

# PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

*OBITELJSKA KUĆA sa dvije stambene cjeline*

*Adresa nekretnine:*

***22202 PRIMOŠTEN, Primošten Burnji, Krčulj Gracini br.4  
(sagrađena na z.k.čest.br. 1442 ZGR , k.o. Primošten, zk.ul.br.  
4250, odnosno k.č.br.\*1442, k.o. Primošten)***



*Naručitelj procjene:*

**LOVRIĆ & KLOBUČAR, Odvjetničko društvo, j.t.d.,  
Zagreb, Gundulićeva ulica 19/1**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

**92.600,00 €**

*Zagreb, svibanj 2025.*



## SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	<b>LOVRIĆ &amp; KLOBUČAR, Odvjetničko društvo, j.t.d., Zagreb, Gundulićeva ulica 19/1</b>
Adresa nekretnine	22202 PRIMOŠTEN, Primošten Burnji, Krčulj Gracini br.4
Tip nekretnine	građevinsko zemljište, obiteljska kuća
z.k.ul.	4250
Poduložak broj	Posjedovnica z.k.tijelo II, vlasnik GLUMINA BANKA d.d.
z.k.č. br.	1442 ZGR
k.o.	PRIMOŠTEN
k.č. br.	*1442
k.o.	PRIMOŠTEN
zemljište površine (m <sup>2</sup> )	<b>222 m<sup>2</sup></b>
objekt površine BGP (m <sup>2</sup> )	<b>257,42 m<sup>2</sup></b>
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>92.600,00 €</b>
Legalitet	POTPUNO LEGALNO obiteljska kuća evidentirana je u katastarskom operatu i upisana je u zemljišnu knjigu, za kompletnu građevinu površine 257,42 m <sup>2</sup> BGP izdana je Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-350-05/13-02/4564 od 05.10.2017. godine.
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godinja izgradnje	1996.
Adaptacija	2010.
Ime procjenitelja	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. Ing. građ.



## SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b>	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5. Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	8
<b>2. NALAZ</b>	10
2.1. Adresa nekretnine	10
2.2. Vrsta nekretnine	10
2.3. Predmet procjene	10
2.4. Dokumentacija	10
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	10
2.6. Opis lokacije	11
2.7. Kartografski prikaz	12
2.8. Prostorna identifikacija	14
2.9. Očevid	15
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	18
2.10.1. Građevinsko zemljište	18
2.10.2. Priključci	18
2.10.3. Objekt	18
2.10.4. Elementi vanjskog uređenja	18
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	20
2.12. Identifikacija i usklađenost	20
2.13. Prostorno uređenje	23
<b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	23
3.1. Odabir metode i obrazloženje	23
3.2. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskog zemljišta i kuća u gradu Zagrebu	33
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	50
3.4. Procjena vrijednosti priključaka	60
3.5. Uzgredni troškovi	60
3.6. Procjena vrijednosti objekta	61
3.7. Procjena vrijednosti elemenata vanjskog uređenja	62

3.8.	Preliminarna (privremena) vrijednost nekretnine.....	63
3.9.	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina.....	64
<b>4.</b>	<b>MIŠLJENJE</b> .....	<b>70</b>
<b>5.</b>	<b>IZJAVA VJEŠTAKA</b> .....	<b>71</b>
<b>6.</b>	<b>PRILOZI</b> .....	<b>72</b>

# 1. UVOD

## 1.1. ZADATAK

Na zahtjev LOVRIĆ & KLOBUČAR, Odvjetničko društvo, j.t.d. iz Zagreba, Gundulićeva ulica 19/1, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao čestica zgrade z.k.č. br. 1442, k.o. Primošten koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište stambene namjene površine 222,00 m<sup>2</sup>, obiteljske kuće sa dvije stambene jedinice ukupne površine 257,42 m<sup>2</sup> BGP, na lokaciji 22202 PRIMOŠTEN, Primošten Burnji, Krčulj Gracini br.4.

Posebno **treba napomenuti da predmetna nekretnina nema pristup na javno-prometnu površinu** i nalazi se unutar zemljišta opisanog kao z.k.č.br. 18281/44, površine 1824 m<sup>2</sup>, k.o. Primošten, upisano u z.k.ul. 4300, a koje je u vlasništvu drugih vlasnika.

