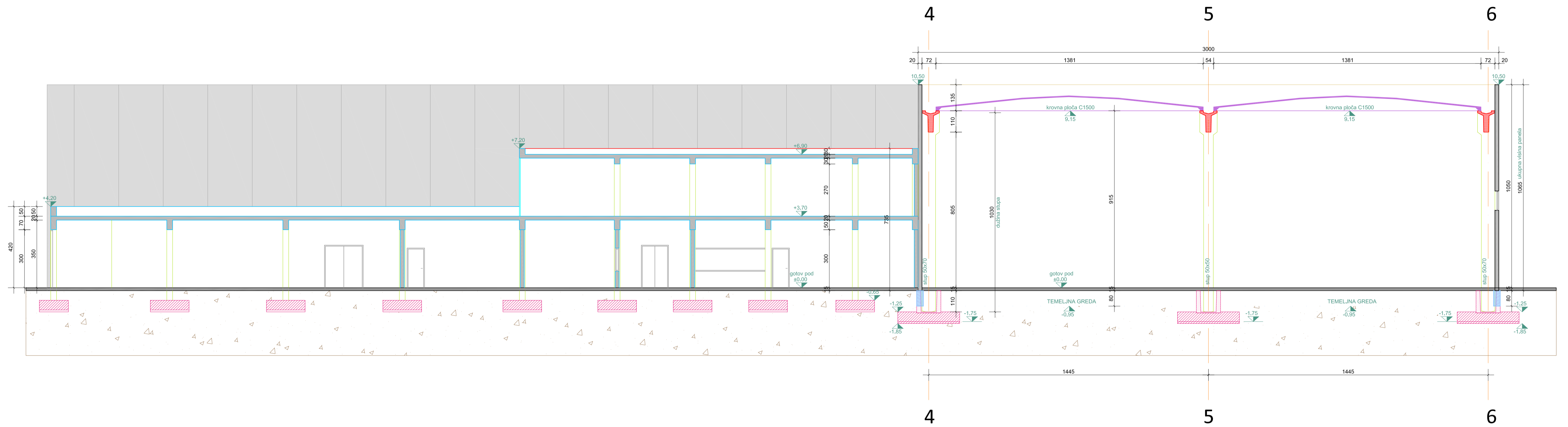
TLOCRT KROVA

GRAĐEVINA	Problema	TLOCRT KROVA
INVESTITOR	SAS Vektor d.o.o.	
GL. PROJEKTANT	Marija Profača	
PROJEKTANT	Marija Profača	
SURADNICI	Marija Sukić	
SURADNICI	Prof. dr. sc.	



TLOCRT KROVNIH
PLOHA

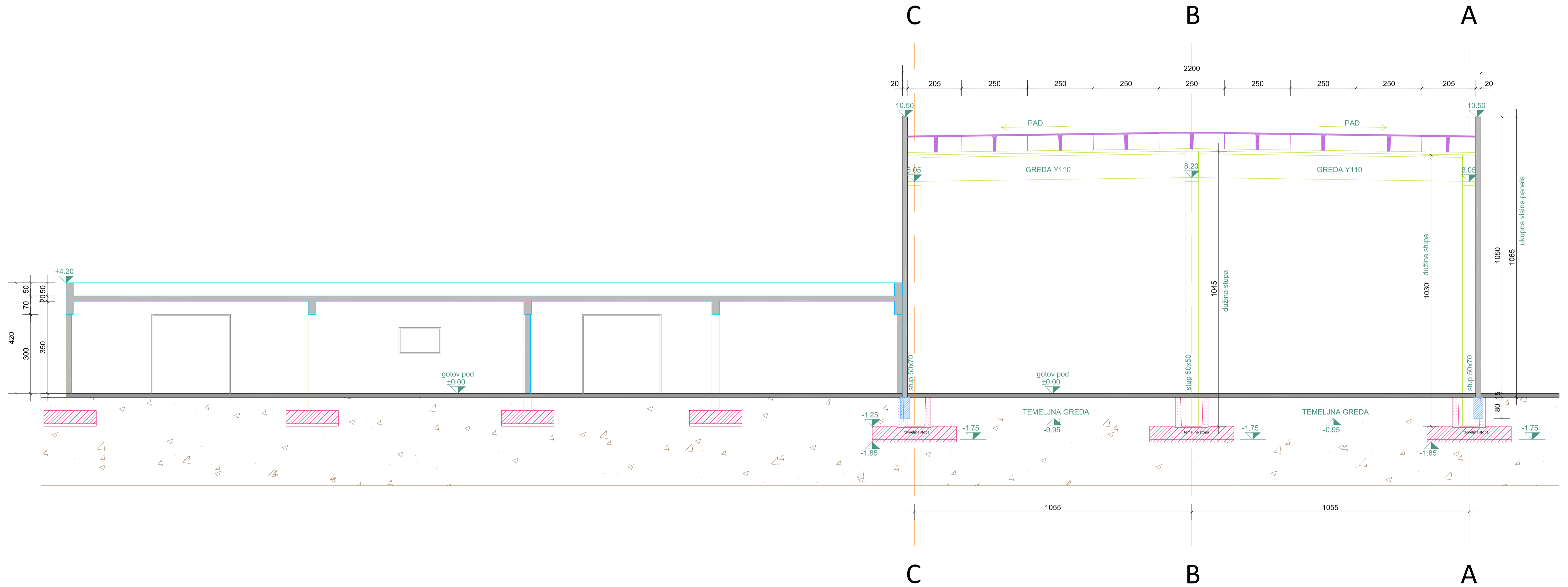
GRADEVNIA	Průběhová	TLOCRT KROVNIH	
AVESTOR	SAS Vector a.s.	PLOHA	
VL. PROJEKTANT	Marek Procházka		
PROJEKTANT	Marek Procházka		
SKLADNÍK	Marek Svráb		
SURADNÍK			




