

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
KAMEL SHIHABI , dipl.ing.arh., Pokrovnik , Sv. Mihovila 7 : OIB: 73087634439
/Rješenje Ministarstva pravosuđa , uprave i digitalne transformacije
KLASA: UP/I-710-03/25-01/522 , URBROJ: 514-03-04/01-25-06/

ELABORAT

PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:

**Industrijska građevina , skladište
i građevinsko zemljište,
na k.č 4777/6 , 4777/9 , 4775/2 k. o. Šibenik
k.č. 2191/2 k.o. Donje polje**

Adresa:

Šibenik , Ražine , Žabarička 3 A



**Naručitelj: DALMOSTAN d.o.o. , Dubravski Put 12, Šibenik
OIB:44121008088**

Zadatak procjene: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Svrha : određivanje tržišne vrijednosti nekretnina u svrhu stečajnog postupka

Dan vrednovanja : 11.05.2026.g.

Dan kakvoće : 11.05.2026.g.

Broj elaborata: 6/2026

Datum izrade : 15.05.2025.

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

SADRŽAJ:

1. UVOD

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

2. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE

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

3. REZULTATI OČEVIDA I OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PREMA USPOREDNIM TRANSAKCIJAMA

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

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM

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

7. ZAKLJUČAK

1 UVOD

1.1 SAŽETAK PROCJENE

PODACI O PROCJENI	
Naručitelj procjene:	DALMOSTAN d.o.o.
Adresa nekretnine:	Šibenik , Ražine , Žaborićka 3 A
Tip nekretnine, namjena:	Ind. Građevina , skladište – građevinsko zemljište
Zemljišno knjižni uložak:	9763 ,14643
Zemljišno knjižna čestica:	4777/6 , 4777/9 , 4775/2
Katastarska općina:	Šibenik
Zemljišno knjižni uložak:	15534
Zemljišno knjižna čestica:	2191/2
Katastarska općina:	Donje polje
Površina nekretnine (m ²):	Zemljište : 4.081,00 m ² BP građevine : 1.044,40 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine:	1.091.203,33 € (Zaokružena vrijednost 1.091.000,00 €)
Ime procjenitelja, broj sudskog ovlaštenja: (stalni sudski vještak)	Kamel Shihabi , d.i.a., stalni sudski vještak-procjenitelj Broj: 4Su -238/2021-3 od 28.06.2021.g

1.2. IZJAVA PROCJENITELJA:

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

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

U Šibeniku, 15.05.2026.g.

Kamel Shihabi, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene
vrijednosti nekretnina



1.3. RJEŠENJA O IMENOVANJU



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/522
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 2. rujna 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Kamela Shihabija, diplomiranog inženjera arhitekture iz Pokrovnika, Ulica Sv. Mihovila 7, OIB: 73087634439, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Kamel Shihabi, diplomirani inženjer arhitekture iz Pokrovnika, Ulica Sv. Mihovila 7, OIB: 73087634439, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 2. rujna 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Kamel Shihabi, diplomirani inženjer arhitekture iz Pokrovnika, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UP1710032501522|6

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Šibeniku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Kamel Shihabi, Pokrovnik, Ulica Sv. Mihovila 7
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501522|6

1.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)

Zakon o gradnji (NN 155/25)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

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

Zakon o zemljišnim knjigama

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

Uredba o visini vodnog doprinosa:

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

Zakon o komunalnom gospodarstvu RH

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

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

Zakon o izvlaštenju:

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

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

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

(Banz NR 121/2006)

BetrKV Betriebskostenverordnung (BGBl / 2003)

Sprengnetter/Kurpjuhn : STRUČNI RAD

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

1.5. ZADATAK PROCJENE

Temeljem zahtjeva Dalmostan d.o.o. Šibenik , izradilo sam procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – ind. Zgrade , skladišne zgrade i građ. zemljišta , ukupne površine 4.081,00 m², koje je upisan u zemljišne knjige za k.č.4777/6 k.o.Šibenik zk.ul. 9763 kao Ražine , skladište površine 663,00 m² , za k.č.4777/9 k.o.Šibenik zk.ul. 9763 kao Ražine ,ind. zgrada i dvor površine 438,00 m² ; za k.č.4775/2 k.o.Šibenik zk.ul. 14643 kao Ražine , dvor površine 1.370,00 m² ; za k.č.2191/2 k.o.Donje polje zk.ul. 15534 kao Ražine , neplodno površine 1.610,00 m²

s upisom vlasništva na ime JADRANSKA BANKA d.d. , Šibenik A.Starčevića 4 uz primjedbu FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA DALMOSTAN d.o.o. , Šibenik , vlasnik dio 1/1 .

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

Očevid na licu mjesta obavljen je 11.05.2026.g

Dan vrednovanja : 11.05.2026. g

Dan kakvoće : 11.05.2026.g

Adresa nekretnine: Šibenik , Ražine , Žaborićka 3A

Površina procjenjivanog zemljišta:	4.081,00 m ²
Površina korisnih vrijednosti površina (Tabela II Pravilnika)	1.044,40 m ²

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda dostavljene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na dan 11.05.2026. godine .

Očevid obavljen dana 11.05.2026. godine s početkom u 13.00 h.

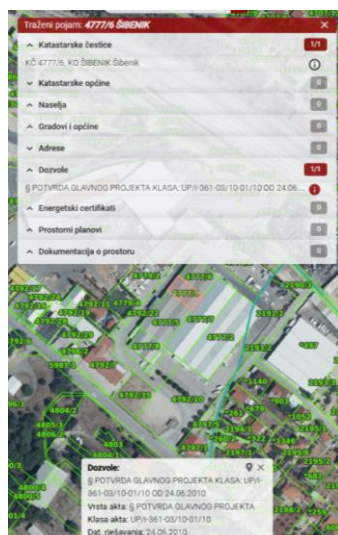
Na očevidu prisutni : Kamel Shihabi –sudski vještak i procjenitelj , Davor Kulušić, – za naručitelja .

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

Legalnost nekretnine

Za predmetne građevine ishođena je POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA KLASA: UP/I-361-03/10-01/10 OD 24.06.2010. god.

Podaci preuzeti s portala ISPU.MGIPU.HR.



