sektorima (osim središnje države) porasli su tijekom travnja za 2,7 mlrd. kuna (1,1%, na osnovi transakcija) te su na kraju mjeseca iznosili 254,5 mlrd. kuna. Taj se porast u potpunosti odnosi na kredite, koji čine glavnu stavku plasmana, a pritom su već treći mjesec zaredom snažno porasli krediti nefinancijskim poduzećima (1,9 mlrd. kuna). Potražnja poduzeća za kreditima vjerojatno se povećala zbog izraženog poskupljenja uvoznih energenata i sirovina, što je povećalo trošak njihove nabave, kao i nastojanja poduzeća da se zaduže uz povoljne uvjete i time preduhitre očekivani porast troškova zaduživanja. Naime, napetost i pojačana nesigurnost na tržištima izazvani ruskom agresijom na Ukrajinu ponajviše se ogledaju u jačim inflatornim pritiscima, a time jačaju i rizici brže i snažnije promjene smjera monetarne politike i rasta tržišnih kamatnih stopa. Što se tiče kreditiranja ostalih sektora, blago su porasli krediti stanovništvu (0,6 mlrd. kuna) te krediti ostalim domaćim sektorima (0,2 mlrd. kuna). Stambeni i gotovinski nenamjenski krediti stanovništvu porasli su podjednako (0,2 mlrd. kuna), pri čemu se na godišnjoj razini rast stambenih kredita samo neznatno ubrzao (s 8,0% na 8,1%), dok je rast gotovinskih nenamjenskih kredita ostao nepromijenjen (3,4%). Kao odraz spomenutoga znatnog ubrzavanja rasta plasmana poduzećima (sa 7,5% na 10,2% na godišnjoj razini), dodatno su svoj godišnji rast ubrzali i ukupni plasmani (s 5,0% na 6,5%). Bruto međunarodne pričuve smanjile su se tijekom svibnja za 1,0 mlrd. EUR ili 3,8% u odnosu na travanj, pa su na kraju mjeseca iznosile 24,8 mlrd. EUR. Smanjenje pričuva uglavnom je bilo rezultat smanjenja deviznih depozita države kod HNB-a. Istodobno su neto raspoložive pričuve u svibnju ostale na gotovo jednakoj razini kao i u travnju (20,5 mlrd. EUR). Kad se usporede s istim razdobljem prethodne godine, bruto međunarodne pričuve porasle su za 3,8 mlrd. EUR ili 17,8%, a neto pričuve za 1,6 mlrd. EUR ili 8,2%. Neto inozemni dug u prva se tri mjeseca 2022. snažno povećao, za 2,0 mlrd. EUR., čemu su ponajviše pridonijele kreditne institucije zbog istodobnog smanjenja njihove inozemne imovine i povećanja obveza. U manjoj se mjeri pogoršala i neto inozemna pozicija HNB-a zbog intervencija na deviznom tržištu te smanjenja inozemne imovine poslovnih banaka u okviru sustava TARGET2 kojim središnja banka upravlja. Osim toga, povećale su se neto dužničke obveze ostalih domaćih sektora, uključujući izravna ulaganja. Za razliku od toga, neto dužničke obveze države su se smanjile, ponajprije zahvaljujući rastu potraživanja prema zajedničkom europskom proračunu s obzirom na to da su isplate sredstava krajnjim korisnicima iz europskih fondova bile veće negoli primljena sredstva iz EU-a. Stanje bruto inozemnog duga na kraju ožujka 2022. iznosilo je 45,2 mlrd. EUR, što je za 0,6 mlrd. EUR više negoli na kraju 2021. Godine. Prema Izmjenama i dopunama državnog proračuna i financijskih planova izvanproračunskih korisnika za 2022. godinu, Vlada RH blago je povećala očekivani manjak konsolidirane opće države (metodologija ESA 2010) u odnosu na originalni plan, pri čemu bi on u ovoj godini mogao iznositi 2,8% BDP-a (ranije se očekivalo 2,5% BDP-a). Navedeno odražava snažnu prilagodbu prihodne i rashodne strane proračuna. Ukupni očekivani prihodi državnog proračuna bilježe tako povećanje za 4,0% u odnosu na originalni plan, što je ponajprije povezano s utjecajem inflacije na porast nominalnih makroekonomskih osnovica za pojedine porezne prihode, unatoč smanjenju očekivanoga realnoga gospodarskog rasta. Istodobno, ukupni rashodi veći su za 6,4%, što poglavito odražava veća očekivana izdvajanja za zdravstvo, trošak paketa mjera za ublažavanje negativnih ekonomskih i socijalnih učinaka rasta cijena energenata koji je usvojen krajem prvog tromjesečja, povećanje plaća u javnim i

državnim službama, izdvajanja za prihvat izbjeglica iz Ukrajine te korekcije zbog veće inflacije, koje se uvelike odnose na rashode za mirovine. Prema metodologiji računskog plana, u prvom tromjesečju 2022. ostvaren je manjak državnog proračuna od 3,6 mlrd. kuna, što je poboljšanje od 2,8 mlrd. kuna u odnosu na ostvareni manjak u istom razdoblju prethodne godine. Na prihodnoj strain proračuna vidljiv je zamjetan rast prihoda od indirektnih poreza i socijalnih doprinosa. Kada je riječ o rashodima, primjetan je rast rashoda za intermedijarnu potrošnju i ostalih rashoda te snažan pad rashoda za subvencije. Prema podacima Ministarstva financija2 u travnju je ostvaren višak središnje države od 0,7 mlrd. kuna, a u istom mjesecu prošle godine ostvaren je manjak od 1,6 mlrd. kuna. Tako je kumulativno u prva četiri mjeseca 2022. ostvaren manjak od 2,7 mlrd. kuna, što je približno polovina manjka ostvarenog u prva četiri mjeseca prethodne godine (5,2 mlrd. kuna), pri čemu su prihodi ostvarili blagi rast (1,0%), a rashodi blagi pad (2,7%). Na kraju veljače 2022. Dug konsolidirane opće države iznosio je 344,2 mlrd. kuna, što je za 0,6 mlrd. kuna više u usporedbi s razinom na kraju 2021. godine. Kada je riječ o relativnom pokazatelju javnog duga, na kraju veljače 2022. on se samo neznatno povećao na 79,9%, sa 79,8% BDP-a, koliko je iznosio na kraju 2021. godine.

(Izvor: https://www.dzs.hr)

3.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE ZA PRVO TROMJESEČJE 2022.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 5,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 9,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 20,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 12,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 3,3%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,0%, za Jadran za 10,9% i za Ostalo za 14,4%.

(Izvor: https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29204)

BN Komentar 21.01.2022. *(izvor: http://www.burza-nekretnina.com/statistike)*

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

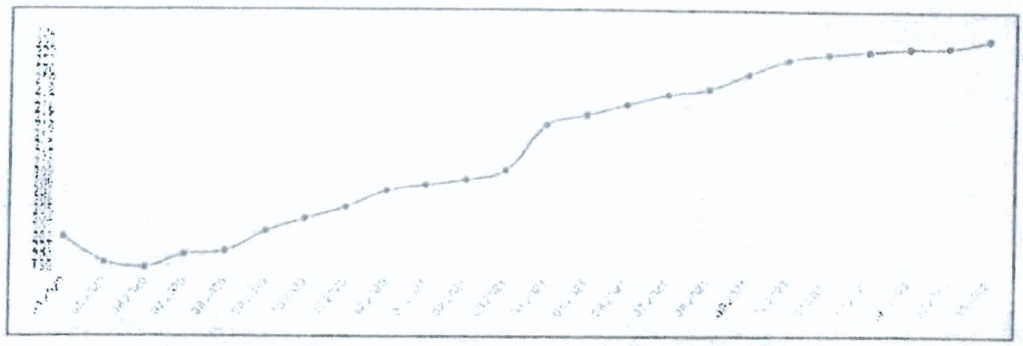
Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m2, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m2. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

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)