Kao vlasnik predmetne nekretnine označene u z.k.ul.br. 4250 k.o. Primošten, u posjedovnici A, zk.tijelo II, k.č.br. 1442 ZGR, zgrada i dvor površine 222 m<sup>2</sup>, u vlastovnici B, vodi se vlasništvo predmetne nekretnine za korist GLUMINA BANKA D.D. ZAGREB u 1/1 dijela.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.). Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U tu svrhu izvršio sam očevid dana 07. 08. 2024., na lokaciji Primošten Burnji, Krčulj Gracini br.4., te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine.

## 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata. Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## **POSEBNE NAPOMENE**

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

## **1.4. 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 nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

**1.5. Datum vrednovanja: 07. 08. 2024.**

**Datum kakvoće: 07. 08. 2024.**

**1.6. Primjenjena valuta: €**

**1.7. Metode procjene – troškovna metoda (preliminarna procijenjena vrijednost je korigirana koeficijentom prilagodbe tržišta) – usporedna metoda (procjena građevinskog zemljišta, ulazni podatak za troškovnu metodu, procjena stambenih zgrada za izračun koeficijenta prilagodbe tržištu)**

## **1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)**

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **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 i 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 i 60/13)

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)**

**Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)**

### **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

**Propisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

## 1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/1179

URBROJ: 514-03-04/02-25-05

Zagreb, 25. veljače 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 Domagoja Špoljarića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 39, OIB: 33050705556, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Domagoj Špoljarić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 39, OIB: 33050705556, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 25. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Domagoj Špoljarić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca 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 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 preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514|UPI7100324011179|5

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 državljanin 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 Zagrebu.

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 Zagrebu 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. Domagoj Špoljarić, Zagreb, Ulica Josipa Kozarca 39
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI7100324011179|5

## **2. NALAZ**

**2.1. ADRESA NEKRETNINE: 22202 PRIMOŠTEN, Primošten Burnji, Krčulj Gracini br.4.**

**2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište namjene S**  
– objekt – obiteljska kuća s dvije stambene jedinice

### **2.3. PREDMET PROCJENE**

Predmet procjene su nekretnine upisane u z.k.ul. br. 4250 k.o. Primošten označene kao z.k.č. br. 1442 ZGR opisane kao zgrada i dvor površine 222 m<sup>2</sup> i odgovara katastarskoj čestici upisanoj u posjedovni list broj 466 k.o. Primošten označene kao k.č. br. \*1442, opisane kao zgrada i dvor kod Guvna površine 222 m<sup>2</sup>.

Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju građevinsko zemljište površine 222 m<sup>2</sup> i obiteljska kuća sveukupne površine 257,42 m<sup>2</sup> BGP.

### **2.4. DOKUMENTACIJA**

Dana 07. 08. 2024. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

**2.4.1. Z.k.ul. br. 4250 k.o. Primošten**

**2.4.2. Posjedovni list broj 466 k.o. Primošten**

**2.4.3. Kopija katastarskog plana**

**2.4.4. Rješenje o izvedenom stanju**

### **2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA**

Z.k.č. br. 1442 ZGR k.o. Primošten ukupne površine 222 m<sup>2</sup> odgovara površinom k.č. br. \*1442 k.o. Primošten.

Zgrada koja je predmet ove procjene evidentirana je u katastarskom operatu, upisana u posjedovni list kao zgrada i dvor kod Guvna, površine 222 m<sup>2</sup>, a ista je upisana u zemljišnu knjigu u posjedovnici kao z.k. tijelo II, k.č.br. 1442 ZGR, zgrada u dvor površine 222 m<sup>2</sup>.

Za kuću sa dvije stambene jedinice izdano je Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-350-05/13-02/4564, Ur.broj: 2182/1-16-17-9 od 05.10.2017. godine, pravomoćno dana 22.11.2017. godine.

Uspoređujući izvedeno stanje u odnosu na stanje prema Rješenju o izvedenom stanju, utvrđeno je da je objekt izgrađen sukladno tehničkoj dokumentaciji koja prileži spisu

**ZAKLJUČAK:** Obiteljska kuća, slobodnostojeća manje zahtjevna stambena zgrada 257,42 m<sup>2</sup> BGP, koja se sastoji od suterena, prizemlja i kata sa dvije stambene jedinice je **legalna građevina**.