2 IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE

2.1. STANJE NEKRETNINE U OPĆINSKOM SUDU ŠIBENIKU, Zemljišno knjižni odjel Šibenik , ZK 9763 k.o.Šibenik



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 15.05.2026. 12:58

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uložka: 9763

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12448/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4777/6	45	RAŽINE SKLADIŠTE, RAŽINE	663 663	
2.	4777/9	45	RAŽINE IND. ZGRADA I DVOR	438 438	
			UKUPNO:	1101	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>Pred. 17. svibnja 2006. Z 2915/06</p> <p>iz A II dijela ZU 7571 prenosi se sljedeći upis:</p> <p>1.1 Pred. 10. ožujka 2003. g. Z 2559/04</p> <p>Na temelju ugovora o diobi od 6. 3. 2004. ov 1527/04 J. bilj. I. Lučev, uknjižuje se na korist čest. br. 4777/6 i 4777/9 kao gospodujućeg dobra pravo služnosti prolaza i kolnika, te utovara i pretovara robe do širine od deset metara na teret čest. br. 4792/22 ZU 7366 kao poslužnog dobra.</p>	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>1. Vlasnički dio: 1/1</p> <p>JADRANSKA BANKA D.D., ŠIBENIK</p>	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO S IMENA DALMOSTAN D.O. O.
2.1	zabilježuje se da je prijenos vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.000.000,00 kn uz kamatu po stopi od 6,9% godišnje koja je promijenjiva.	
3.1	zabilježuje se da protivnik osiguranja nije ovlašten bez pristanka predlagatelja osiguranja navedenu nekretninu opteretiti hipoteku.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Pred. 27. svibnja 2008., Z - 3425/08</p> <p>Na temelju čl. 111 ZZK zabiljezuje se da je prijedlog pod Z - 3425/08 za brisanje založnog prava odbijen.</p>		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 10.06.2010. broj Z-4422/10</p> <p>Na temelju Dodatka br. 1 Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva potvrđenog dana 10. lipnja 2008. godine kod javnog bilježnika Igora Lučeva, zabiljezuje se da se prijenos vlasništva sa protivnika osiguranja Dalmostan d.o.o. Šibenik, OIB: 44121008088 na predlagatelja osiguranja Jadranska banka d.d. Šibenik, OIB:02899494784 proteže i za osiguranje nove novčane tražbine temeljem Dodatka II Ugovora o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 42/08 od 01.06.2010., kojim se mijenja Osnovni Ugovor, te se povećava iznos kredita za 1.000.000,00 kn, odnosno Banka odobrava, a korisnik kredita prihvaća okvirni kratkoročni revolving kredit za likvidnost u iznosu od 4.000.000,00 (slovima: četiri milijunakuna), uz kamatu po stopi od 8,5% godišnje koja je promjenjiva, te temeljem svih dodataka Ugovoru o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 42/08 koje će predlagatelj osiguranja i protivnik osiguranja zaključiti do utvrđenog iznosa od 4.000.000,00 kn uvećano za kamatu i druge pripadajuće sporedne tražbine, te eventualne troškove prisilne naplate.</p>		
2.2	<p>Zaprimljeno 10.06.2010. broj Z-4422/10</p> <p>Zabiljezuje se da protivnik osiguranja Dalmostan d.o.o. Šibenik nije ovlašten bez pristanka predlagatelja osiguranja Jadranske banke d.d. Šibenik, nekretninu iz a lista opterećiti hipotekom.</p>		
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 17.05.2011. broj Z-3478/11</p> <p>Na temelju Sporazuma zaključenog između Jadranske banke d.d. Šibenik kao predlagatelja osiguranja i DALMOSTAN d.o.o. Šibenik kao Protivnika osiguranja sklopljenog 10. svibnja 2011.g., ovjerenog dana 13. svibnja 2011.g. br. OV-3787/11 po javnom bilježniku Igoru Lučevu u Šibeniku, zabiljezuje se da se prijenos prava vlasništva odnosi i na osiguranje nove novčane tražbine Predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja temeljem Ugovora o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 13/11 od 29. 04. 2011. godine, u iznosu od 5.000.000,00 kn (pet milijunakuna), protuvrijednost od 680.511,45 EUR, obračunato po srednjem tečaju HNB, koji je ugovoren uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR, uz kamatu na iskorišteni iznos kredita po stopi od 8,6% godišnje, promjenjiva, manipulativne troškove, zatezne kamate na dospjelu glavnicu kredita, te uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine sve prema odredbama predmetnog ugovora, kao i uz eventualne troškove prisilne naplate te temeljem svih dodatka Ugovora o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 13/11 od 29.04.2011 godine, koje će Predlagatelj osiguranja i Protivnik osiguranja zaključiti u razdoblju od dana zaključenja sporazuma do 31. prosinca 2020.g. . do utvrđenog iznosa od 5.000.000,00 kn, uvećano za kamatu i druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, te eventualne troškove prisilne naplate.</p>		
3.2	<p>Zabiljezuje se da protivnik osiguranja nije ovlašten bez pristanka predlagatelja osiguranja navedenu nekretninu opterećiti hipotekom.</p>		
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 04.05.2012. broj Z-3574/12	6.000.000,00 KN	
	<p>Na temelju Sporazuma zaključenog između Jadranske banke d.d. Šibenik kao predlagatelja osiguranja i DALMOSTAN d.o.o. Šibenik kao Protivnika osiguranja potvrđenog-solemniziranog dana 04. svibnja 2012.g. br. OV-2767/12 po javnom bilježniku Igoru Lučevu u Šibeniku, zabilježuje se da se prijenos prava vlasništva odnosi i na osiguranje nove novčane tražbine Predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 6.000.000,00 kn (slovima: šest milijunakuna), protuvrijednost od 796.535,71 EUR, obračunato po srednjem tečaju HNB za 1 EUR, na dan 27.04.2012., uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, kamatnu stopu od 8,6 % godišnje, promjenjiva, interkalarnu kamatu, manipulativne troškove, te uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, kao i eventualne troškove prisilne naplate, sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 47/12 od 27. 04. 2012. godine i navedenog Sporazuma.</p> <p>4.2 Zabilježuje se da protivnik osiguranja nije ovlašten bez pristanka predlagatelja osiguranja navedenu nekretninu opteretiti hipotekom.</p>		
5.			
5.1	Zaprimljeno 24.09.2013. broj Z-7468/13	6.000.000,00 KN	
	<p>Na temelju Dodatka i Sporazuma potvrđenog 4. svibnja 2012. g. kod J. bilj. I. Lučev pod ov-2767/12 sklopljen dana 18. rujna 2013. g., te solemniziranog dana 23. rujna 2013. g. pod post. br. ov-6012/13 kod vršitelja dužnosti J. Bilj. V. Bukića uknjižuje se pravo zaloge na teret nekretnine u a listu u iznosu od 6.000.000,00 KN, što je protuvrijednost od 796.535,71 EUR, uz kamatnu stopu koja iznosi 6,6% godišnje, koja je promjenjiva, interkalarnu kamatu, manipulativne troškove, uz zatezne kamate, te druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, te uz ostale uvijete iz naprijed navedenog Dodatka i Sporazuma na korist:</p>		
5.2	Zaprimljeno 22.09.2017.g. pod brojem Z-11698/2017		na 5.1
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, za uknjižbu promjene založnog vjerovnika predlagatelja SPV za sanaciju d.o.o.		
5.3	Zaprimljeno 10.05.2023.g. pod brojem Z-9277/2023		na 5.1
	<p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU I PRIJENOS INSTRUMENTATA OSIGURANJA PO USTUPLJENIM TRAŽBINAMA OV-10890/17 17.07.2017</p> <p>SPV ZA SANACIJU D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 37066802433, SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB</p>		
6.			
6.1	Zaprimljeno 24.09.2013. broj Z-7469/13	6.750.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	<p>Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 18. rujna 2013. g., ovjerenog i potvrđenog (solemniziranog) kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Vinka Bukića iz Šibenika (br. OV-6013/13 od 23. rujna 2013.) uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika i predlagatelja osiguranja Jadranske banke d.d. u iznosu od 6.750.000,00 kn (slovima: šest milijunasedamstopeideset i osuća kuna) što je protuvrijednost od 1.099.619,86 CHF-a, uz kamatnu stopu koja iznosi 5,6% (slovima: pet i šest posto) godišnje koja je promjenjiva, interkalarnu kamatu, uz manipulativne troškove, zatezne kamate, uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne troškove, kao i eventualne troškove prisilne naplate, sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 53/13 od 04.09.2013. g. i navedenog Sporazuma, za korist:</p>		
6.2	Zabilježuje se da je zk. ul. 7590 k.o. Šibenik određen kao glavni uložak, te da su zk. ul. 7750 k.o. Šibenik, zk. ul. 6589 Donje Polje, zk. ul. 7571 Šibenik, zk. ul. 5183 Šibenik i zk. ul. 4973 Šibenik određeni kao sporedni ul.		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.5	Zaprimljeno 10.05.2023.g. pod brojem Z-9277/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU I PRIJENOS INSTRUMENATA OSIGURANJA PO USTUPLJENIM TRAŽBINAMA OV-10890/17 17.07.2017 SPV ZA SANACIJU D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 37066802433, SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.05.2026.

2.2. STANJE NEKRETNINE U OPĆINSKOM SUDU ŠIBENIKU, Zemljišno knjižni odjel Šibenik , ZK 14643 k.o.Šibenik



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 15.05.2026. 12:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uloška: 14643

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12464/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4775/2	45	RAŽINE DVOR	1370 1370	
		UKUPNO:		1370	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 10. ožujka 2003. god. Z-2559/04	
1.1	Na temelju ugovora o dlobi od 06.03.2004.god. Broj:OV-1527/04 javnog bilježnika Igora Lučev, uknjižuje se na korist čest. br. 4775/2 kao gospodujućeg dobra pravo služnosti prolaza i kolnika te utovara i pretovara robe do širine od deset metara na teret čest. br. 4792/22 Z.U. 7366 kao poslužnog dobra.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Vlasnički dio: 1/1 JADRANSKA BANKA D.D. ŠIBENIK	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA DALMOSTAN D.O. O.
2.1	Zaprimljeno 05.03.2008. broj Z-1345/08 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 900.000,00 kn.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.03.2008. broj Z-1345/08 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 4. ožujka 2008. OV-3897/08. J.B. I.Lučeva zabilježuje se da protivnik osiguranja nije ovlašten bez pristanka predlagaatelja osiguranja nekretninu iz A lista opteretiti hipotekom.		
2.			