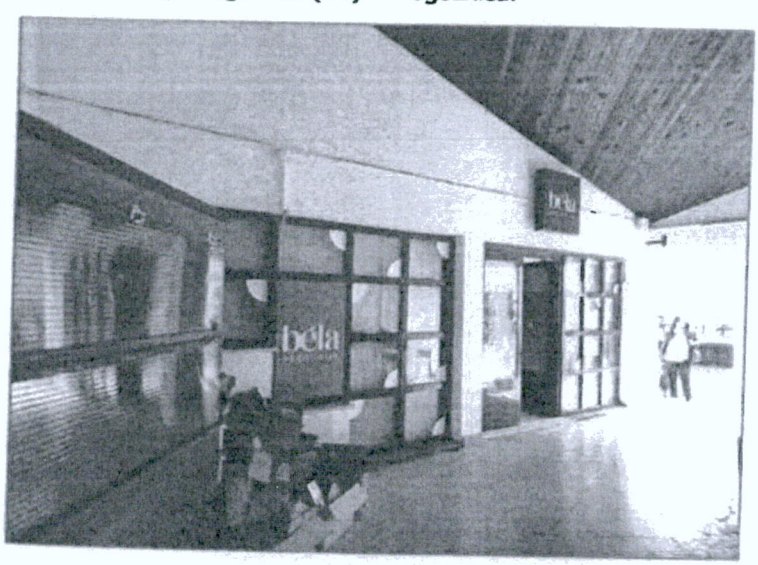
3.1.3 LOKALNI POLOŽAJ-MIKROLOKACIJA

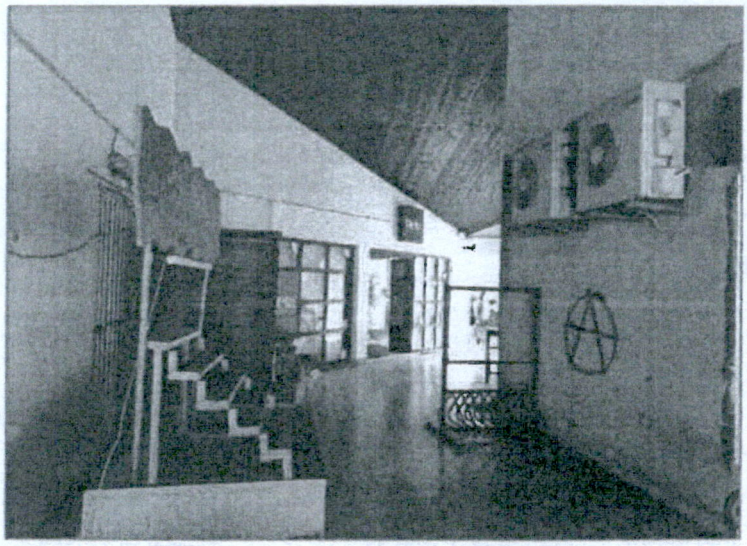


Izvadak topografske karte 1:25 000 (izvor: http://geoportal.dgu.hr/#/)

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine
Predmetni poslovni prostor nalazi se u centru Rogoznice u sastavu poslovne zgrade.
Ostali dijelovi centra Rogoznice većim dijelom obuhvaćaju građevine koje imaju kulturno-povijesnu vrijednost, dok manji broj građevina spada u objekte s nižom ambijentalnom vrijednosti odnosno građevine koje nisu integrirane u povijesni sklop ili predstavljaju izrazitu nagrdu povijesnog ambijenta.

Građevina u kojoj se nalazi procjenjivani poslovni prostor nalazi se na adresi Jadranska 7A, uz županijsku cestu Ž 6126, Podglavica (D8) – Rogoznica.







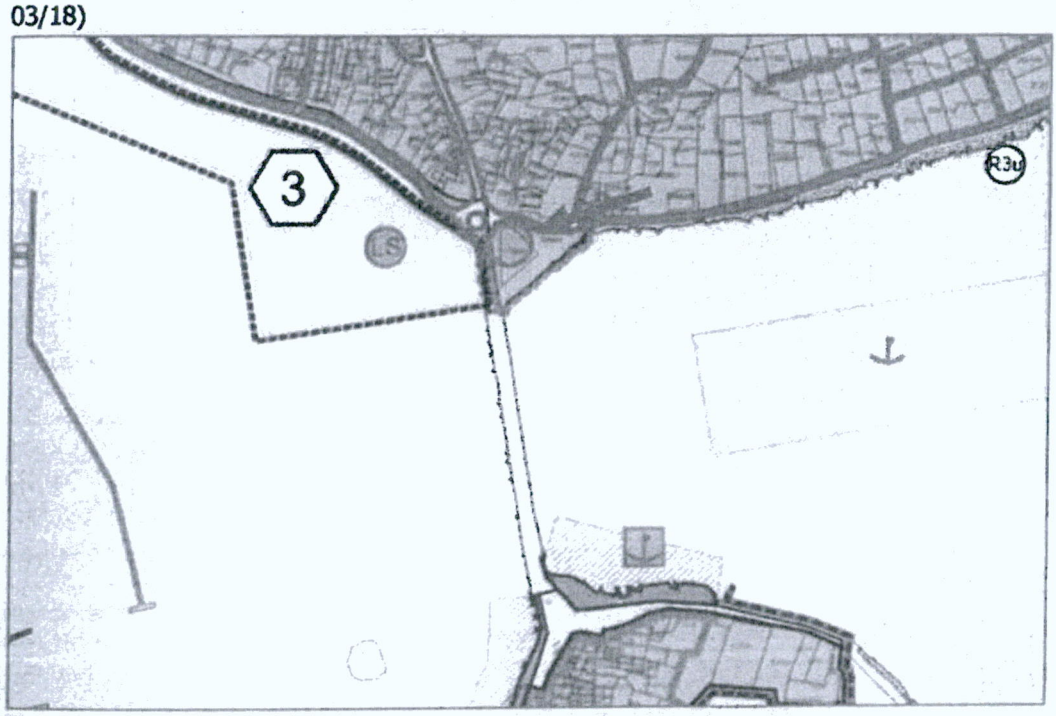
*Fotografija iz 1980-tih, prije izgradnje zgrade na k.č.br. *1086 KO Rogoznica*

3.2 ZEMLJIŠTE

3.2.1 PLANSKI STATUS

Izvor podataka: *službene web stranice Općine Rogoznica*
https://rogoznica.hr/nova/prostorni-plan-uredenja-opcine-rogoznica/

Grafički prilog 1
Izvadak iz kartografskog prikaza
4.6 GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
M 1:5 000
Izvor: Prostorni planu uređenja Općine Rogoznica (Službeni vjesnik Općine Rogoznica, broj 03/18)



URBOS BIRO ZA PROSTORNO PLANIRANJE, URBANIZAM I ZAŠTITU OKOLIŠA d.o.o. SPLIT, Karamanova 11

Elaborat broj: 741/18 Split prosinac 2019

Županija	ŠIBENSKO KNINSKA		
Općina	ROGOZNICA		
Naziv prostornog plana	**PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE**		
Naziv kartografskog prikaza	GRANICE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA		
Broj kartografskog prikaza	4.6	Mjerilo kartografskog prikaza	1:5000

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- Izgrađeno / Neizgrađeno
- MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE
- M2 — PRETEŽNO POSLOVNA
- M4 — PRETEŽNO POLJOPRIVREDNA GOSPODARSTVA

3.2.2 OSVRT NA PLANSKI STATUS

Za područje Općine Rogoznica na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Rogoznica (Službeni vjesnik Općine Rogoznica, broj 3/18)

Prema gore navedenoj prostorno-planskoj dokumentaciji, promatrana nekretnina nalazi se unutar građevinskog područja naselja – izgrađeno, mješovita namjena- pretežito stanovanje. (grafički prilog 1).

3.2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost
Lokacija ima prometnu vezu preko Jadranske ulice i Obale Kneza Domagoja, preko Ž 6126, Podglavica (D8) – Rogoznica, na državne ceste D-8 i D-33, i dalje na autocestu A-1.
Rogoznica je povezana međumjesnim autobusnim prijevozom.

Udaljenost od zračne luke:	Zadar 107 km, Split 33 km
Udaljenost od ulaza na A1:	čvor Pirovac 39 km
Udaljenost od putničke luke:	Šibenik 35 km, Split 57 km

Komunalna infrastruktura

Voda
Građevina je priključena na vodovodnu mrežu.

Odvodnja
Građevina je priključena na mjesni sustav odvodnje.

Električna energija
Građevina je priključena na javnu elektro-mrežu.

Parkiranje
Ne postoji mogućnost parkiranja na predmetnoj čestici. Parkiranje je moguće na javnim parkiralištima, u blizini zgrade.

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 dvoetažna zgrada poslovne namjene. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine.

4 GRAĐEVINA I POSLOVNI PROSTOR

4.1 OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom dokumentacijom.
Opis zgrade je izrađen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o vrijednosti zakupa poslovnog prostora.
Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije...) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

4.2 OPIS GRAĐEVINE

4.2.1 OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE

Vrsta:	Građevina poslovne namjene, P+1
Godina izgradnje:	krajem 1980.-tih
Energetski certifikat:	Nije predočen, obzirom na godine gradnje i ugrađene materijale, može se pretpostaviti energetski razred između C i E.
Opis:	U strogom centru Rogoznice, uz samu županijsku cestu 6126, nalazi se poslovna zgrada, koja se među ostalim sastoji od više poslovnih prostora i natkrivenog pasaža koji predstavlja komunikaciju za dio poslovnih prostora.