## **2.6. OPIS LOKACIJE**

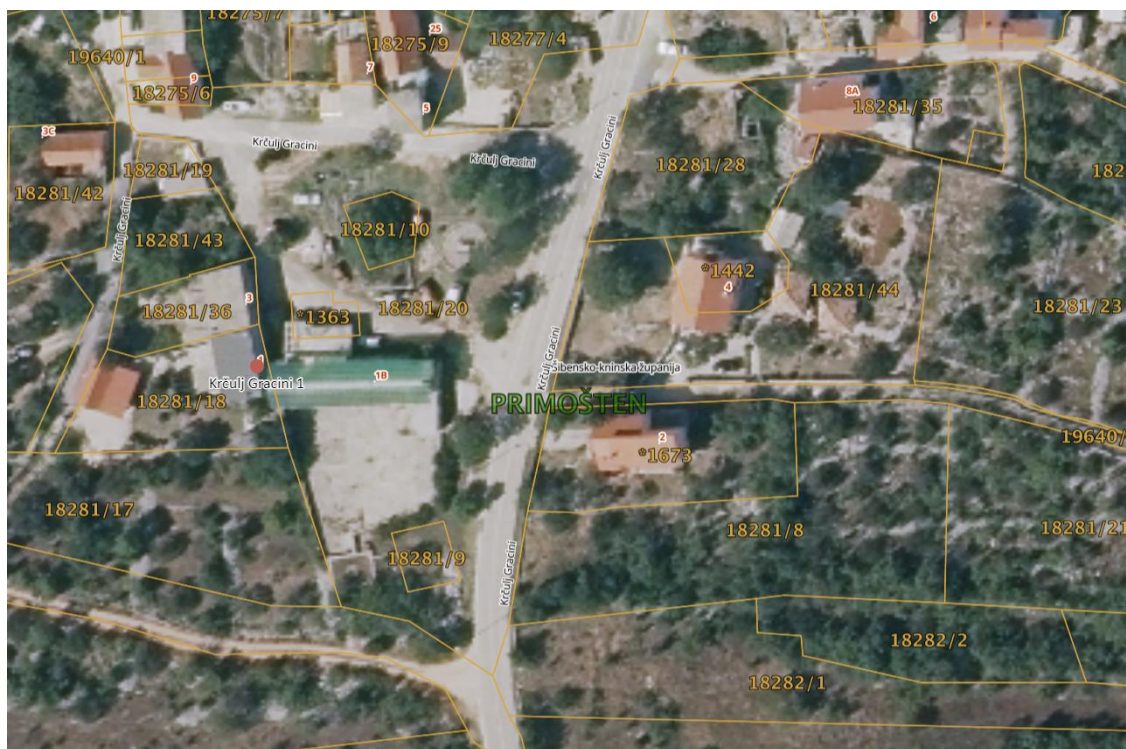
Z.k.č. br. 1442 ZGR k.o. Primošten, u naravi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište koje se nalazi na lokaciji 22202 PRIMOŠTEN, Primošten Burnji, Krčulj Gracini br.4.:

Na k.č. br. \*1442 k.o. Primošten sagrađena je Obiteljska kuća, slobodnostojeća manje zahtjevna stambena zgrada 257,42 m<sup>2</sup> BGP, koja se sastoji od suterena, prizemlja i kata sa dvije stambene jedinice, tlocrtnih gabarita 15,71 x 9,29 m, katnosti suterena, prizemlje, kat.