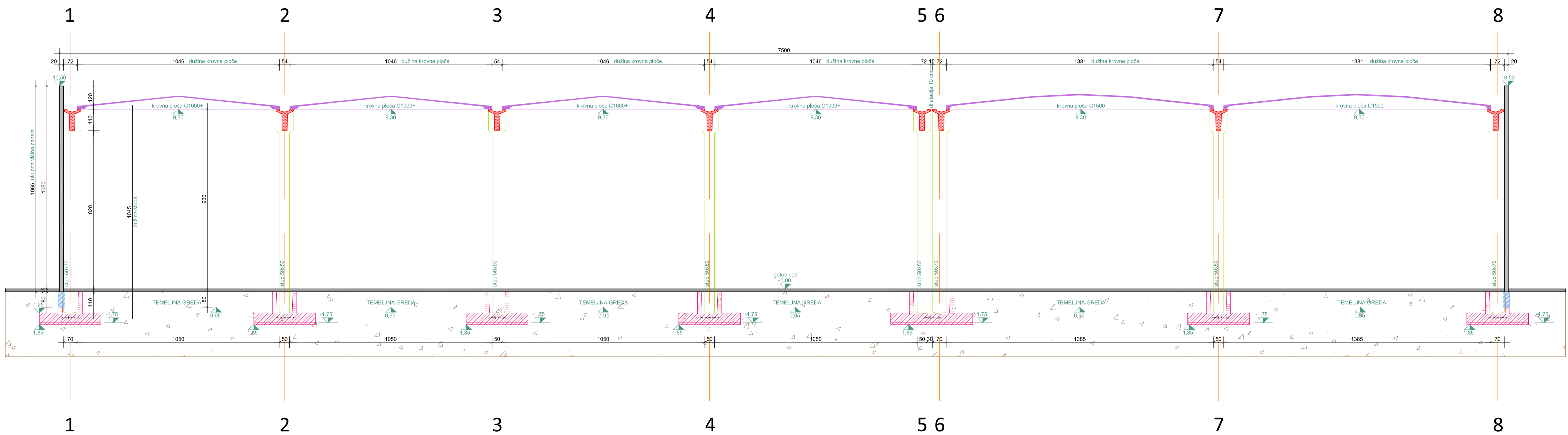
PRESJEK A-A


GRADEVINA	Poslovna	PRESJEK A-A	M
INVESTITOR	SAS Vektor d.d.		
GL. PROJEKTANT	Marija Profaca dipl.ing.arh.	Podružnica za arhitekturu, građevinarstvo, geotehniku, inženjering, A. Barca 7c, 15110 Zagreb, HR IB: 023244930, IPI: 023244605	BROJ LISTA
PROJEKTANT	Marija Profaca dipl.ing.arh.		
SURADNICI	Marija Šušić grad. inž.	DATUM IZRADJE 06/2009	8