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

15.05.2026. 13:04:12

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 11.06.2008. broj Z-3807/08	3.000.000,00 KN	
	<p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva od 10. lipnja 2008.god. OV-9564/08 kod javnog bilježnika Igor Lučev, zabilježuje se da se prijenos vlasništva odnosi i na osiguranje novčane tražbine u iznosu od (trimilijuna kuna) uz kamatu po stopi od 6,9% godišnje koja je promjenjiva, a utvrđuje se aktima Banke, uvećano za kamatu i druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, te eventualne troškove prisilne naplate.</p>		
2.2	Zaprimljeno 11.06.2008. broj Z-3807/08		
	<p>zabilježuje se da protivnik osiguranja nije ovlašten bez pristanka predlagatelja osiguranja navedenu nekretninu opteretiti hipotekom.</p>		
3.			
3.1	Zaprimljeno 10.06.2010. broj Z-4422/10		
	<p>Na temelju Dodatka br. 1 Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva potvrđenog dana 10. lipnja 2008. godine kod javnog bilježnika Igora Lučeva, zabilježuje se da se prijenos vlasništva sa protivnika osiguranja Dalmostan d.o.o. Šibenik, OIB: 44121008088 na predlagatelja osiguranja Jadranska banka d.d. Šibenik, OIB:02899494784 proteže i za osiguranje nove novčane tražbine temeljem Dodatka II Ugovora o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 42/08 od 01.06.2010., kojim se mijenja Osnovni Ugovor, te se povećava iznos kredita za 1.000.000,00 kn, odnosno Banka odobrava, a korisnik kredita prihvaća okvirni kratkoročni revolving kredit za likvidnost u iznosu od 4.000.000,00 (slovima: četirimilijunakuna), uz kamatu po stopi od 8,5% godišnje koja je promjenjiva, te temeljem svih dodataka Ugovoru o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 42/08 koje će predlagatelj osiguranja i protivnik osiguranja zaključiti do utvrđenog iznosa od 4.000.000,00 kn uvećano za kamatu i druge pripadajuće sporedne tražbine, te eventualne troškove prisilne naplate.</p>		
3.2	Zaprimljeno 10.06.2010. broj Z-4422/10		
	<p>Zabilježuje se da protivnik osiguranja Dalmostan d.o.o. Šibenik nije ovlašten bez pristanka predlagatelja osiguranja Jadranske banke d.d. Šibenik, nekretninu iz a lista opteretiti hipotekom.</p>		
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.05.2011. broj Z-3478/11		
	<p>Na temelju Sporazuma zaključenog između Jadranske banke d.d. Šibenik kao predlagatelja osiguranja i DALMOSTAN d.o.o. Šibenik kao Protivnika osiguranja sklopljenog 10. svibnja 2011.g., ovjerenog dana 13. svibnja 2011.g. br. OV-3787/11 po javnom bilježniku Igoru Lučevu u Šibeniku, zabilježuje se da se prijenos prava vlasništva odnosi i na osiguranje nove novčane tražbine Predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja temeljem Ugovora o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 13/11 od 29. 04. 2011. godine, u iznosu od 5.000.000,00 kn (petmilijunkuna), protuvrijednost od 680.511,45 EUR, obračunato po srednjem tečaju HNB, koji je ugovoren uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR, uz kamatu na iskorišteni iznos kredita po stopi od 8,6% godišnje, promjenjiva, manipulativne troškove, zatezne kamate na dospjelu glavnici kredita, te uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine sve prema odredbama predmetnog ugovora, kao i uz eventualne troškove prisilne naplate te temeljem svih dodatka Ugovora o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 13/11 od 29.04.2011 godine, koje će Predlagatelj osiguranja i Protivnik osiguranja zaključiti u razdoblju od dana zaključenja sporazuma do 31. prosinca 2020.g.. do utvrđenog iznosa od 5.000.000,00 kn, uvećano za kamatu i druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, te eventualne troškove prisilne naplate.</p>		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zabiljezuje se da protivnik osiguranja nije ovlašten bez pristanka predlagatelja osiguranja navedenu nekretninu opteretiti hipotekom.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 04.05.2012. broj Z-3574/12 Na temelju Sporazuma zaključenog između Jadranske banke d.d. Šibenik kao predlagatelja osiguranja i DALMOSTAN d.o.o. Šibenik kao Protivnika osiguranja potvrđenog-solemniziranog dana 04. svibnja 2012.g. br. OV-2767/12 po javnom bilježniku Igoru Lučevu u Šibeniku, zabiljezuje se da se prijenos prava vlasništva odnosi i na osiguranje nove novčane tražbine Predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 6.000.000,00 kn (slovima: šestmilijunakuna), protuvrijednost od 796.535,71 EUR, obračunato po srednjem tečaju HNB za 1 EUR, na dan 27.04.2012., uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, kamatnu stopu od 8,6 % godišnje, promjenjiva, interkalarnu kamatu, manipulativne troškove, te uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, kao i eventualne troškove prisilne naplate, sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 47/12 od 27. 04. 2012. godine i navedenog Sporazuma.	6.000.000,00 KN	
5.2	Zabiljezuje se da protivnik osiguranja nije ovlašten bez pristanka predlagatelja osiguranja navedenu nekretninu opteretiti hipotekom.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 24.09.2013. broj Z-7468/13 Na temelju Dodatka i Sporazuma potvrđenog 4. svibnja 2012. g. kod J. bilj. I. Lučev pod ov-2767/12 sklopljen dana 18. rujna 2013. g., te solemniziranog dana 23. rujna 2013. g. pod posl. br. ov-6012/13 kod vršitelja dužnosti J. Bilj. V. Bukića uknjižuje se pravo zalogu na teret nekretnine u a listu u iznosu od 6.000.000,00 KN, što je protuvrijednost od 796.535,71 EUR, uz kamatnu stopu koja iznosi 6,6% godišnje, koja je promjenjiva, interkalarnu kamatu, manipulativne troškove, uz zatezne kamate, te druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, te uz ostale uvjete iz naprijed navedenog Dodatka i Sporazuma na korist:	6.000.000,00 KN	
6.4	Zaprimljeno 10.05.2023.g. pod brojem Z-9277/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU I PRIJENOS INSTRUMENTATA OSIGURANJA PO USTUPLJENIM TRAŽBINAMA OV-10890/17 17.07.2017 SPV ZA SANACIJU D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 37066802433, SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 24.09.2013. broj Z-7469/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 18. rujna 2013. g., ovjerenog i potvrđenog (solemniziranog) kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Vinka Bukića iz Šibenika (br. OV-6013/13 od 23. rujna 2013.) uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika i predlagatelja osiguranja Jadranske banke d.d. u iznosu od 6.750.000,00 kn (slovima: šestmilijunasedamstopeidesetisuća kuna) što je protuvrijednost od 1.099.619,86 CHF-a, uz kamatnu stopu koja iznosi 5,6% (slovima: petcijelihšest posto) godišnje koja je promjenjiva, interkalarnu kamatu, uz manipulativne troškove, zatezne kamate, uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne troškove, kao i eventualne troškove prisilne naplate, sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 53/13 od 04.09.2013. g. i navedenog Sporazuma, za korist:	6.750.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
7.2	Zabiljezuje se da je zk. ul. 7590 k.o. Šibenik određen kao glavni uložak, te da su zk. ul. 7750 k.o. Šibenik, zk. ul. 6589 Donje Polje, zk. ul. 7571 Šibenik, zk. ul. 5183 Šibenik i zk. ul. 4973 Šibenik određeni kao sporedni ul.		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.3	Zaprimljeno 22.09.2017.g. pod brojem Z-11698/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, za uknjižbu promjene založnog vjerovnika predlagatelja SPV za sanaciju d.o.o.		na 7.1
7.4	Zaprimljeno 10.05.2023.g. pod brojem Z-9277/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU I PRIJENOS INSTRUMENATA OSIGURANJA PO USTUPLJENIM TRAŽBINAMA OV-10890/17 17.07.2017 SPV ZA SANACIJU D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 37066802433, SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.05.2026.

2.3. STANJE NEKRETNINE U OPĆINSKOM SUDU ŠIBENIKU, Zemljišno knjižni odjel Šibenik , ZK 15534 k.o.Donje polje



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 15.05.2026. 12:58

Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Broj ZK uložka: 15534

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-17556/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2191/2	10	RAŽINE NEPLODNO	1610 1610	
UKUPNO:				1610	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 JADRANSKA BANKA D.D., OIB: 02899494784, ŠIBENIK, ANTE STARČEVIĆA 4	FIDUCIJARNO VLAS. SA IMENA DALMOSTAN D.O. O. ŠIBENIK
2.1	Zaprimljeno 17.05.2011. broj Z-3478/11 Zabilježuje se da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja tražbine temeljem Ugovora o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 13/11 od 29. 04. 2011. godine, u iznosu od 5.000.000,00 kn (pet milijunkuna), protuvrijednost od 680.511,45 EUR, obračunato po srednjem tečaju HNB, koji je ugovoren uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR, uz kamatu na iskoristeni iznos kredita po stopi od 8,6% godišnje, promjenljiva, manipulativne troškove, zatezne kamate na dospjelu glavnici kredita, te uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine sve prema odredbama predmetnog ugovora, kao i uz eventualne troškove prisilne naplate te temeljem svih dodatka Ugovora o okvirnom kratkoročnom revolving kreditu br. 13/11 od 29.04.2011 godine, koje će Predlagatelj osiguranja i Protivnik osiguranja zaključiti u razdoblju od dana zaključenja sporazuma do 31. prosinca 2020.g. , do utvrđenog iznosa od 5.000.000,00 kn, uvećano za kamatu i druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, te eventualne troškove prisilne naplate.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 17.05.2011. broj Z-3478/11 Na temelju Sporazuma zaključenog između Jadranske banke d.d. Šibenik kao predlagatelja osiguranja i DALMOSTAN d.o.o. Šibenik kao Protivnika osiguranja sklopljenog 10. svibnja 2011.g., ovjerenog dana 13. svibnja 2011.g. br. OV-3787/11 po javnom bilježniku Igoru Lučevu u Šibeniku, zabilježuje se da protivnik osiguranja nije ovlašten bez pristanka predlagatelja osiguranja nekretninu u A listu opteretiti hipotekom.		