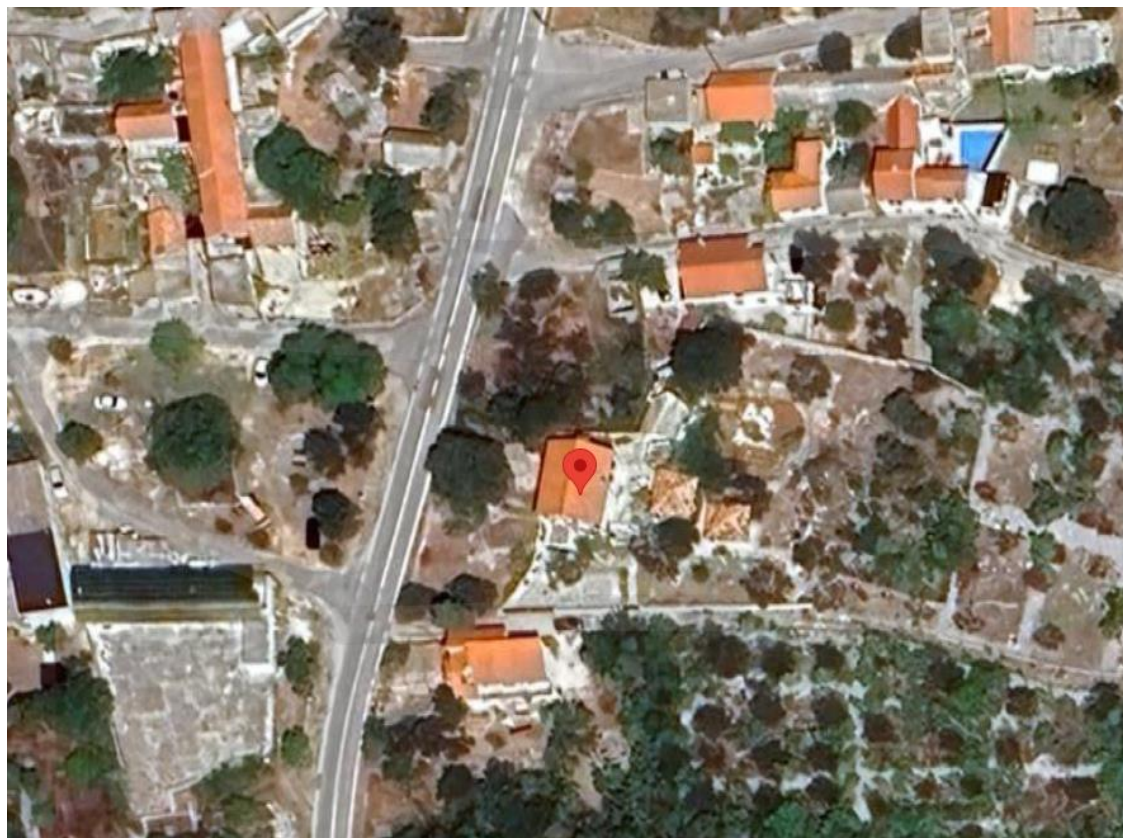
**VAŽNA NAPOMENA:** Predmetna nekretnina nema pristup na javno-prometnu površinu i nalazi se unutar zemljišta označenog kao z.k.č.br. 18281/44 k.o. Primošten, upisanog u zk.ul.br. 4300, te u posjedovni list br. 9457 k.o. Primošten. Predmetno navedeno zemljište je u vlasništvu drugih vlasnika, a navedeni su u zk ulošku broj 4300 k.o. Primošten.

Lokacija je okružena obiteljskim kućama i stambenim zgradama.

## 2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



KRČULJ GRACINI 4





Čestica \*1442 – PROCJENJIVANO ZEMLJIŠTE



Čestica 18281/44 – UNUTAR KOJE SE NALAZI PROCJENJIVANO ZEMLJIŠTE

## 2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PRIMOŠTEN  
k.č.br.: \*1442

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2904



## 2.9. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 07. 08. 2024 .

### FOTODOKUMENTACIJA







## **2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA (z.k.č. br. 1442 ZGR k.o.Primošten)**

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

### **2.10.1. Građevinsko zemljište**

Građevinsko zemljište (građevinska parcela je dijelom ravničarska u blagom padu sjever-jug) koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 1442 ZGR k.o. Primošten (odgovara k.č. br. \*1442 k.o. Primošten) upisana je u z.k.ul. br. 4250 k.o. Primošten, a opisano je kao zgrada i dvor površine 222 m<sup>2</sup>.

Vrsta nekretnine – zemljište

Status – izgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja, stambene namjene oznake S

Mjera korištenja: 1,0

Kategorija (po spremnosti za gradnju) – I kategorija

### **2.10.2. Priključci**

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija – izveden priključak
- vodovod i odvodnja – izveden priključak
- telefon – izveden priključak

### **2.10.3. Objekt**

Predmetna stambena zgrada sa dvije stambene jedinice izvedena je kao samostojeća zgrada tlorisnih gabarita 15,71 × 9,29 m katnosti Su + Pr + K. U etaži suterena nalazi se spremište i konoba koje je smješteno ispod terase etaže prizemlja.