4.2.2 POVRŠINA UNUTRAŠNJOSTI POSLOVNOG PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna [m²]	koef.	netto [m²]	koef. br.	grad. brutto [m²]	h (svjetlo) [m]	BVO [m³]
POSLOVNI PROSTOR u prizemlju							
Prodavaonica	73,06	1,00	73,06			3,11	
Spremište	6,00	1,00	6,00			2,51	
Wc	2,81	1,00	2,81			2,51	
UKUPNO poslovni p	81,87	--	81,87				

Plošine 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 POSLOVNOG PROSTORA

Konstrukcija i materijali	
Katnost:	Jedna etaža, 1. kat
Godina izgradnje:	krajem 1980.-tih
Temelji:	Armirano-betonski
Nosiva konstrukcija:	Armirano-betonska, zidana
Međukatna konstrukcija:	/
Krov i pokrov:	betonska krovna konstrukcija, pokrov crijep Mediteran
Pročelje:	Žbukano, bojano
Pregradni zidovi:	Blok opeka, GK ploče
Svjetla visina prostorija:	3,11 m i 2,51 m
Obrada podova:	Keramika
Obrada unutrašnjih zidova:	Ožbukano-bojano
Stolarija vanjska:	Aluminijska
Stolarija unutarnja:	Drvena
Grijanje:	Klima uređaj
Sanitarna oprema:	Standardna
Dodatne instalacije:	Klimatizacija
Održavanje:	Odlično
Stanje	**Vrlo dobro, skoro preuređeno, održavano**

4.3 OPREMLJENOST I OCJENA STANJA STANA

Vodovodne instalacije:	Centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode
Sanitarna oprema:	Standardna
Kanalizacija:	Građevina je priključena na mjesni sustav odvodnje
Električne instalacije:	Standardne, obzirom na namjenu prostora
Ventilacija:	Prirodna ventilacija, prozori
Opskrba toplom vodom:	Da
Klimatizacija:	Da
Stanje	**Vrlo dobro, skoro preuređeno, održavano**

5 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Ovom procijenom utvrđuje se tržišna vrijednosti zakupa, u prizemlju, u poslovnoj zgradi, na adresi Jadranska 7A u Rogoznici.

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 zakupa poredbena metoda.

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.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ukoliko kupoprodajni ugovor sadrži katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela (zemljišnoknjižnog uloška).

U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama-zakupu preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine.
Također, od Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove Šibensko-kninske županije zatražen je i dobiven IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA-ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA (ID izvatka: 33105), KLASA: 364-02/22-02/13, URBROJ: 2182-19-03/2-22-4, od 29. lipnja 2022. Dostavljen je izvadaka od 6 nekretnina i njihovi podaci o zakupu.

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine modul eNekretnine (https://ispu.mgipu.hr/), na promatranom području Rogoznice, utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive transakcije, zakupa poslovnog prostora.

Budući da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon i Pravilnik propisuju, a to su: približne vrijednosti zemljišta, približne vrijednosti nekretnina, pregledi tržišta nekretnina, poredbeni pokazatelji, koeficijenti za prilagodbu, koeficijenti za preračunavanje, indeksni nizovi, kod procjene ovih nekretnina ćemo se služiti sa dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina, koji su dostupni i poznati procjenitelju.

5.2 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA

5.2.1 OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST ZAKUPA

Površina:	81,87 m²
Vlasnička prava:	knjižno, zgrada nije etažirana
Tehničko stanje:	odlično
Odnos bruto/neto m²:	prosječan, obzirom na tipologiju građevine
Mogućnost parkiranja:	moguće na javnom parkiralištu u blizini
Lokacija:	odlična
Cestovni pristup:	preko Jadranske ulice i Ulice Kneza Domagoja
Pristup sreds. jav. prije.:	dostupno
Atraktivnost:	odlična
Komunalna infrastruktura:	sva
Etaža:	prizemlje
Tržišni položaj:	zona I *(Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru)*
Kategorija lokacije:	odlična, I kategorija
Tip lokacije:	Tip B *(Okolica glavnog grada+turistički centri na obal)*

5.2.2 POREDBENE NEKRETNINE – OPIS

Usporedba se obavlja prema dostupnim pokazateljima – cijenama zakupa

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, modul eNekretnine (https://ispu.mgipu.hr/), na promatranom području Rogoznice, utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive transakcije zakupa poslovnog prostora.

Također, od Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove Šibensko-kninske županije zatražen je i dobiven IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA-ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA (ID izvatka: 33105), KLASA: 364-02/22-02/13, URBROJ: 2182-19-03/2-22-4, od 29. lipnja 2022. Dostavljen je izvadaka od 6 nekretnina i njihovi podaci o zakupu. Za daljnju analizu, iz dostavljenog izvatka koriste se nekretnine 1, 4, 5 i 6.

U nastavku dajem pregled nekretnina za usporedbu, koje su preuzete s portala eNekretnine (https://ispu.mgipu.hr/), te nekretnina koje su dobivene iz Izvatka iz zbirke kuporodajnih cijena-zakup poslovnog prostora (ID izvatka: 33105), od 29. lipnja 2022.

USPOREDBE

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	PODGRUDA 34, ROGOZNICA	PODGRUDA 21, ROGOZNICA	ZEČEVARSKA 4, ROGOZNICA	OBALA KNEZA DOMAGOJA 138, ROGOZNICA	OBALA KNEZA DOMAGOJA 28, ROGOZNICA	ANTE STARČEVIĆA 4, ROGOZNICA
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	*1036	*1458	*1245/1	*168/1, *168/2	*168/1, *168/2	*1343/2
6	K.O.	ROGOZNICA	ROGOZNICA	ROGOZNICA	ROGOZNICA	ROGOZNICA	ROGOZNICA
7	POVRŠINA U PRIMJETU (m²)	60,66	100	70	70	70	70
8	POVRŠINA PP (m²)	60,66	100	70	70	70	65



7

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1620665
Datum pregleda	26.6.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.03.2022
Površina u prometu	20,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.750,00
Datum ugovora	01.04.2019
POREZI:	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ROGOZNICA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽNO STAMBENA)

8-9

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1583500
Datum pregleda	26.6.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.01.2022
Površina u prometu	36,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.500,00
Datum ugovora	23.03.2021
POREZI:	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ROGOZNICA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽNO STAMBENA)

Naziv atributa	Vrijednost atributa

ID ZKC	1619266
Datum pregleda	26.6.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.03.2022
Površina u prometu	25,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.500,00
Datum ugovora	02.12.2019
POREZI:	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ROGOZNICA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽNO STAMBENA)

10

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1619632
Datum pregleda	26.6.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.03.2022
Površina u prometu	70,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.000,00
Datum ugovora	10.02.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ROGOZNICA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽNO STAMBENA)

5.2.3 PRILAGOĐAVANJE VRIJEDNOSTI NAJMA POSLOVNOG PROSTORA

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015. = 100)
Indices (Ø 2015 = 100)

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

izvor: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA – IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA PREKO INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS

Red. br.	kat. općina	Cjenovni blok	Površina nekretnine u prometu [m2]	Mjesečna zakupnina[KN]	Zakupnina cijena [KN/ m2]	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačen cijena [KN/ m2]
1	ROGOZNICA	ROGOZNICA-GRAĐEVINSKO 2	80,83	4.865,55	60,17	17.5.2021	134,34	151,52	1,128	67,87
4	ROGOZNICA	ROGOZNICA-GRAĐEVINSKO 1	70,00	9.378,85	133,98	7.6.2021	134,34	151,52	1,128	151,12
5	ROGOZNICA	ROGOZNICA-GRAĐEVINSKO 1	70,00	9.394,08	134,20	10.1.2021	132,80	151,52	1,141	153,12
6	ROGOZNICA	ROGOZNICA-GRAĐEVINSKO 2	65,00	4.000,00	61,54	10.2.2020	125,39	151,52	1,208	74,36
7	ROGOZNICA	ROGOZNICA-GRAĐEVINSKO 2	20,00	1.750,00	87,50	1.4.2019	119,24	151,52	1,271	111,19
8	ROGOZNICA	ROGOZNICA-GRAĐEVINSKO 2	36,00	3.500,00	97,22	23.3.2021	132,80	151,52	1,141	110,93
9	ROGOZNICA	ROGOZNICA-GRAĐEVINSKO 2	25,00	1.500,00	60,00	2.12.2019	120,35	151,52	1,259	76,54
10	ROGOZNICA	ROGOZNICA-GRAĐEVINSKO 2	70,00	4.000,00	57,14	10.2.2000	125,39	151,52	1,208	69,05

Napomena:
nema podataka za 4. kvartal 2022., primijenjeni su podaci za 2. kvartal 2022. godine

5.2.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NAJMA POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

Predmetna nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 4	Usporedba 5	Usporedba 6	Usporedba 7	Usporedba 8	Usporedba 9	Usporedba 10
OSNOVNI ULAZNI PODACI									
Prodajna cijena kn	–	4.865,56	9.378,85	9.394,06	4.000,00	1.750,00	3.500,00	1.500,00	4.000,00
Neto korisna površina	81,87	80,86	70,00	70,00	65,00	20,00	36,00	25,00	70,00
Cijena kn/m2	–	60,17	133,98	134,20	61,54	87,50	97,22	60,00	57,14
EKONOMSKI ASPEKTI									
Vrsta transakcije	–	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna	–	4.865,56	9.378,85	9.394,06	4.000,00	1.750,00	3.500,00	1.500,00	4.000,00
Prilagođena prodajna	–	60,17	133,98	134,20	61,54	87,50	97,22	60,00	57,14
Datum transakcije	–	17.5.2021	7.6.2021	10.1.2021	10.2.2020	1.4.2019	23.3.2021	2.12.2019	10.2.2020
Prilagodba prema	–	1,128	1,128	1,141	1,208	1,271	1,141	1,259	1,208
Prilagođena prodajna	–	67,87	151,13	153,12	74,34	111,21	110,93	75,54	69,03
Vlasnička prava	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	–	67,87	151,13	153,12	74,34	111,21	110,93	75,54	69,03

Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 4	Usporedba 5	Usporedba 6	Usporedba 7	Usporedba 8	Usporedba 9	Usporedba 10
FIZIČKI ASPEKTI								
Namjena	trgovina	ugostiteljstvo	ugostiteljstvo	ured	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	-	67,87	151,13	153,12	88,21	111,21	110,83	75,54	69,03
Stanje zgrade	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro
Prilagodba	---	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	---	67,87	151,13	153,12	88,21	111,21	110,83	75,54	69,03
Opće stanje	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	-	67,87	151,13	153,12	88,21	111,21	110,83	75,54	69,03
Veličina (m2)	81,87	70,00	70,00	65,00	20,00	36,00	25,00	70,00
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	-	67,87	151,13	153,12	88,21	100,09	99,84	67,99	69,03
Mikrolokacija	Rogoznica	ista	ista	ista	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	---	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	-	67,87	151,13	153,12	88,21	100,09	99,84	67,99	69,03
Buka	od prometa	srednje/opterećujuće	srednje/opterećujuće	srednje/opterećujuće	srednje/opterećujuće	srednje/opterećujuće	srednje/opterećujuće	srednje/opterećujuće	srednje/opterećujuće
Prilagodba	srednje/opterećujuće	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	-	67,87	151,13	153,12	88,21	100,09	99,84	67,99	69,03
Komunalna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
Prilagodba	---	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	67,87	151,13	153,12	88,21	100,09	99,84	67,99	69,03
Pozicija	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	-	67,87	151,13	153,12	88,21	100,09	99,84	67,99	69,03

Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 4	Usporedba 5	Usporedba 6	Usporedba 7	Usporedba 8	Usporedba 9	Usporedba 10
Cestovni pristup	dostupno	isto	isto	isto	isto	isto	isto	isto
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	–	67,87	151,13	153,12	89,21	100,09	88,84	67,99
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dostupno	dostupno	dostupno	dostupno	dostupno	dostupno	dostupno	dostupno
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	–	67,87	151,13	153,12	89,21	100,09	88,84	67,99
Mogućnost parkiranja	slično	slično	slično	slično	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	–	67,87	151,13	153,12	89,21	100,09	88,84	67,99
Starost	30 - 50 g	30 - 50 g	30 - 50 g	30 - 50 g	30 - 50 g	30 - 50 g	30 - 50 g	30 - 50 g
Prilagodba	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	–	67,87	151,13	153,12	89,21	100,09	88,84	67,99
Ukupna korekcija (< ± 40%)		0%	0%	0%	-20%	10%	10%	10%	0%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI	**98,78**	67,87	151,13	153,12	89,21	100,09	88,84	67,99	69,03
USKLAĐENA VRIJEDNOST [kn/m2]	**100**							

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

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti *(članak 19. Pravilnika)*.

Stoga, za statističku obradu uzimaju se transakcije od 1, 4 – 10.

5.2.2 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

RB	CIJENA ZAKUPA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA ZAKUPA	DATUM UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLUTNO)	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA
	kn	m2	kn/m2		kn/m2	kn/m2	%		
1	4.865,56	80,86	60,17	17.5.2021	67,87	67,67	47%	31,92	1.018,57
4	9.378,85	70,00	133,98	7.6.2021	151,12	151,13	-34%	-51,35	2.636,31
5	9.394,08	70,00	134,20	10.1.2021	153,12	153,12	-35%	-53,34	2.844,62
6	4.000,00	65,00	61,54	10.2.2020	74,36	89,21	12%	10,58	111,83
7	1.750,00	20,00	87,50	1.4.2019	111,19	100,09	0%	-0,31	0,09
8	3.500,00	36,00	97,22	23.3.2021	110,93	99,84	0%	-0,06	0,00
9	1.500,00	25,00	60,00	2.12.2019	75,54	67,99	47%	31,80	1.010,92
10	4.000,00	70,00	57,14	10.2.2020	69,05	69,03	45%	30,76	945,87

PROSJEK:	99,79	
MEDIJAN:	94,53	
Standardna devijacija SD (odstupanje):	32,73	32%
Pravilo 2-sigma (2SD):	65,45	
VRIJEDNOST ZAKUPA (kn/m2) - zaokruženo:	100	

Članak 4. stavak 1. Pravilnika
Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Sukladno članku 4. stavak 1. Pravilnika, za neuobičajene okolnosti, smatraju se usporedbe 1, 4, 5, 9 i 10, jer odstupaju od prosječne cijene za više od ± 30%.

RB	CIJENA ZAKUPA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA ZAKUPA	DATUM UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLUTNO)	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA
	kn	m2	kn/m2		kn/m2	kn/m2	%		
6	4.000,00	65,00	61,54	10.2.2020	74,36	89,21	8%	7,17	51,41
7	1.750,00	20,00	87,50	1.4.2019	111,19	100,09	-4%	-3,71	13,76
8	3.500,00	36,00	97,22	23.3.2021	110,93	99,84	-3%	-3,46	11,97

PROSJEK:	96,38	
MEDIJAN:	99,84	
Standardna devijacija SD (odstupanje):	5,07	5%
Pravilo 2-sigma (2SD):	10,14	
VRIJEDNOST ZAKUPA (kn/m2) - zaokruženo:	96	

Sukladno članku 4. stavak 1. Pravilnika, nema neuobičajenih okolnosti, jer nema odstupanja od prosječne cijene za više od ± 30%.

Jedinična cijena zakupa iznosi: 96,00 kn/m²

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

5.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA

Tržišna vrijednost zakupa [Tvz]: 96,00 kn/m² × 81,87 m² = 7.859,52 kn/mjesec

Za procjenu Ppp = 81,87 m2 (neto korisna vrijednost)
kn/m² NKP = 7.859,52 / 81,87 = 96,00 kn/m² **~ 12,76 €/m²**

SVEUKUPNO : **7.859,52 kn/mjesec**

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 vještaku ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
5. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.
6. Vještak će čuvati ove podatke još najmanje pet godina.
7. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu.
8. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće.
9. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate.
10. Vještak će, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mu dokumente te svoje izvješće.
11. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

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.

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

8 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

[1] Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)

[2] Zakon o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

[3] Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)

[4] Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj 68/18, 110/18 i 32/20)

[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 uredbe (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 79/14)

[11] Podatak o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine, broj 59/20)

[12] Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (Narodne novine, broj 59/10)

[13] Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (Narodne novine, broj 88/17, 90/20, 1/21 i 45/21)

[14] Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (Narodne novine, broj 15/19)

[15] Uredba o visini vodnog doprinosa (Narodne novine, broj 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

[16] Prostorni plan uređenja Općine Rogoznica (Službeni vjesnik Općine Rogoznica, broj 03/18)

[17] Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni vjesnik Općine Rogoznica, broj 3/18 i 01/19)

[18] Bezek, S., Horvat, B., Beler, M.: Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama, GRAĐEVINAR 57 (2005) 3, 157-162,

[19] www.dzs.hr

[20] *www.rogoznica.hr*

[21] Štefančić D., Stojević I. (2015) Pravilnik i procedure procjena vrijednosti nekretnina, III-15, PBZ nekretnine, Zagreb

[22] Štefančić D. (2016) Dodatak pravilniku i procedurama procjena vrijednosti nekretnina, IV-04/2016, PBZ nekretnine, Zagreb

[23] Željko Ž. (2004) Procjena vrijednosti nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb

[24] 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

[25] Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

[26] Štimac M. (2010) Prostorno planiranje u praksi, Glosa d.o.o. Rijeka, Rijeka

[27] Važeći građevinski normativi i propisi u RH

9 ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna procjene vrijednosti zakupa

Za nekretninu:
POSLOVNI PROSTOR u prizemlju

na lokaciji:
kat. čest. br. 1806 ZGR K.O. Rogoznica | Jadranska 7A, 22 203 Rogoznica

predložena od:
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU
Stjepana Radića 81
22 000 Šibenik
Sudac: Terezija Goreta

utvrđuje se vrijednost zakupa:

Tržišna vrijednost zakupa [Tvz]
opisane nekretnine iznosi

1.044,32 €/mjesec	**ili**	**7.859,52 kuna/mjesec**

zaokruženo

7.860,00 kuna/mjesec

Tečaj:
1 € = 7,526 HRK, na dan 29. 06. 2022.

Napomena:

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

Procijenjena tržišna vrijednost zakupa 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 sklapanja ugovora o zakupu.

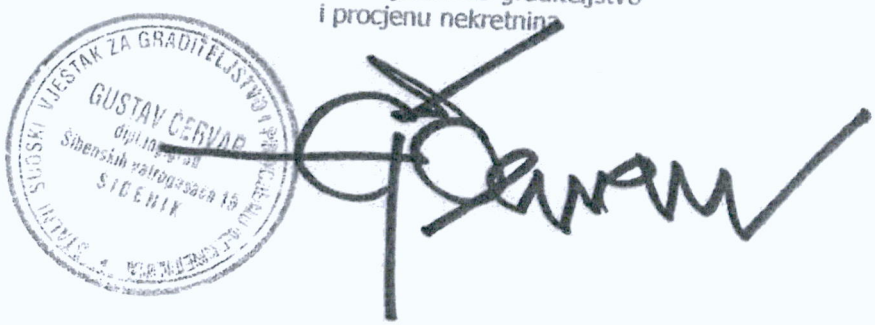
Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim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

ELABORAT IZRADIO:

GUSTAV ČERVAR

Digitally signed by GUSTAV ČERVAR
DN: c=HR, o=GUSTAV ČERVAR STALNI SUDSKI VJEŠTAK VL. GUSTAV ČERVAR, 2.5.4.97=HR48004331744, l=ŠIBENIK, sn=ČERVAR, givenName=GUSTAV, cn=GUSTAV ČERVAR, serialNumber=HR48004331744.1.21
Date: 2022.10.13 20:49:11 +02'00'

GUSTAV ČERVAR
dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Šibenik, listopad (10) 2022.