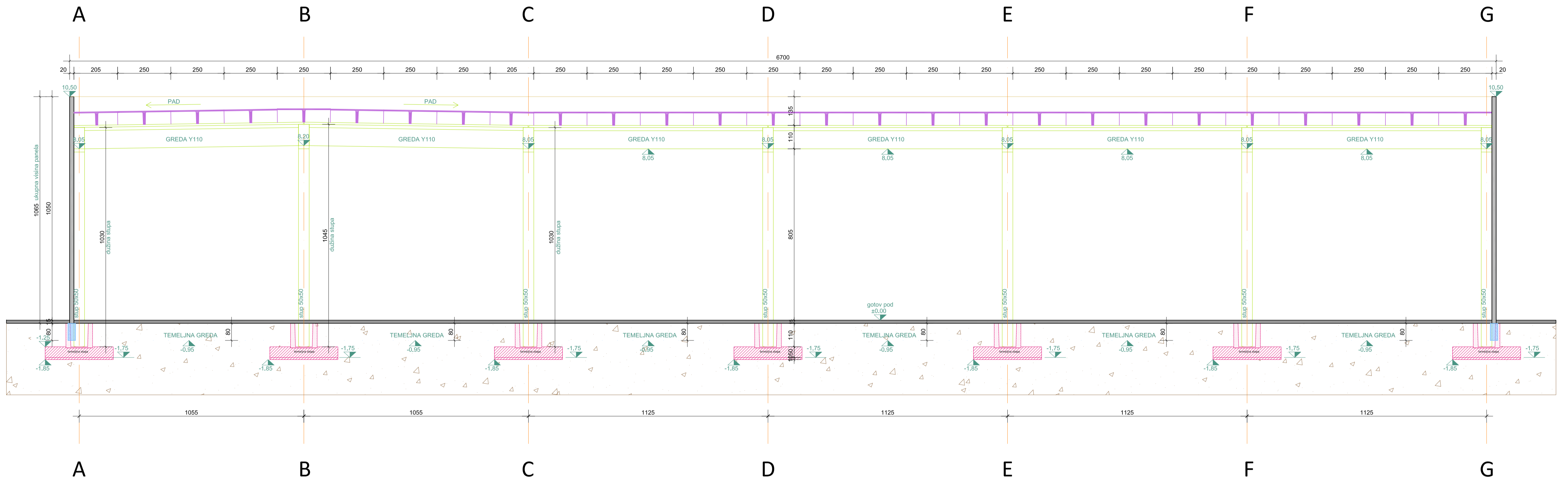
PRESJEK B-B




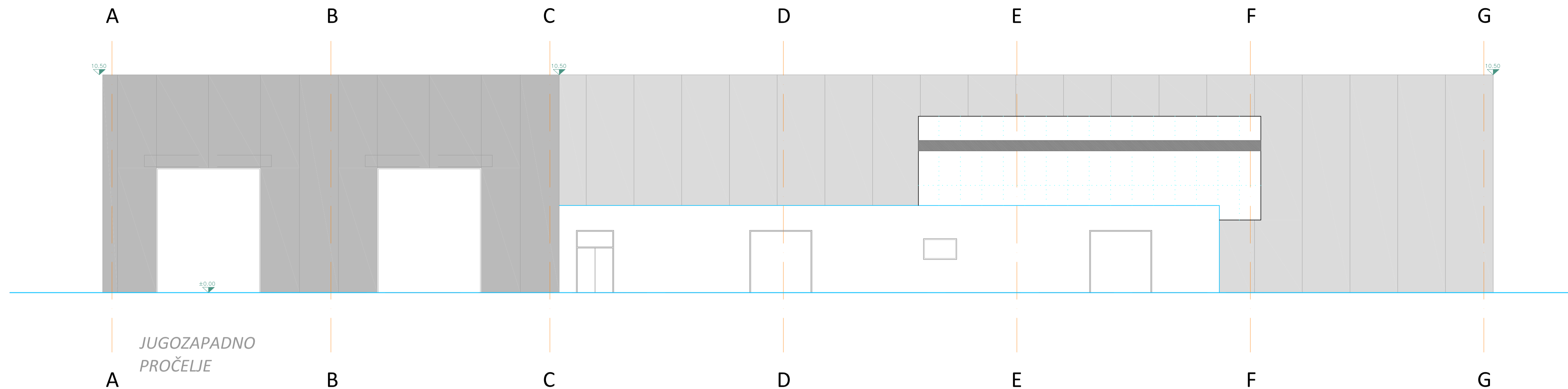
GRADEVINA	Poslovna	PRESJEK B-B	M 1:100 BROJ LISTA
INVESTITOR	SAS Vektor d.d.		
GL. PROJEKTANT	Marija Profaca dipl.ing.arh.	 Poduzetnica za arhitekturu, građevinarstvo i geodetsku d.o.o. Zadar, A. Barca 7C tel: 023/244830, fax: 023/244855	9
PROJEKTANT	Marija Profaca dipl.ing.arh.		
SURADNICI	Marin Šušić grad. teh.	OZNAKA PROJEKTA A-0749	DATUM IZRADE 06/2009