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

15.05.2026. 13:04:54

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.05.2012. broj Z-3574/12 Na temelju Sporazuma zaključenog između Jadranske banke d.d. Šibenik kao predlagatelja osiguranja i DALMOSTAN d.o.o. Šibenik kao Protivnika osiguranja potvrđenog-solemniziranog dana 04. svibnja 2012.g. br. OV-2767/12 po javnom bilježniku Igoru Lučevu u Šibeniku, zabilježuje se da se prijenos prava vlasništva odnosi i na osiguranje nove novčane tražbine Predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 6.000.000,00 kn (slovima: šestmilijunakuna), protuvrijednost od 796.535,71 EUR, obračunato po srednjem tečaju HNB za 1 EUR, na dan 27.04.2012., uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, kamatnu stopu od 8,6 % godišnje, promjenjiva, interkalarnu kamatu, manipulativne troškove, te uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, kao i eventualne troškove prisilne naplate, sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 47/12 od 27. 04. 2012. godine i navedenog Sporazuma.	6.000.000,00 KN	
2.2	Zabilježuje se da protivnik osiguranja nije ovlašten bez pristanka predlagatelja osiguranja navedenu nekretninu opteretiti hipotekom.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 24.09.2013. broj Z-7468/13 Na temelju Dodatka i Sporazuma potvrđenog 4. svibnja 2012. g. kod J. bilj. I. Lučev pod ov-2767/12 sklopljen dana 18. rujna 2013. g., te solemniziranog dana 23. rujna 2013. g. pod posl. br. ov-6012/13 kod vršitelja dužnosti J. Bilj. V. Bukića uknjižuje se pravo zalogu na teret nekretnine u a listu u iznosu od 6.000. 000,00 KN, što je protuvrijednost od 796.535,71 EUR, uz kamatnu stopu koja iznosi 6,6% godišnje, koja je promjenjiva, interkalarnu kamatu, manipulativne troškove, uz zatezne kamate, te druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine, te uz ostale uvjete iz naprijed navedenog Dodatka i Sporazuma na korist:	6.000.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 22.09.2017.g. pod brojem Z-11698/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, za uknjižbu promjene založnog vjerovnika predlagatelja SPV za sanaciju d.o.o.		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 10.05.2023.g. pod brojem Z-9277/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU I PRIJENOS INSTRUMENTATA OSIGURANJA PO USTUPLJENIM TRAZBINAMA OV-10890/17 17.07.2017 SPV ZA SANACIJU D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 37066802433, SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.09.2013. broj Z-7469/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 18. rujna 2013. g., ovjerenog i potvrđenog (solemniziranog) kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Vinka Bukića iz Šibenika (br. OV-6013/13 od 23. rujna 2013.) uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika i predlagatelja osiguranja Jadranske banke d.d. u iznosu od 6.750.000,00 kn (slovima: šestmilijunasedamstopedesettisuća kuna) što je protuvrijednost od 1.099.619,86 CHF-a, uz kamatnu stopu koja iznosi 5,6% (slovima: petcijelihšest posto) godišnje koja je promjenjiva, interkalarnu kamatu, uz manipulativne troškove, zatezne kamate, uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne troškove, kao i eventualne troškove prisilne naplate, sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 53/13 od 04.09.2013. g. i navedenog Sporazuma, za korist:	6.750.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	Zabilježuje se da je zk. ul. 7590 k.o. Šibenik određen kao glavni uložak, te da su zk. ul. 7750 k.o. Šibenik, zk. ul. 6589 Donje Polje, zk. ul. 7571 Šibenik, zk. ul. 5183 Šibenik i zk. ul. 4973 Šibenik određeni kao sporedni ul.		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.5	Zaprimljeno 10.05.2023.g. pod brojem Z-9277/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU I PRIJENOS INSTRUMENATA OSIGURANJA PO USTUPLJENIM TRAŽBINAMA OV-10890/17 17.07.2017 SPV ZA SANACIJU D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 37066802433, SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.05.2026.

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPLJA
K.o. ŠIBENIK
k.č.br.: 4777/6

Stanje na dan: 15.05.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





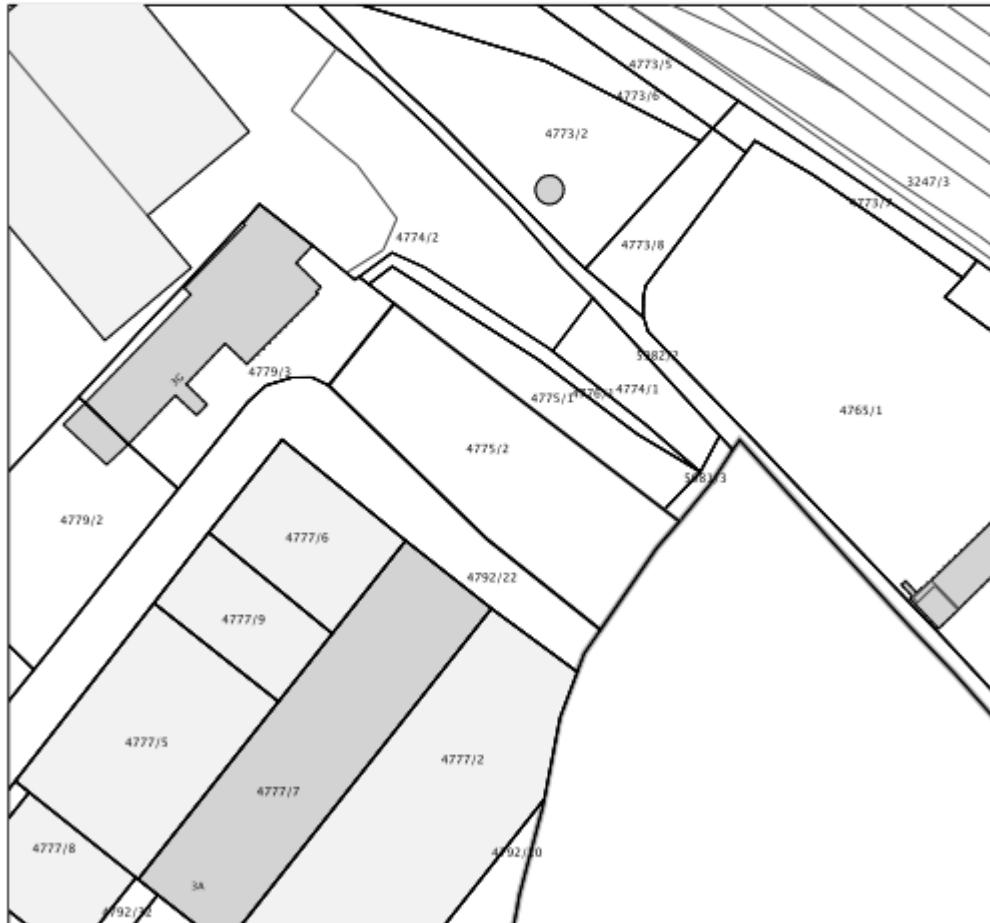
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠIBENIK
k.č.br.: 4775/2

Stanje na dan: 15.05.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





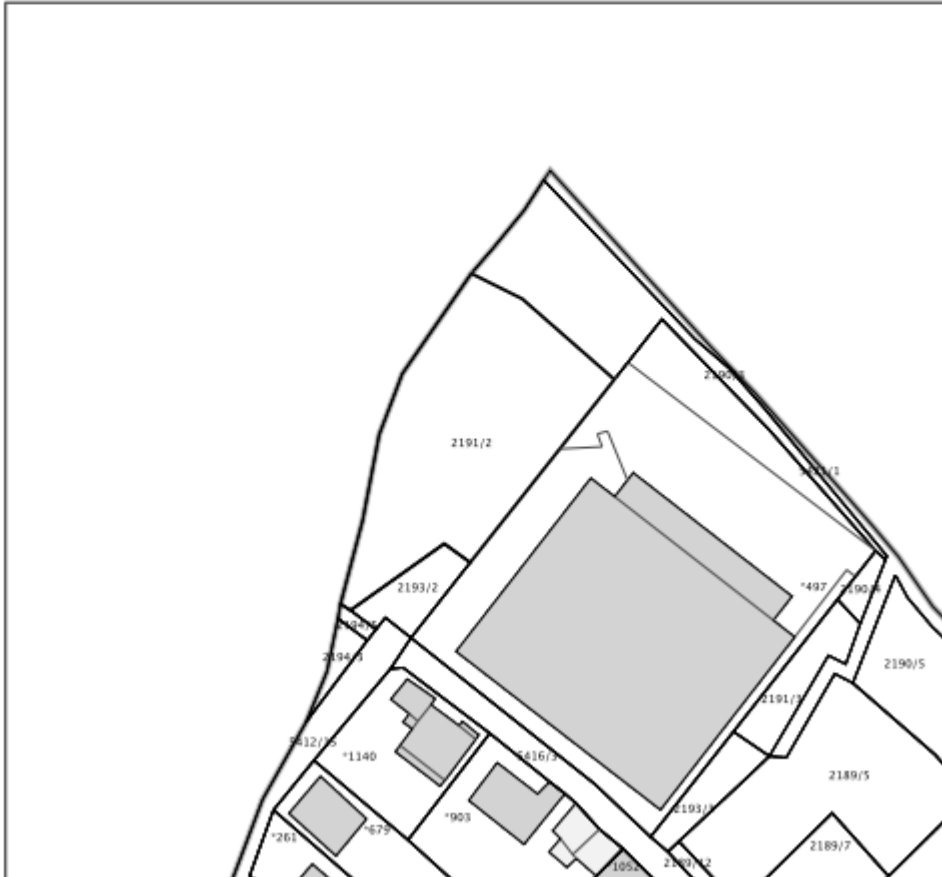
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DONJE POLJE
k.č.br.: 2191/2