Elaborat je izrađen u tri ovjerena primjerka.

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

PRILOZI

I. FOTO DOKUMETACIJA

II. PRERIS KATASTARSKOG PLANA

III. POSJEDOVNI LIST

IV. VLASNIČKI LIST – ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK

V. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

VI. RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

I. FOTO DOKUMENTACIJA

Datum snimanja: 29/04/2022.



Slika 1



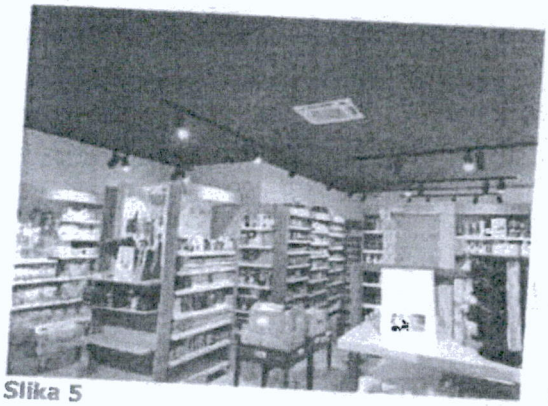
Slika 2



Slika 3



Slika 4



Slika 5



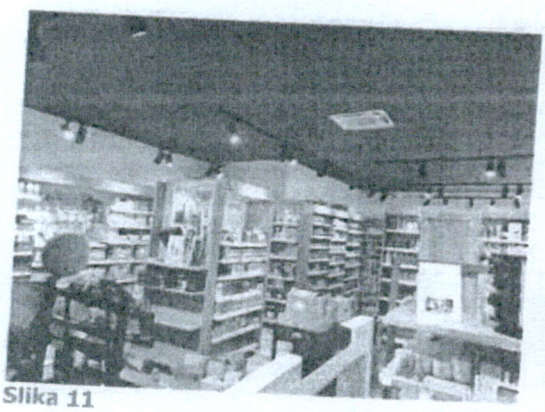
Slika 6


Slika 7


Slika 8


Slika 9


Slika 10

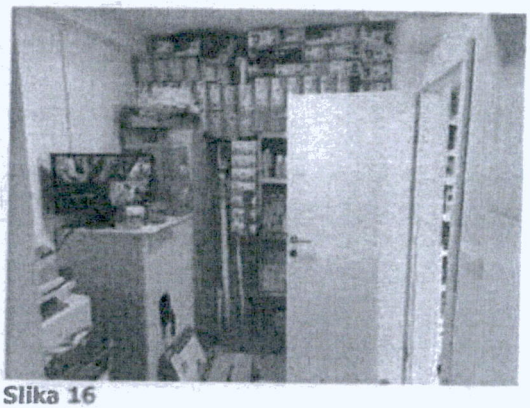

Slika 11


Slika 12


Slika 13


Slika 14


Slika 15

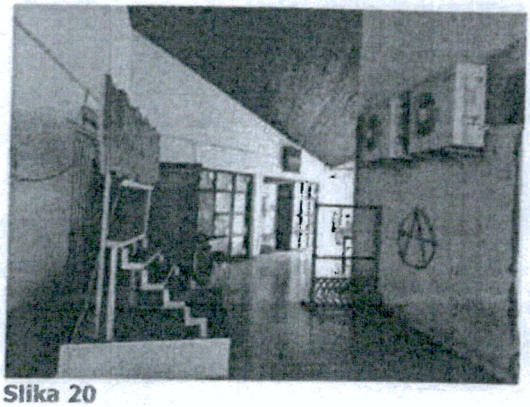

Slika 16


Slika 17

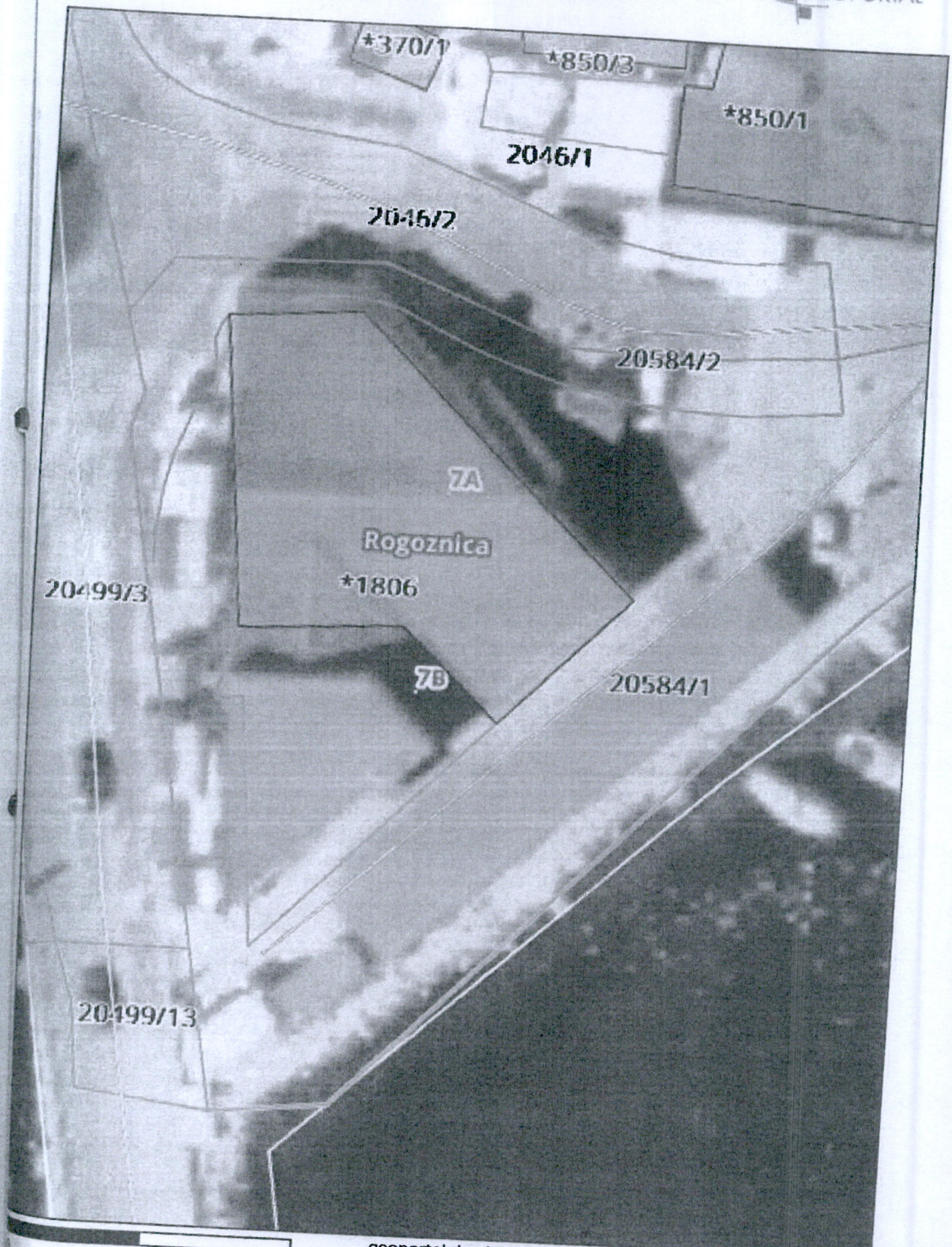

Slika 18



Slika 19



Slika 20


GEOPORTAL
*370/1
*850/3
*850/1
2046/1
2046/2
20584/2
7A
Rogoznica
*1806
20499/3
7B
20584/1
20499/13
geoportal.dgu.hr
20m
Ispisano 13.10.2022.
NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

anje na dan: 13.10.2022. 14:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

tastarska općina: ROGOZNICA (Mbr. 330191)

Posjedovni list: 239

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRŽAVNA IMOVINA, POD POMORSKOM UPRAVOM, ŠIBENIK, ŠIBENIK	

daci o katastarskim česticama

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
	1/16	ROGOZNICA				
		OBALA	11062	11		
	1/108	ULICA HRVATSKE MORNARICE				
		STJENOVITA OBALA	996	11		
	423/5	ROGOZNICA				
		NEPLODNO	2717	22		
	780	OBALA KNEZA DOMAGOJA				
		CESTA	272	22		
	781/1	ROGOZNICA				
		OBALA	182	22		
	781/2	ROGOZNICA				
		OBALA	785	22		
	799	Miline				
		STJENOVITA OBALA	423	22	PD	
	800	Miline				
		STJENOVITA OBALA	697	22	PD	
	801	Miline				
		STJENOVITA OBALA	545	22	PD	
	806/1	Miline				
		STJENOVITA OBALA	6402	22	PD	
	806/2	GRADINA				
		OBALA	5892	22		
	806/4	GRADINA				
		STJENOVITA OBALA	19683	22	PD	
	811/1	Miline				
		PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	368	22	PD	