GRADEVINA	Poslovna	PRESJEK C-C	 Podružnica za arhitekturu, građevinarstvo, projektiranje, projektiranje, inženjering d.o.o. Zadar, A. Barca 7c tel: 023244930; fax: 023244605	M 1:100
INVESTITOR	SAS Vektor d.d.			
GL. PROJEKTANT	Marija Profaca dikt.hr, arh.			
PROJEKTANT	Marija Profaca dikt.hr, arh.			
SURADNICI	Marija Šušić grad. inž.			
SURADNICI		OZNAKA PROJEKTA A-0749	DATUM IZRADI 06/2009	BROJ LISTA 10

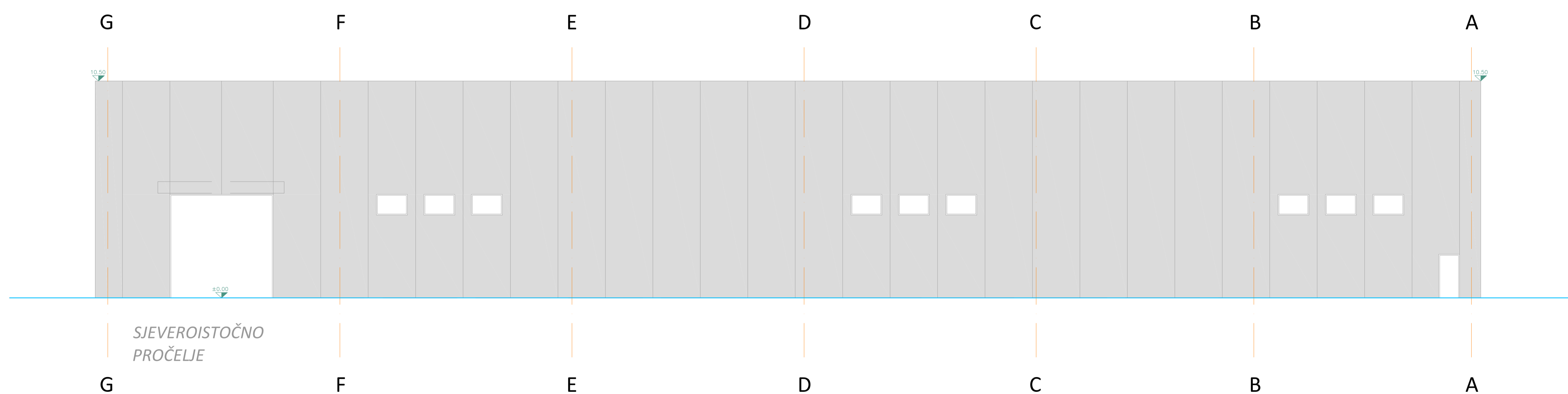


GRADEVINA	Poslovna	PRESJEK D-D	 Podružnica za arhitekturu, graditeljstvo i projektiranje d.o.o. Zadar, A. Barca 7c tel: 023244930; fax: 023244605	M
INVESTITOR	SAS Vektor d.d.			1:100
GL. PROJEKTANT	Marija Profaca dipl.ing.arh.			
PROJEKTANT	Marija Profaca dipl.ing.arh.			
SURADNICI	Marija Šušić grad. teh.	OZNAKA PROJEKTA	DATUM IZRADJE	BROJ LISTA
		A-0749	06/2009	11




JUGOZAPADNO
PROČELJE

GRAĐEVINA	Poslovna	JUGOZAPADNO		
INVESTITOR	SAS Vektor d.d.	PROČELJE		
GL. PROJEKTANT	Marija Profaca drljg.arh.	 Poslovanje sa građevinarstvom građevinarstvo i geodezija Glavni izađa A. Banić 75 HR-102304803 fax:020294655		
PROJEKTANT	Marija Profaca drljg.arh.			
SURADNICI	Martin Sušić grad.hr			
SURADNICI		OZNAKA PROJEKTA	DATUM IZRADE	BROJ LISTA
		A-0749	05/2009	7



SJEVEROISTOČNO
PROČELJE

GRAĐEVINA	Poslovna	SJEVEROISTOČNO		
INVESTITOR	SAS Vektor d.d.	PROČELJE		
GL. PROJEKTANT	Marija Profaca drljg.arh.	 Poslovanje sa građevinarstvom građevinarstvo i geodezija Glavni izađa A. Banić 75 HR-102304803 fax:020294655		
PROJEKTANT	Marija Profaca drljg.arh.			
SURADNICI	Martin Sušić grad.hr			
SURADNICI		OZNAKA PROJEKTA	DATUM IZRADE	BROJ LISTA
		A-0749	05/2009	7