Stanje na dan: 15.05.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904



Izvod iz katastra,
Izvor: katastar.hr

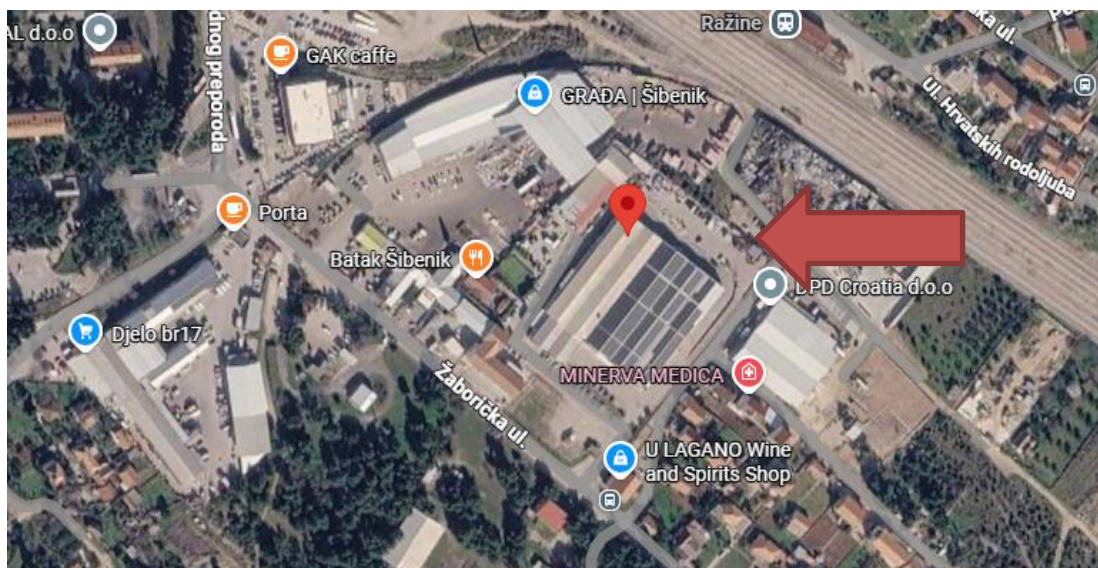
2.5. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU



Izvor: ispu

2.6. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Adresa nekretnine: Šibenik , Ražine , Žaborićka 3A



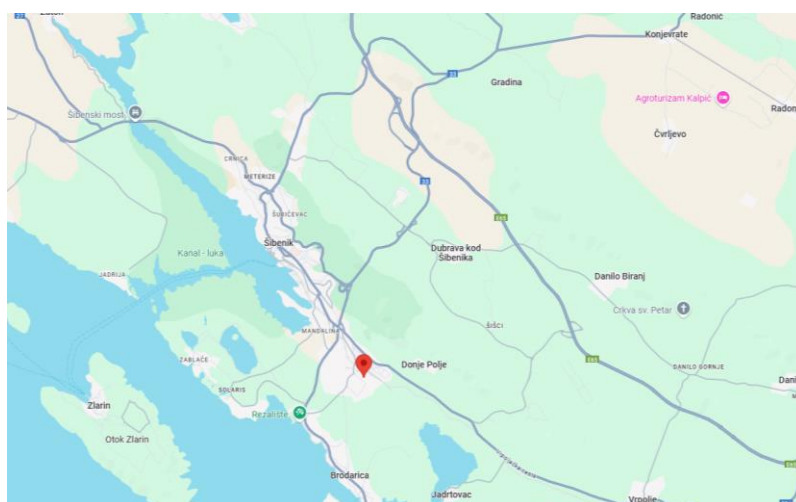
Izvor: google earth

2.7. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetni ind. i skladišni objekt koji je izgrađen na zemljištu k.č. 4777/9 i k.č. 4777/6 k.o. Šibenik nalazi se u jugo istočnom dijelu grada Šibenika, na području industrijske zone Ražine, ulica Žaborička. Lokacija je u gospodarsko-trgovačkoj zoni prosječna. Gospodarski kompleks unutar kojeg se nalazi više korisnika različitih djelatnosti, uređen okoliš i komunalno opremljen. Parking je uređen i prilagođen potrebama kupaca kao i za dostavna vozila.

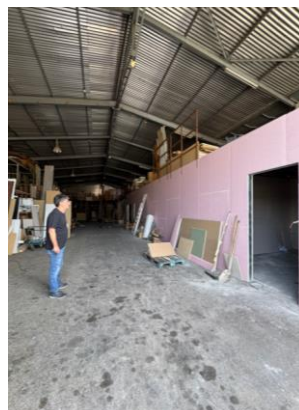
2.8. PROMETNA POVEZANOST

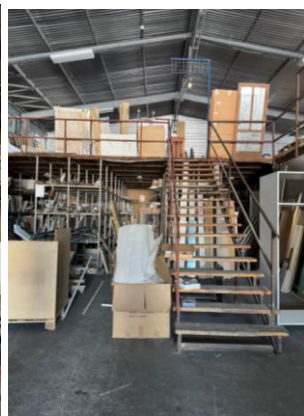
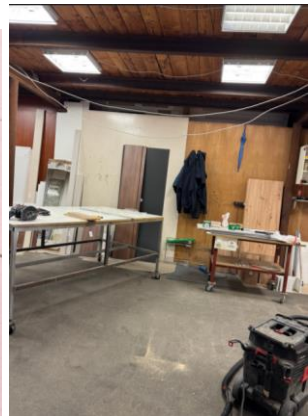
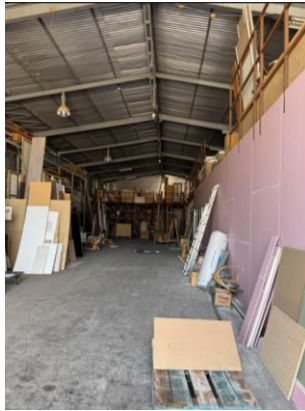
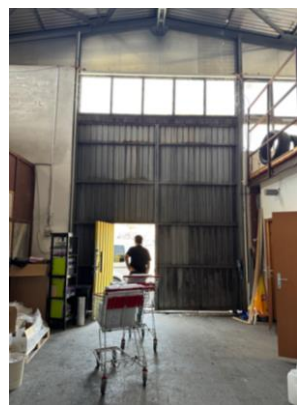
Predmetni objekt ima pristup na gradsku ulicu. Prometna povezanost je moguća, tj. ima pristup vozilima do parcele preko internih prometnice unutar gospodarskog kompleksa. Objekt je udaljen cca 8 km od spoja na autocestu A1, u neposrednoj blizini je željezničke stanice.

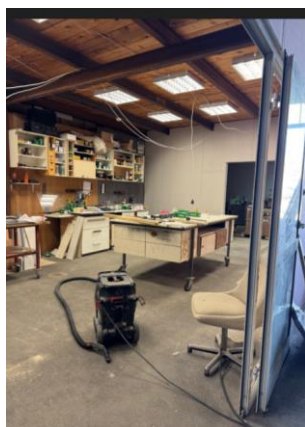


Izvor: google maps

2.9. FOTODOKUMENTACIJA (s očevida dana 11.05.2026.)







3. REZULTATI OČEVIDA I OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

3.1. OPIS NEKRETNINE

Na očevidu smo zatekli ind. objekt (k.č. 4777/6 k.o. Šibenik) i skladišni objekt (k.č. 4777/9k.o. Šibenik) sa građevinskim zemljištem dvorište, prometne površine , parkiralište (k.č.br. 4775/2 k.o. Šibenik , k.č. 2191/2 k.o. donje polje)

Ind. i skladišni objekt izgrađen je na parceli na dvojni način dio je građevinsko-tehničke cjeline kompleks hala podijeljen na više cjelina i vlasnika . Ind. i skladišni objekt koji je predmet procjene je u naravi radionica ,uredske prostorije sanitarni čvor skladišni prostor, katnosti je prizemlje istaknutih dimenzija 28,00 m x 15,80 m.+ 28,00 x 21,50 m

Nosiva konstrukcija se sastoji od čeličnih stupovi na koju je položena čelična krovna konstrukcija . Vanjski zidovi hale čine betonski blokovi . zidovi su ožbukani i bojani . Pokrov je od valovitog aluminijskog lima . Podovi su izvedeni od betona na koje su u sanitarnom čvoru položene pločice a u uredima laminat . Dio ind. hale ima izgrađenu galeriju kao skladišni prostor.

Skladišni dio je u funkciji skladištenja trgovačke robe . Objekti su priključeni na javnu elektro mrežu , vodovodnu mrežu i javnu odvodnju . Objekti imaju gromobranksku instalaciju , hidrantsku mrežu i vatrodjavu .

Parcele nisu definirane već su dio kompleksa koji je ograđena ab zidom sa metalnom ogradom , dvorište i skladišni vanjski prostor te parkirni prostor su asfaltirane površine .

Građevinsko zemljište su katastarske čestice .