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
		811/2	GRADINA				
			NEPLODNO	2796	22		
		814	GRADINA				
			OBALA	7030	22		
		815	GRADINA				
			OBALA	2035	22		
		816	GRADINA				
			OBALA	3577	22		
		819/1	GRADINA				
			OBALA	18872	21		
		819/2	GRADINA				
			STJENOVITA OBALA	309	21	PD	
		830	Miline				
			STJENOVITA OBALA	133	18	PD	
		831	Miline				
			STJENOVITA OBALA	562	18	PD	
		832	Miline				
			STJENOVITA OBALA	322	18	PD	
		853/1	KOPRIŠĆE				
			OBALA	5568	17		
		853/2	KOPRIŠĆE				
			STJENOVITA OBALA	6577	17	PD	
		1806	NA ŽDRILU				
			KUĆA, CRLJINA	671	19		
		2059/1	CRLJINA				
			NEPLODNO	187	18		
		2059/2	CRLJINA				
			NEPLODNO	205	18		
		2059/3	CRLJINA				
			NEPLODNO	277	18		
		2060	CRLJINA				
			NEPLODNO	611	18		
		2122	CRLJENA				
			NEPLODNO	1833	18		
		2123	CRLJENA				
			NEPLODNO	942	18		
		2124/5	CRLJENA				
			NEPLODNO	259	18		
		2128	CRLJENA				
			NEPLODNO	2220	18		
		2863/1	NA PORTU				
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	245	19		
		2864	ĆELINA				
			NEPLODNO	388	19		
		2910/1	ČELINE				
			PUT,PROLAZ	181	18		

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
		2916	ČELINE RTIĆ				
			NEPLODNO	241	19		
		2917	ČELINE RTIĆ	241			
			NEPLODNO	223	19		
		2918	ČELINE RTIĆ	223			
			NEPLODNO	861	19		
		18235/1	DRAŽICA	861			
			NEPLODNO	2460	5		
		18414/7	ŠIROKE DRAŽICE	2460			
			STJENOVITA OBALA	3401	10	PD	
		18414/8	ŠIROKE DRAŽICE	3401			
			NEPLODNO	1420	10		
		18414/19	ŠIROKE DRAŽICE	1420			
			STJENOVITA OBALA	691	10	PD	
		18415/1	ŠIROKE DRAŽICE	691			
			OBALA	11468	10		
		18415/10	ŠIROKE DRAŽICE	11468			
			STJENOVITA OBALA	10957	10	PD	
		18483	KOPAČINE	10957			
			OBALA	4449	10		
		18810	DRAŽICE	4449			
			OBALA	22069	10		
		19067	DRMAČKA DRAGA	22069			
			NEPLODNO	4981	11		
D		19970/2	BALBUTOVICA	4981			
			VOĆNJAK	121	11		
D		20239/1	TUBURKOVI DVORI	121			
			PAŠNJAK	300	11		
		20299	GRUDA RTIĆ	300			
			OBALA	10140	11		
		20315	LOZICA PUNTA	10140			
			NEPLODNO	2935	11		
		20317	LOZICA PUNTA	2935			
			NEPLODNO	1557	11		
		20488/14	RTIĆ	1557			
			OBALA	720	17		
		20489/1	OTOK LUKVENJAK	720			
			OBALA	1693	18		
		20490/1	OTOK JAZ	1693			
			STJENOVITA OBALA	10799	18	PD	
		20491/1	OTOK SVILAN	10799			
			OBALA	1226	15		
		20584/1	CRLJINA	1226			
			NEPLODNO	1320	19		
		20584/2	CRLJINA	1320			
			NEPLODNO	187	19		
				187			

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
		20586/1	MARINA FRAPA	3597			
			NEPLODNO	3597			
		20586/2	Miline	3473		PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3473			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**207113**			

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

ačenje oznaka pravnih režima: PD-POMORSKO DOBRO.

NESLUŽBENA KOPIJA

EPUBLIKA HRVATSKA

pćinski sud u Šibeniku
EMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
anje na dan: 13.10.2022. 14:57

Verificirani ZK uložak

tastarska općina: 330191, ROGOZNICA

Broj ZK uloška: POPIS II

oj zadnjeg dnevnika: Z-13126/2017
tivne plombe: Z-10545/2022, Z-10545/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POPIS POMORSKOG DOBRA

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

r.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	1806 ZGR	KUĆA			671	
	20499/3	PUT			1143	
	20499/4	PUT			77	
	20584	NEPLODNO			1507	
	20589	NEPLODNO			38	
	20590	NEPLODNO			862	
	20591	OBALA			2046	
	20592	OBALA			112	
	20594	STJENOVITA OBALA			422	
	20595	OBALA			166	
		UKUPNO:			7044	

B
Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
aničkI dio: 1/1	
ORSKO DOBRO	

C
Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
nema!		

je se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.10.2022.

UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU, IMOVINSKO-PRAVNE I ZAJEDNIČKE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: GUSTAV ČERVAR (48004331744)

ID izvatka: 33105

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA		JADRANSKA 7A, ROGOZNICA	PODGRUDA 11, ROGOZNICA	ZEČEVARSKA 4, ROGOZNICA	OBALA KNEZA DOMAGOJA 118, ROGOZNICA	OBALA KNEZA DOAGOJA /B, ROGOZNICA	ANTE STARČEVIĆA 4, ROGOZNICA
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	*1806	*1458	*1245/1	*168/1, *168/2	*168/1, *168/2	*1245/2
6	K.O.	KATASTAR	ROGOZNICA	ROGOZNICA	ROGOZNICA	ROGOZNICA	ROGOZNICA	ROGOZNICA
7	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		80,86	100	70	70	70	70
8	POVRŠINA PP (m^2)		80,86	100	70	70	70	65
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m^2)							VPM - 12,5 VPM - 12,5
10	GODINA IZGRADNJE							
11	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		2	3	2	4	4	2
12	ETAŽA (KAT)		PR	PR	PR	PR	PR	PR
13	POLOŽAJ PP		U	N	N	N	N	
14	NAMJENA PP		TRGOVINA	UGOSTITELISTVO	USLUGE ČIŠĆENJA I PRANJA RUBLJA	UGOSTITELITVO	UGOSTITELISTVO	UREDSKI PROSTOR
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)		4.865,56	1.498,71	756,12	9.378,85	9.394,08	4.000,00
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)		646,88	200,00	100,00	1.250,00	1.250,00	536,79
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.05.2021	28.06.2021	01.07.2020	07.06.2021	10.01.2022	10.02.2020
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA		NEODREĐENO	3 GODINE	NEODREĐENO	10 GODINA	10 GODINA	5 GODINA
20	CJENOVNI BLOK		ROGOZNICA - GRAĐEVINSKO 2	ZEČEVO ROGOZNIČKO - GRAĐEVINSKO 3	ROGOZNICA - GRAĐEVINSKO 2	ROGOZNICA - GRAĐEVINSKO 1	ROGOZNICA - GRAĐEVINSKO 1	ROGOZNICA - GRAĐEVINSKO 2
21	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
6	ANTE STARČEVIĆA 4, ROGOZNICA	POVRŠINA U PROMETU JE IZRAŽENA SA PRIPADAJUĆIM KOEFICIJENTIMAKORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA PRIPADAKA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi JADRANSKA 7 A, ROGOZNICA odnosno na k.č. 1806 ZGR k.o. ROGOZNICA, ŠIBENIK.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/22-02/13

URBROJ: 2182-19-03/2-22-4

ŠIBENIK, 29.6.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
ANICA MEIĆ SIDIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

9 P-102/2020

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, po sucu Tereziji Goreta, u pravnoj stvari tužitelja REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu, Građansko upravni odjel, protiv tuženika HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d. iz Zagreba, Jurišićeva 4, OIB: 87939104217, zastupan po punomoćnicima iz Odvjetničkog društva Vukić i partneri, radi isplate, dana 16. ožujka 2022. godine,

r i j e š i o j e

1. Određuje se provesti uviđaj na mjestu spora na nekretnini-poslovni proctor u Rogoznici, zemljišno knjižne oznake čest.zgr. 1806 K.O. Rogoznica, za **dan 29. travnja 2022. godine u 11,00 sati.**
2. Vještačenje će se obaviti uz sudjelovanje vještaka geodeta Krste Vrljevac i vještaka građevinske struke gustav Červar koji će utvrditi visinu tužbenog zahtjeva obzirom na zakup poslovnog prostora.

3. Nalaže se strankama da po pozivu vještaka istom stave na raspolaganje svu potrebnu dokumentaciju koja se odnosi na izvođenje naručenih radova.

4. Nagrada za izradu pismenog nalaza i mišljenja vještacima će se obistiniti nakon dostavljenog pisanog nalaza i mišljenja iz sredstava položenog predujma.

U Šibeniku, 16. ožujka 2022. godine

Sutkinja

Terezija Goreta

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (čl. 262. ZPP-a), osim u dijelu u kojem je tužitelju naloženo da unaprijed položi iznos potreban za podmirenje troškova. Protiv tog dijela rješenja dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu u Zagrebu. Žalba se podnosi putem ovog suda , u dovoljnom broju primjeraka, u roku od 8 dana po dostavi prijepisa tog rješenja.