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

POVRŠINA NEKRETNINE - poslovno-skladišni objekt na k.č. 4777/6 k.o. Šibenik

Obračun bruto površina građevine :
BGP – 28,00x21,50 = 602,00 m²

Obračun obujma građevine :
Visina građevine 6,00 m
Volumen objekta : cca 3.612,00 m³

POVRŠINA NEKRETNINE - poslovno - skladišni objekt na k.č. 4777/9 k.o. Šibenik

Obračun bruto površina građevine :
BGP – 28,00x15,80 = 442,40 m²

Obračun obujma građevine :
Visina građevine 6,00 m
Volumen objekta : cca 2.654,40 m³

PLOŠTINE POVRŠINE, PREMA HRN ISO 9836:2011.	Cca 992,18 M²
BRUTO površina	1.044,40 M²
UKUPNI VOLUMEN OBJEKTA:	6.266,40 M³
POVRŠINA ZEMLJIŠTA (Podaci preuzeti iz vlasničke dokumentacije k.č. 4777/6 . 4777/9 , 4775/2 k.o. Šibenik , 2191/2 K.o. Donje polje) :	Ukupno: 4.081,00 m²

3.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE








OPĆENITO	Namjena	Poslovna –skladišna
	Godina izgradnje	Cca 1986 god.
	Katnost	Pr
	Promećna veza	cestovna
	Parkiranje	Na parceli
KONSTRUKCIJA	Temelji	Armirano betonski
	Nosiva k.	Betonski blok , čelična konstrukcija
	Međukatna k.	Čelična konstrukcija
	Pregradni zidovi	Montažni
	Krovna k.	kosa čelična konstrukcija pokrov AL valoviti lim
	Hidroizolacija	Nepozanto
ZAVRŠNA OBRADA	Zidovi	Žbukano i bojani
	Podovi	Pločice , drveni pod , betonski pod
	Štropovi	Drvena obloga , kosa krovna čelična konstrukcija
	Pročelje	Žbukana , AL konstrukcija
STOLARIJA	vrata - vanjska	Al profila

	vrata - unutarnja	Drvena , pvc
	prozori	Metalnih profila
LIMARIJA	oluci	Al limarija
SANITARIJE		Ugrađeno
INSTALACIJE	Električne	Spojeno na javnu elektro mrežu
	Vodovod	Spojeno na javnu vodovodnu mrežu
	Kanalizacija	Spojeno na javnu kanalizacijsku mrežu
	Plin	nedostupno
	Telefon	Nepoznato
	Grijanje , hlađenje	klima uređajima –lokalno
VANJSKO UREĐENJE		Uređeno sukladno namjeni
OPĆI DOJAM		Objekti su izgrađeni kao jedinstvena funkcionalna cjelina podjeljena na više ulaza . Nekretnina je stara preko 40 godina , prostor je održavan , primjeren za skladište . Materijali korištena za izgradnju objekta su u dobrom stanju . U oba objekta se nalaze skladišni prostori s napomenom da je dio objekta je uređen i opremljen kao uredski prostor a skladišni dio je na nižem stupnju opremljenosti i uređenosti sukladno namjeni.

3.4. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

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

Informacija iz prostorno planske dokumentacije grada Šibenika :

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



Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Predmet procijene zemljišta koje se prema GUP grada Šibenika : k.č. 4777/6 , 4777/9 , 4775/2 k.o. Šibenik i k.č. 2191/2 k.o. Donje polje u građevinskom području naselja , poslovne namjene „K“ . Pretpostavka ove procijene je da se neće mijenjati namjena zemljišta.

3.5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Vrsta i mjera građevinskog korištenja

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

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

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina, podatke sa službenih stranica jedinica lokalne samouprave . . . Za potrebe procjene tražen je službeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

sukladno čl. 58.st.3 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina od Šibensko-kninske županije .

U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 16,1%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,9%, za Jadran za 14,5%, a za Ostalo za 23,3%.

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

Na cijene dobivene iz podataka eNekretnina izvršena je korekcija međuvremensko izjednačenje radi protoka vremena , na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku . pri tom je korišten posljednji objavljeni indeks (3.04.2026) za četvrti kvartal 2025. god. koji iznosi 223,91.

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima po Kategorije, Indikatori i Tromjesečje

	Indeksi (2015. = 100)															
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
Indeks cijena stambenih objekata- ukupno	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65	230,07	237,93
Novi stambeni objekti	136,43	137,66	141,23	145,45	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03	185,81	192,38
Postojeći stambeni objekti	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18	238,99	247,07
Grad Zagreb	168,63	175,12	182,31	193,94	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11	257,03	260,18
Jadran	147,29	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31	213,36	223,91
Ostalo	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	188,84	202,52	213,86	222,36	234,02

IZVOD IZ BAZE KUPOPRODAJNIH CIJENA

(TEMELJEM ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA- građevinska zemljišta)



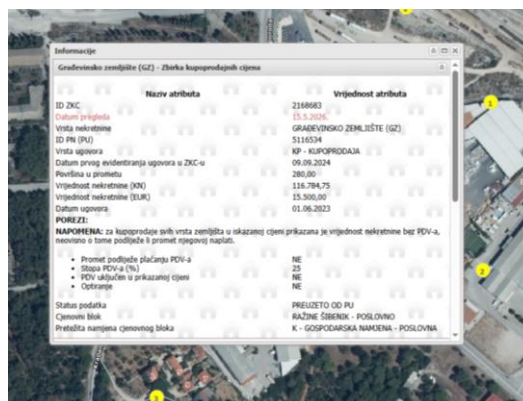
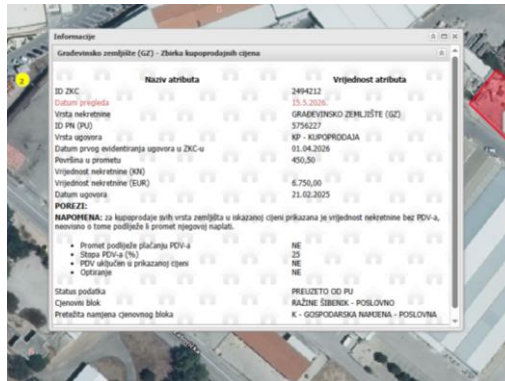
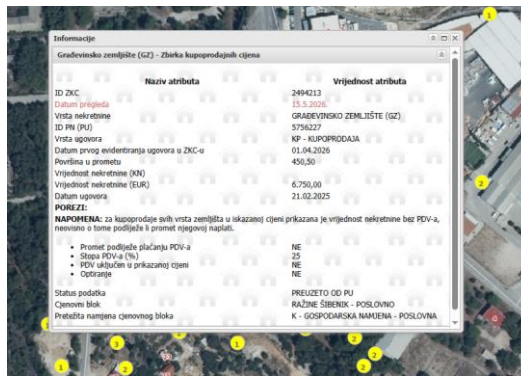
Procenjivana nekretnina k.č. 4777/6 , 4777/9 , 4775/2 k.o. Šibenik , 2191/2 k.o. Donje polje

ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA s procenjenim nekretninama



Atributna i prostorna pretraga												
RB	ID ZVC	ID PN	Županja	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora ¹	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podataka	Kategorija zemljiš. kl. mai. Qimovni blok
1	2513007	575655	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4791/29	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.02.2025.	4.716,25 EUR	42,88 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - STAMBENO 3
2	2560230	5768010	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2198/7	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.02.2025.	73.500 EUR	490,00 M ²	EVALUACIJA U TIJERU	RAŽNE DONJE ŠIBENIK - STAMBENO
3	2494213	5756227	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2193/2	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	21.02.2025.	6.750,00 EUR	450,50 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
4	2494212	5756227	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2190/3	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	21.02.2025.	6.750,00 EUR	450,50 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
5	224778	5494638	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2199/4	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.11.2024.	33.894,00 EUR	547,00 M ²	PROVEDENA EVALUAC.	2. KATEGORIJA 0,9; RAŽNE DONJE ŠIBENIK - STAMBENO
6	2223778	5455851	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2188/3	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.10.2024.	2.500,00 EUR	53,00 M ²	PROVEDENA EVALUAC.	2. KATEGORIJA RAŽNE DONJE ŠIBENIK - STAMBENO
7	2310271	5552836	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4813	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	04.06.2024.	22.000,00 EUR	2.268,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE DONJE ŠIBENIK - STAMBENO
8	2310270	5552836	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4812	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	04.06.2024.	22.000,00 EUR	2.268,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE DONJE ŠIBENIK - STAMBENO
9	2280759	5528794	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4787/15	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	17.01.2024.	1.020,00 EUR	64,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
10	2094905	5256019	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2185/7	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	27.12.2023.	55.000,00 EUR	505,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE DONJE ŠIBENIK - STAMBENO
11	2077383	5236996	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4801/4	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.11.2023.	25.000,00 EUR	1.555,66 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
12	2077382	5236996	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4801/3	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.11.2023.	25.000,00 EUR	1.555,66 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
13	2077381	5236996	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4801/2	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.11.2023.	25.000,00 EUR	1.555,66 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
14	2077380	5236996	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4801/1	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.11.2023.	25.000,00 EUR	1.555,66 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
15	2288959	5181770	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2189/3	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.11.2023.	40.000,00 EUR	1.596,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE DONJE ŠIBENIK - STAMBENO

Atributna i prostorna pretraga												
RB	ID ZVC	ID PN	Županja	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora ¹	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podataka	Kategorija zemljiš. kl. mai. Qimovni blok
25	2186447	5281885	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4801/1	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	02.06.2023.	10.000,00 EUR	1.555,66 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
26	2186483	5118374	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2191/3	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.06.2023.	15.500,00 EUR	280,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
27	2186482	5118374	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2190/4	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.06.2023.	15.500,00 EUR	280,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
28	1872351	5118804	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4792/2	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.05.2023.	9.000,00 EUR	219,60 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - STAMBENO 3
29	2130375	5188904	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2191/3	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.05.2023.	15.000,00 EUR	280,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
30	2130374	5188904	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2190/4	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.05.2023.	15.000,00 EUR	280,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
31	2111571	4979740	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2199/2	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.03.2023.	30.000,00 EUR	557,80 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽNE DONJE ŠIBENIK - STAMBENO
32	1894165	4959807	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4791/4	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.12.2022.	4.926,00 EUR	206,00 M ²	PROVEDENA EVALUAC.	3. KATEGORIJA 0,7; RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
33	1894164	4959807	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4791/3	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.12.2022.	15.673,56 EUR	612,00 M ²	PROVEDENA EVALUAC.	2. KATEGORIJA 0,7; RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
34	1878241	4993556	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2003/3	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.10.2022.	6.584,50 EUR	945,00 M ²	PROVEDENA EVALUAC.	2. KATEGORIJA 1,2; RAŽNE ŠIBENIK - STAMBENO 3
35	1847400	4728274	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4785/1	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	23.12.2021.	28.207,00 EUR	1.129,00 M ²	PROVEDENA EVALUAC.	2. KATEGORIJA RAŽNE ŠIBENIK - POSLOVNO
36	1872569	4680886	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2185/8	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.10.2021.	27.000,00 EUR	536,00 M ²	PROVEDENA EVALUAC.	1. KATEGORIJA 0,9; RAŽNE DONJE ŠIBENIK - STAMBENO
37	1615470	4689680	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4750/1	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.10.2021.	7.675,00 EUR	1.535,00 M ²	PROVEDENA EVALUAC.	2. KATEGORIJA RAŽNE DONJE ŠIBENIK - KULTUR.
38	1615469	4689680	ŠIBENIKO-KNINSKA	ŠIBENIK	4750/2	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.10.2021.	7.800,00 EUR	1.540,00 M ²	PROVEDENA EVALUAC.	2. KATEGORIJA RAŽNE DONJE ŠIBENIK - KULTUR.
39	1536479	4603982	ŠIBENIKO-KNINSKA	DONJE POLJE	2023/5	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	06.09.2021.	2.000,00 EUR	43,00 M ²	PROVEDENA EVALUAC.	2. KATEGORIJA 0,9; RAŽNE ŠIBENIK - STAMBENO 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1846155
Udaljenost prikolice	15.5.2016
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4954907
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.03.2023
Površina u prometu	200,00
Vrijednost nekretnine (XX)	37.114,95
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.026,00
Datum ugovora	01.12.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za iskoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključem u prikazanoj cijeni	NE
• Otpisane	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cenovni blok	RAZNE ŠIBENIK - POSLOVNO
Pretazita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1846154
Udaljenost prikolice	15.5.2016
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4954907
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.03.2023
Površina u prometu	612,00
Vrijednost nekretnine (XX)	113.571,74
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.073,56
Datum ugovora	01.12.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za iskoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključem u prikazanoj cijeni	NE
• Otpisane	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cenovni blok	RAZNE ŠIBENIK - POSLOVNO
Pretazita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

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

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

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

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

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

	Lokacija	Datum prodaje	Kupoprodajna cijena €/m2	Odstupa od prosjeka (± 30%)
1.	k.č. 2193/2 k.o. Donje polje	21.2.2025	14,98	-
2.	k.č. 2193/3 k.o. Donje polje	21.2.2025	14,98	-
3.	k.č. 4787/15 k.o. Šibenik	17.1.2024	15,94	-
4.	k.č.2191/3 k.o. Donje polje	1.6.2023	55,36	DA
5.	k.č.4776/1 k.o. Šibenik	1.12.2022	24,63	-
6.	k.č.4775/1 k.o. Šibenik	1.12.2022	24,63	-

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena vidljivo je da zemljište 4 odstupa više od ±30% , te se izuzimaju u daljnjih obračuna .

	Lokacija	Datum prodaje	Kupoprodajna cijena €/m2	Odstupa od prosjeka (± 30%)
1.	k.č. 2193/2 k.o. Donje polje	21.2.2025	14,98	-
2.	k.č. 2193/3 k.o. Donje polje	21.2.2025	14,98	-
3.	k.č. 4787/15 k.o. Šibenik	17.1.2024	15,94	-
5.	k.č.4776/1 k.o. Šibenik	1.12.2022	24,63	-
6.	k.č.4775/1 k.o. Šibenik	1.12.2022	24,63	-

U sljedećoj tablici prikazane su nekretnine nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja

	Lokacija	Datum prodaje	Kupoprodajna cijena €/m ²	Bazni*index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni*index na dan procjene (B)	Korrekcijski faktor = B/A	Međuvremensko izjednačenje na cijena (€)
1.	k.č. 2193/2 k.o. Donje polje	21.2.2025	14,98	195,50	223,91	1,14	17,80
2.	k.č. 2193/3 k.o. Donje polje	21.2.2025.	14,98	195,50	223,91	1,14	17,80
3.	k.č. 4787/15 k.o. Šibenik	17.1.2024	15,94	195,35	223,91	1,15	18,33
5.	k.č.4776/1 k.o. Šibenik	1.12.2022.	24,63	184,54	223,91	1,21	29,80
6.	k.č.4775/1k. o. Šibenik	1.12.2022.	24,63	184,54	223,91	1,21	29,80
				PROSJEK :			22,71
				(± 30%)			15,90 – 30,65

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

4 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. POJMOVNIK

DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

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

DEFINICIJA KOMPARATIVNE/POREDBENE METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

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

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

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

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

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

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

Iz Pravilnika:

Članak 35.

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

(2) Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz

drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Članak 19.

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

4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

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

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

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

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima – prodajnim cijenama .

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

5 PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PREMA POREDBENIM TRANSAKCIJAMA

5.1. Kategorija zemljišta

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

5.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I ODSUPANJA U KAKVOĆI

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

Sukladno Pravilniku o metodama procjena vrijednosti nekretnina

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

Usporedne nekretnine :

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

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

Nekretnine	procjenjivana	Poredbena 1.	Poredbena 2.	Poredbena 3.	Poredbena 5.	Poredbena 6.
LOKACIJA	Šibenik	šibenik	Šibenik	Šibenik	Šibenik	Šibenik
k.č.	4777/6 , 4777/9 4775/2 , 2191/2	2193/2	2193/3	4787/15	4776/1	4775/1
k.o.	Šibenik / donje polje	Donje polje	Donje polje	Šibenik	Šibenik	Šibenik
Međuvremensko izjednačena Jed. cijena €/m2	22,71	17,80	17,80	18,33	29,80	29,80
Površina	4.081,00	450,50	450,50	64,00	200,00	612,00
Prilagodba	-	1,30	1,30	1,80	1,30	1,20
Prilagođena prodajna cijena	30,75	23,14	23,14	32,99	38,74	35,76
Lokacija	dobra	slična	slična	Slična	ista	Ista
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	30,75	23,14	23,14	32,99	38,74	35,76
Zona prema Planu	GP – Poslovna Ražine	GP – Poslovna Ražine	GP – Poslovna Ražine	GP- Poslovna Ražine	GP- Poslovna Ražine	GP- Poslovna Ražine
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	30,75	23,14	23,14	32,99	38,74	35,76
Koef. Iskoristivosti	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	30,75	23,14	23,14	32,99	36,18	33,40
Indikator vrijednosti	30,75 €	23,14	23,14	32,99	36,18	33,40
Odstupanje od prosjeka		24,75 %	24,75%	-7,28 %	-17,66 %	-8,62 %
Koregirana vrijednost po m2	Srednja vrijednost 30,75 €					

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA KONTROLA

Poredbeni broj	Konačno izjednačena cijena (€/m ²)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat apsolutnog odstupanja	Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)	Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)
1	23,14	7,61	24,75 %	7,61	57,9121	DA	zadovoljava
2	23,14	7,61	24,75 %	7,61	57,9121	DA	zadovoljava
3	32,99	-2,24	-7,28 %	2,24	5,0176	DA	Zadovoljava
5	36,18	-5,43	-17,66%	5,43	29,4849	DA	Zadovoljava
6	33,40	-2,65	-8,62%	2,65	7,0225	DA	Zadovoljava

Prosječna kupoprodajna cijena : 30,75 €/m²

Standardna devijacija : 5,11

Dvostruka standardna devijacija : 5,61

Prosječno apsolutno odstupanje 16,61 %

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je nekretnina označene kao k.č. 4777/6 , 4777/9 , 4775/2 k.o.Šibenik i 2191/2 k.o. Donje polje , ukupne površine P= 4.081,00 m², koje u naravi predstavljaju izgrađeno građevinsko zemljište.

Prosječna vrijednost – prosječna cijena usporedivih nekretnina iznosi 30,75 €/m².