DN-a:

- Punomoćnicima stranaka
- Vještacima

00001

Broj zapisa: **eb307-fb0d1**

Kontrolni broj: **06791-8ae9f-31163**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=TEREZIJA GORETA, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

GUSTAV ČERVAR
dipl.ing.grad
Šibenskih valovgasaca 15
ŠIBENIK

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U ŠIBENIKU
GRAĐANSKO-UPRAVNI ODJEL
Broj: N-DO- 14/2022
Šibenik, 30. rujna 2025.
IŠ/IŠ

STUDENAC d.o.o. OIB 33060874644
Omiš, Čertvrt Ribnjak 17 pripojen društvu STUDENAC d.o.o. OIB 02023029348 Omiš, Čertvrt Ribnjak 17

Predmet: Zahtjev za mirno rješenje spora
podnositeljice REPUBLIKA HRVATSKA, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Šibeniku, Građansko-upravni odjel
-dopuna zahtjeva

-poštom preporučeno s povratnicom
-privitak: 3

Sukladno odredbi članka 186.a Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19,80/22) ,Republika Hrvatska se obraća STUDENAC d.o.o. OIB 33060874644 Omiš, Čertvrt Ribnjak 17 pripojen društvu STUDENAC d.o.o. OIB 02023029348 Omiš, Čertvrt Ribnjak 17 zahtjevom za mirno rješenje spora.

Podnositeljica dopunjuje zahtjev za mirno rješenje spora od 14. studenog 2022.,kao i dopunu zahtjeva od 31. siječnja 2023., a koje je protustranka i zaprimila te predlaže da se radi točne identifikacije poslovnog prostora kao i iskazivanja njegove površine, te procjene vrijednosti zakupa koju je protustranka dužna plaćati podnositeljici zahtjeva, ukoliko protustranka ne prihvaća nalaz i mišljenje vještaka izrađenog za potrebe pravomoćno okončanog postupka koji se vodio pred istim sudom pod posl. br. P-105/2019, provede dokaz očevidom na mjestu spora uz učešće sudskih vještaka.

Dokaz: po potrebi očevid na mjestu spora uz sudjelovanje sudskih vještaka

Predmet zahtjeva za mirno rješenje spora je nekretnina - poslovni prostor površine 505,90 m2 , položen u prizemlju i na katu, u Rogoznici, zemljišno-knjižne oznake kat. čest. zgr. 1806 K.O. Rogoznica, koja je pomorsko dobro te u status pomorskog dobra upisana u zemljišne knjige.

Dokaz: pregled zemljišnih knjiga, z.k. izvadak

Protustranka je nepošteni posjednik poslovnog prostora opisanog u točci 1. Zahtjeva za mirno rješenje spora.
Da je protustranka u posjedu predmetnog poslovnog prostora i da je prostor upravo površine, 505, 90 m2 razvidno je iz nalaza i mišljenja vještaka Nina Vrcić, dipl.ing.prom./ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj nekretnina izrađeno u postupku pred Trgovačkim sudom u Zadru koji se vodi pod posl. brojem P-105/2019, u kojem postupku, tužiteljica. ovdje podnositeljica traži isplatu naknade radi korištenja pomorskog dobra bez valjane pravne osnove protiv tuženika, ovdje protustranke.
U naznačenom postupku proveden je očevid na mjestu prijepora te je utvrđena točna površina poslovnog prostora.

Dokaz: nesporno, skica mjesta očevida, Nalaz i mišljenje vještaka

Podnositeljica zahtjeva Republika Hrvatska poziva protustranku da u mirnom postupku iseli iz predmetnog poslovnog prostora i isti preda tužiteljici.
Ukoliko protustranka ne udovolji zahtjevu podnositeljice, pred nadležnim sudom će pokrenuti postupak i predložiti donošenje presude kojom će naložiti tuženiku (ovdje protustranci) iseliti iz predmetnog poslovnog prostora položenog u Rogoznici, položen u prizemlju i na katu zgrade zemljišno-knjižne oznake čest. zgr. 1806 K.O. Rogoznica, površine 505,90 m2, a koji će se nakon provedenog očevida točno i opisati, te isti slobodan od osoba i stvari predati u posjed tužiteljici (ovdje podnositeljici zahtjeva) u roku od osam dana, pod prijetnjom ovrhe.

S poštovanjem,

ZAMJENICA ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA
Igranka Šumera

REPUBLIKA HRVATSKA – ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U ŠIBENIKU – ŠIBENIK

Hrvatska pošta

Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o prijmu/uručenju/isplati

Ref I.

P-21/CN 07

AR

On postal service
Poštanska služba

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

Office of posting
Prijamni poštanski ured
22000 Šibenik

Date
Datum
30 09 2025

Addressee of the item
Primatelj pošiljke
STUDENAC d.o.o.
ČETVRT RIBNJAK 17, OMIŠ

Nature of the item/Vrsta pošiljke

- Registered / Preporučena
- Postal parcel / Paket — Amount / Iznos
- Insured letter / Vrijednosna pošiljka

N° of it / Br. poš

AR RG 69 047 097 3 HR

- Moneyorder / Uputnica — Amount / Iznos

Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu

The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka

- delivered / uručena je
- paid / isplaćena je

Date
Datum
02 10 2025

Signature*
Potpis*

STUDENAC POŠTA

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.

To be filled in by the sender
Ispunjava pošiljatelj

Return to
Vratiti

Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke
ŽDO ŠIBENIK

Street and N°
Ulica i br.
S. Radića 81

Locality and country
Mjesto i država
22000 ŠIBENIK

N-DO-14/2022

ZAHTJEV ZA MIRNO RJEŠENJE SPORA

REPUBLIKA HRVATSKA – ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U ŠIBENIKU

Ozn. za narudžbu: 6/2024

Hrvatska pošta

STUDENAC MARKET

Studenac d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš
OIB: 02023029348