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

Predmet procjene k.č. 4777/6 , 4777/9 , 4775/2 k.o.Šibenik i 2191/2 k.o. Donje polje u površini /m ² /	4.081,00
Prosječna vrijednost (€/m ²)	30,75
Vrijednost nekretnine (€)	125.490,75

6.0 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM

Troškovna metoda

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

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

Za troškovnu metodu koristili su se podaci iz Tablice pokazatelja troškova gradnje čiji su podaci bazirani na podacima iz knjige "Baukosten 2016", Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci za Hrvatsku procijenjeni su uvažavajući karakteristike tržišta građevinskih usluga (Pokazatelji troškova građenja 2024). Troškovi građenja su strukturirani prema vrsti zgrada, a jedinična cijena odnosi se na troškove građenja po m² površine zgrade.

6.1. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA FK matrica

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

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

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

6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je pokazateljima troškova građenja za 2024 godinu te se odabire srednja :

- za zgrade skladišta etalonska **cijena po m2 iznosi : 1.094 ,00 eura**

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada	%	13. Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija		14. Medicinske ustanove		15. Zgrade za sport		16. Zgrade za kulturu i religiju		17. Zgrade za trgovinu		18. Skladišne zgrade	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
		300 Zgrada - građevinska konstrukcija											
310 Građevna jama		0,8	0,4	3,1	2,1	2,8	2,2	2,4	1,8	1,0	0,7	3,4	3,0
320 Temeljenje		14,2	8,2	9,7	6,8	18,8	13,5	14,6	10,9	26,1	18,3	23,1	20,4
330 Vanjski zidovi		36,0	20,5	27,5	19,2	30,1	24,4	34,8	25,9	28,2	23,1	32,4	28,7
340 Unutarnji zidovi		18,6	9,7	22,5	15,4	8,7	6,8	12,8	14,6	15,1	10,8	5,1	4,3
350 Stropovi		12,6	7,8	18,7	12,7	5,4	4,0	6,7	6,0	-	-	1,9	1,8
360 Krovovi		14,0	8,1	11,2	8,0	31,6	26,1	18,8	18,8	27,2	18,2	28,1	24,4
380 Građevinske ugradnje		0,5	0,2	1,6	1,1	0,7	0,6	3,8	2,7	0,1	0,1	1,5	1,3
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,3	3,0	5,7	3,9	3,9	3,0	6,5	4,8	2,3	1,7	4,5	3,9
Ukupno		100,0	57,7	100,0	69,2	100,0	80,4	100,0	85,5	100,0	70,9	100,0	87,6
400 Instalacije													
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,1	3,1	16,2	4,9	26,6	4,0	13,5	1,8	14,6	4,3	20,1	1,3
420 Grijanje		11,3	4,9	9,0	2,7	18,5	3,8	19,7	2,6	22,6	9,9	16,0	2,8
430 Instalacije za obradu zraka		39,4	16,4	16,5	5,1	13,4	3,0	10,9	2,2	17,9	8,1	2,5	0,8
440 Jaka struja		17,4	7,1	36,8	11,3	36,5	7,4	37,2	3,3	30,8	8,7	53,6	5,6
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,5	2,4	10,9	3,3	3,2	0,8	7,8	1,6	2,0	0,8	4,7	0,7
460 Transportni uređaji		0,5	0,2	6,3	2,0	-	-	1,6	0,4	-	-	0,1	0,1
470 Posebna postrojenja za korištenje		13,5	6,0	1,8	0,7	0,1	0,1	5,2	1,3	12,1	3,5	2,2	0,8
480 Automatika zgrade		4,8	2,0	2,1	0,7	1,6	0,4	2,8	0,7	-	-	0,7	0,3
490 Ostale instalacije		0,7	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	1,3	0,3	-	-	0,1	0,1
Ukupno		100,0	42,3	100,0	30,8	100,0	19,6	100,0	14,2	100,0	29,1	100,0	12,4
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
	od		2.563	1.980	1.868	2.307	1.220	576					
	srednji		3.373	2.429	2.313	3.177	1.558	1.094					
	do		4.408	2.922	2.558	4.542	1.908	1.558					

- Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrada (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkiliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

Nova vrijednost objekta		poslovno –skladišne zgrade					
BP=	1.044,40	m2	Cizg=	1.094,00	€/m2BGP	NV= 1.142.573,60 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	1.094,00	€/m2BGP		
Godina procjene	2026	Godina izgradnje	1986	Starost (G) = 40		Trajnost OVK= 60	
FK matrica	A – lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis	Optimalna lokacija		Vrlo dobra infrastrukture		Nema oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	2		2		1		
Relativna starost (G/OVK) =		67 %	Odabrani FK=		1,5	Predvidivi ostatak OVK u % 58%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)					34,80		
Zamjenska starost zgrade (god.)					25,20		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis					0,42		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)						662.692,69 €	

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

U umanjenju od 42 % vrednovano je stanje građevine na dan pregleda iste.

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

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

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

nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata!

Troškovi izgradnje sa svim nedostacima ltd. te opažanjima uključeni su u postotak umanjenja.

A) PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA

Sukladno odluci grada Šibenika cijene komunalnog doprinosa ovisno o namjeni objekta : trgovačkih centri , trgovine u I zoni 135,00 kn/m³ = 17,92 eura.

Ukupan obujam zgrade : 6.266,40 m³

za poslovne objekte : 6.266,40 m³ x 17,92 €/m³ = 112.293,89 €

B) PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Prema saznanjima s očevida objekt je priključen na elektro mrežu .

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

Građevina je priključena na elektromrežu.

VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA

PROCIJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

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

priključak na komunalnu infrastrukturu	Elektro priključak	Ukupno : €
1.000,00	2.000,00	3.000,00

C) PROCJENA TROŠKOVA VANJSKOG UREĐENJA

PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je pokazateljima troškova građenja za 2024 godinu za krajobrazno uređenje okoliša zgrada asfaltirane površine , prometnice i parkirališta , etalonska cijena po m2 iznosi : **92,00 eura** , s obzirom na uređenost uzima se 50% etalonske cijene **46,00 eura** .

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



Vrsta zgrada	%	19. Industrijski proizvodni objekti		20. Podzemne garaže		21. Krajobrazno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta		22. Krajobrazno uređenje okoliša zgrada, okućnice		23. Krovni vrtovi, zelene fasade, tematski vrtovi		24. Asfaltirane površine cesta i parkirališta	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno								
300 Zgrada - građevinska konstrukcija													
310 Građevna jama		1,9	1,4	11,2	10,5								
320 Temeljenje		23,5	16,3	19,1	17,6								
330 Vanjski zidovi		29,0	20,2	16,5	15,6								
340 Unutarnji zidovi		11,3	7,8	5,9	5,4								
350 Stropovi		7,4	5,0	-	-								
360 Krovovi		21,7	15,4	39,8	36,6								
380 Građevinske ugradnje		0,1	0,1	-	-								
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,1	3,5	7,7	7,0								
Ukupno		100,0	69,7	100,0	92,7								
400 Instalacije													
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,6	2,3	47,3	2,5								
420 Grijanje		9,6	2,7	-	-								
430 Instalacije za obradu zraka		17,6	6,0	20,4	2,0								
440 Jaka struja		31,8	9,4	31,7	2,7								
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,2	1,7	0,6	0,1								
460 Transportni uređaji		6,5	2,1	-	-								
470 Posebna postrojenja za korištenje		17,2	4,5	-	-								
480 Automatika zgrade		4,0	1,4	-	-								
490 Ostale instalacije		0,5	0,2	-	-								
Ukupno		100,0	30,3	100,0	7,3								
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
		od	1.309	736	76	56	197	//					
		srednji	1.707	912	104	139	382	92					
		do	2.571	1.089	132	222	567	107					

- Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinskih (bruto) površina zgrade (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- Prilikom procjene troškova građenja, koji se kalkiliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA

Površina m ²	Jed cijena /m ²	€
4.081,00	46,00	187.726,00

**REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE**

ELEMENTI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	VRIJEDNOST €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	125.490,75
VRIJEDNOST OBJEKTA –	662.692,69
VRIJEDNOST DOPRINOSA	112.293,89
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	3.000,00
VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	187.726,00
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	1.091.203,33

6.3. POLOŽAJNA OBILJEŽJA PRI UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

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

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

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se:

KORIŠTENA METODA	UKUPNO
POREDBENA (zemljište)	125.490,75
TROŠKOVNA (objekti)	662.692,69
TROŠKOVNA (doprinos, priključci, vanjsko uređenje)	303.019,89
UKUPNO	1.091.203,33 €

7 ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, ind. Zgrade, skladišne zgrade i građ. zemljišta, ukupne površine 4.081,00 m², koje je upisan u zemljišne knjige za k.č.4777/6 k.o.Šibenik zk.ul. 9763, za k.č.4777/9 k.o.Šibenik zk.ul. 9763; za k.č.4775/2 k.o.Šibenik zk.ul. 14643; za k.č.2191/2 k.o.Donje polje zk.ul. 15534 koji se nalazi u Šibeniku, Ražine procijenjena je na vrijednost:

UKUPNO	1.091.203,33 €
---------------	-----------------------

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

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

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

pa procjenjujemo da je tržišna vrijednost nekretnine, stambenog objekta s zemljištem na dan 15.05.2026.g. iznosi

1.091.000,00 €

Obvezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procjenu vrijednosti .

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

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

Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

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

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

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

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

U Šibeniku , 15.05.2026.g.

Izradio:

Kamel Shihabi d.i.a.

stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina



Ovo je zadnja stranica