Cost centre	Property type	Address	City	Execution Date	Lessor	OIB	Grad
0003	Store	Velebitska 72	SPLIT	15.10.2018	TORLAK ANTE	72700070657	SPLIT
0005	Store	Četvrt Žarka Dražojevića 11	OMIŠ	04.06.2018	MILAVIĆ JOSIP	93156473367	DUĆE, DUGI RAT
0007	Store	Jadranska 14	DUGI RAT	06.06.2018	MILAVIĆ ZDENKA	02642845695	DUGI RAT
0008	Store	Dragovoda 2	UBLE	31.05.2019	BOROVINA DARKO	00614557777	GORNJA LOMNICA
0012	Store	Getaldićeva 27	SPLIT	04.06.2018	JOSA NEKRETNINE D.O.	29314833642	OMIŠ
0014	Store	Četvrt Ribnjak 17	OMIŠ	18.01.2019	DUGA MEJA D.O.O.	58982181084	OMIŠ
0016	Store	Magistrala Ruskamen 12	LOKVA ROGOZNICA	06.06.2018	HOTELSKO NASELJE RUS	53902750972	OMIŠ
0017	Store	Četvrt Ribnjak 17	OMIŠ	18.01.2019	DUGA MEJA D.O.O.	58982181084	OMIŠ
0018	Store	Obala bana Berislavića 7	TROGIR	31.01.2013	BENEDIKT. SAMOSTAN S	47467188761	TROGIR
0019	Store	Put kapele 10	PODGLAVICA	26.01.2009	PZ ROGOZNICA	22718658571	ROGOZNICA
0020	Store	Poljička cesta Sumpetar 26	JESENICE	04.06.2018	TEREZA MILAVIĆ		OMIŠ
0021	Store	Zamire 31	MIRCA	15.01.2018	GRAD SUPETAR	96611968582	SUPETAR
0022	Store	Zaselo 2	DVORNICA	27.01.2009	PZ ROGOZNICA	22718658571	ROGOZNICA
0023	Store	Kralja Tomislava 13	TRPANJ	06.06.2018	STOMORICA D.O.O.	38762363554	OMIŠ
0024	Store	Dubrovačka 10	PRIMOŠTEN	23.02.2018	HULJEV SILVIJA	64379640215	PRIMOŠTEN
0026	Store	Riva 5	STARI GRAD	19.12.2007	LUŠIĆ PETAR	80190022468	DUBROVNIK
0027	Store	Ulica Ante Starčevića 2	METKOVIĆ	13.11.2018	JERAMAZ MARIJA	31029721990	METKOVIĆ
0029	Store	Frankopanska 60	BRELA	05.12.2023	OPĆINA BRELA	48917268071	BRELA
0031	Store	Branimirova obala 31A	PODGORA	25.04.2001	Melis Marinović		
0032	Store	Ulica Ante Rudana 47	MARINA	08.05.2001	PZ MARINA	59032583983	MARINA
0034	Store	Obala kneza Domagoja 82	ROGOZNICA	10.01.2019	Ivo Živković		
0035	Store	Tučepska ulica 2	SPLIT	06.06.2018	STOMORICA D.O.O.	38762363554	OMIŠ
0037	Store	Jadranska 7A	ROGOZNICA	27.01.2001	SALONACOOP ROGOZNICA	35471028007	ROGOZNICA
0038	Store	Šibenska 23	SPLIT	20.03.2004	Josip Sedlar		
0039	Store	Ulica Butina 4B	MURTER	08.01.2009	SIMIDŽIESKI IVAN	36516253388	ZAGREB-DIO
0041	Store	Poljička cesta 71	KOSTANJE	25.02.2019	GRAD OMIŠ	49299622160	OMIŠ
0042	Store	Riva 18	MILNA	06.06.2018	STOMORICA D.O.O.	38762363554	OMIŠ
0043	Store	Zastivonje 12	POSTIRA				
0044	Store	Porat 4	POSTIRA	06.06.2018	STOMORICA D.O.O.	38762363554	OMIŠ
0045	Store	Uz Pjacu 13	BOL	08.11.2012	SUNCE HOTELI D.D.	06916431329	ZAGREB-DIO
0046	Store	Donje Podbarje 1A	BOL	15.04.2002	SUNCE HOTELI D.D.	06916431329	ZAGREB-DIO
0047	Store	Put sv. Antuna 2	KORČULA	01.01.2011	MILINA FRANO	58833829634	LUMBARDA
0048	Store	Ulica bana Jelačića 61	KAŠTEL STARI	28.06.2017	BOROVINA IVKA	42676696486	KAŠTEL STARI
0050	Store	Put Križa 6	STARI GRAD	15.06.2007	MIJIĆ MATE	85962435393	STARI GRAD
0051	Store	Ulica Mate Hraste 3	HVAR	17.10.2016	TO MILI VL. MILI ZAN	95495722593	HVAR
0052	Store	Ulica Pavla Rossa 1	HVAR	09.01.2006	PRIMI JAKOV	64343769921	
0053	Store	Put Gaja 17	IMOTSKI	01.05.2008	OBRT JURE VL. MILENK	03566951076	IMOTSKI
0055	Store	Riva-Pelegrin 30	STOMORSKA	12.12.2002	RINA COMMERCE	14473425780	STOMORSKA
0056	Store	Put briga 1A	MASLINICA	06.06.2018	ZDENAC D.O.O.	39753740326	DUGI RAT
0057	Store	Trg svetog Stjepana 19	HVAR	04.06.2018	STOMORICA D.O.O.	38762363554	OMIŠ
0058	Store	Ulica Demetrija Hvarskog 5	HVAR	04.06.2018	JOSA NEKRETNINE D.O.	29314833642	OMIŠ
0059	Store	Hrvoja Vukčića Hrvatiniča 31	VRLIKA	01.04.2004	JAKELIĆ ZVONKO	12782621377	VRLIKA
0060	Store	Kralja Zvonimira 2	MAKARSKA	04.06.2018	JOSA NEKRETNINE D.O.	29314833642	OMIŠ
0061	Store	Kraj 97A	TUČEPI	06.06.2018	STOMORICA D.O.O.	38762363554	OMIŠ
0062	Store	Branimirova obala 59	PODGORA	04.06.2018	JOSA NEKRETNINE D.O.	29314833642	OMIŠ
0063	Store	Igrane 153	IGRANE	04.06.2018	JOSA NEKRETNINE D.O.	29314833642	OMIŠ
0064	Store	Donja vala 76	DRVENIK	04.06.2018	JOSA NEKRETNINE D.O.	29314833642	OMIŠ
0065	Store	Obala 12	GRADAC	04.06.2018	JOSA NEKRETNINE D.O.	29314833642	OMIŠ
0066	Store	Stanka Parmača 2	OPUZEN	04.06.2018	MILAVIĆ JOSIP	93156473367	DUĆE, DUGI RAT
0067	Store	Ulica Petra Krešimira IV 167	METKOVIĆ	05.06.2018	STOMORICA D.O.O.	38762363554	OMIŠ
0068	Store	Ulica Petra Krešimira IV 76	METKOVIĆ	29.05.2012	GABRIĆ STANKA	48518817317	METKOVIĆ
0069	Store	Trg hrvatskih žrtava 18	KULA NORINSKA	29.05.2012	GABRIĆ STANKA	48518817317	METKOVIĆ
0070	Store	Momići 19	MOMIĆI	01.02.2003	PLEĆAŠ ANDRIJA-NAJAM	06945972884	KULA NORINSKA
0071	Store	Hrvatskog preporoda 1B	BOL	05.03.2018	STVIT D.O.O.	95659108293	OMIŠ
0072	Store	Lumbarda 543	LUMBARDA	04.06.2018	JOSA NEKRETNINE D.O.	29314833642	OMIŠ
0073	Store	Mosorska ulica 34	SRINJINE	20.03.2003	SUPERMARKET GORAN	12723910993	SRINJINE
0074	Store	Kralja Tomislava 23	BLATO NA CETINI	01.01.2019	SMOLJANOVIĆ VINKO	36075419111	BLATO NA CETINI
0075	Store	Kneza Trpimira 34	TUGARE		BAŠIĆ JELENA	63856991059	TUGARE
0076	Store	Bana J. Jelačića 22B	OREBIĆ	06.04.2005	NARODNE NOVINE D.D.	64546066176	ZAGREB
0077	Store	Put Vele luke 23	SUPETAR	31.12.2019	KIRIGIN BORIS	73165429813	SUPETAR
0079	Store	Put Vele luke 12A	SUPETAR	28.01.2013	KUSANOVIĆ IVAN-BELMO	11053722953	SUPETAR
0080	Store	Ulica Miroslava Krleže 5A	ZADAR	04.06.2018	JOSA NEKRETNINE D.O.	29314833642	OMIŠ
0082	Store	Vladimirra Nazora 55	PLOČE	06.06.2018	STOMORICA D.O.O.	38762363554	OMIŠ
0084	Store	Trg fra Filipa Grabovca 7	VRLIKA	12.03.2015	LELAS IVA	50754278112	VRLIKA
0085	Store	Matića ulica 2	SINJ	26.09.2017	ABAZA KATARINA	28135254514	SPLIT
0087	Store	Ulica Filipa Grabovca 66	SINJ	20.01.2004	CVITKOVIĆ ANKICA	54962015880	SINJ
0088	Store	Ulica hrvatskih branitelja 1	OTOK	18.09.2012	ĆURKOVIĆ NEVENKA	30508773230	ZADAR
0089	Store	Dračevice 50	TUČEPI	13.10.2015	ČOVIĆ JOSIP	76585541494	
0091	Store	Ulica dr. Franje Tuđmana 34C	TROGIR	10.11.2011	STOJAN ANTE	12542651686	TROGIR
0092	Store	Dicmo Prisoje 44	DICMO PRISOJE	30.06.2021	ŽURO NENSI	52266661061	
0093	Store	Seget 83	OTOK	20.01.2004	VUGDELIJA LJUBICA	44316393088	OTOK
0094	Store	Obrovac Sinjski 242	OBROVAC SINJSKI	10.06.2008	DAVOR MILOŠEVIĆ		OBROVAC SINJSKI
0095	Store	Glavice 489A	GLAVICE	23.01.2004	POLJAK DUŠKO	62277663932	.

PUBLIKA HRVATSKA

Sinski sud u Šibeniku
MLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
nje na dan: 28.10.2026. 14:14

astarska općina: 330191, ROGOZNICA

Broj ZK uloška: 17

j zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-20245/2025
lvne plombe: K-UP/I 932-07/2026-02/973, Z-9964/2026

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	*1806	19	**NA ŽDRILU**	**671**	
			KUĆA, CRLJINA	671	
2.	20589		**CRLJINA**	**38**	POMORSKO DOBRO
			ULICA	38	
3.	20590/1		**CRLJINA**	**227**	
			NEPLODNO	227	
4.	20590/2		**CRLJINA**	**635**	POMORSKO DOBRO
			ULICA	635	
5.	20591		**Uvala Soline**	**2138**	POMORSKO DOBRO
			STJENOVITA OBALA	1089	
			STJENOVITA OBALA	886	
			POSLOVNA ZGRADA	163	
6.	20592		**NA POŠTI**	**112**	
			OBALA	112	
7.	20594	18	**CRLJENA**	**422**	
			STJENOVITA OBALA	422	
8.	20595	19	**ČELINE**	**166**	
			OBALA	166	
9.	20718		**LOZICA**	**2915**	POMORSKO DOBRO
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	1620	
			ŠLJUNČANA OBALA	1105	
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	190	
10.	244226		**LOZICA**	**1968**	POMORSKO DOBRO
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	1968	
11.	244227		**LOZICA**	**1522**	POMORSKO DOBRO
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	1522	
12.	244228		**LOZICA**	**57**	POMORSKO DOBRO
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	57	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
3.	244232		CRLJINA	581	POMORSKO DOBRO
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	581	
		UKUPNO:		11452	

B
Vlastovnica

r.	Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 1/1		
MORSKO DOBRO		

C
Teretovnica

r.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
eta nema!			

vrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.10.2026.

S-DO-100/2026

REPUBLIKA HRVATSKA – ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO ŠIBENIK – 3

Poštarina plaćena HP-u d.d.
u poštanskom uredu
22000 Šibenik

HRVATSKA P4026

R RF 97 505 253 6 HR

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 1
Neposredno, poštom (obično - preporučeno)
691 Primljeno 03 -11- 2026
Br.pošiljke _____ potpis _____

FINA
REGIONALNI CENTAR
SPLIT
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24b
21 000 SPLIT

R

monodex plus
BLASETTI

AR

REPUBLIKA HRVATSKA – ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO ŠIBENIK

AR