Zgrada je tako koncipirana da se u etažama prizemlja i kata nalazi po jedna stambena jedinica.

Vertikalna komunikacija između etaža omogućena je vanjskim jednokrakim ab stepeništem a pristup etažama suterena i prizemlja omogućen je sa razine terena vanjskim stepeništem. Etaža suterena sastoji se od spremišta I konobe.

Etaža prizemlja sastoji se od predprostora, kupaonice, dvije sobe, kuhinje sa blagovanjem I dnevnim boravkom, te terase sa stubištem.

U etaži kata nalazi se hodnik, kuhinja sa blagovanjem i boravkom, kupaona, tri sobe, stubište te natkrivena terasa.

Opće stanje objekta – prosječno opremljen I održavan.

Godina dovršetka gradnje 1996.

Godina adaptacije i dogradnje 2010..

### **Nosiva konstrukcija**

Temelji – ab trakasti

Podna ploča – puna ab ploča

Međukatna konstrukcija – puna ab ploča

Krovište – dvostrešno, drvena konstrukcija

Zidovi - izvedeni od opeke sa potrebnim vertikalnim i horizontalnim ab serklažima

Pregradni zidovi - izvedeni od opeke NF

### **Završni radovi**

Pod – keramičke pločice, parket, kamene ploče, parket

Zidovi – ožbukani G + F, oličeni

Stropovi – ožbukani G + F, oličeni, spuštteni strop

Fasada – ožbukana i završni fasadni sloj

Pokrov – crijep

Izolacija – izvedena

Limarija – izvedena pocinčana

Instalacije – objekt je providen vodovodnim, kanalizacijskim, telefonskim i električnim instalacijama

### **Otvori**

Prozori – Pvc ostakljeni dvostrukim IZO staklom, drvene škure

Vrata – vanjska izvedena od PVC profila djelomično ostakljena,  
unutrašnja - puna drvena

### **2.10.4. ELEMENTI VANJSKOG UREĐENJA**

Tijekom očevida evidentirani su sljedeći elementi vanjskog uređenja;

– ab parapetni zidovi  $\ell = 15$  m

– popločeno dvorište

## 2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Podatci o geometrijskim podacima preuzeti su iz dostavljene dokumentacije: Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-350-05/13-02/4564, Ur.broj: 2182/1-16-17-9 od 05.10.2017. godine, pravomoćno dana 22.11.2017. godine

### 3. ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE

Napomena: na katastarskoj čestici su izgrađena i dva prizemna pomoćna objekta do 50 m<sup>2</sup>, i to sa sjevero-istočne (pečenjara) i istočne strane (nadstrešnica) te gusterna s istočne strane objekta.

#### SUTEREN

Prostorija	Neto površina	Koeficijent	Neto korisna površina
Konoba	14,52 m <sup>2</sup>	1,00	14,52 m <sup>2</sup>
Spremište	12,75 m <sup>2</sup>	1,00	12,75 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO:</b>	<b>27,27 m<sup>2</sup></b>		<b>27,27 m<sup>2</sup></b>

<b>SUTEREN NETO POVRŠINA:</b>	<b>27,27 m<sup>2</sup></b>
<b>SUTEREN NETO KORISNA POVRŠINA:</b>	<b>27,27 m<sup>2</sup></b>
<b>SUTEREN BRUTO POVRŠINA:</b>	<b>35,46 m<sup>2</sup></b>
<b>SUTEREN OBUJAM:</b>	<b>73,70 m<sup>3</sup></b>

**PRIZEMLJE**

Prostorija	Neto površina	Koeficijent	Neto korisna površina
Stubište	3,36 m <sup>2</sup>	0,25	0,84 m <sup>2</sup>
Terasa (natkriveni dio)	23,73 m <sup>2</sup>	0,50	11,87 m <sup>2</sup>
Terasa (nenatkriveni dio)	9,01 m <sup>2</sup>	0,25	2,25 m <sup>2</sup>
Kuhinja, blagovaonica i dnevni boravak	32,50 m <sup>2</sup>	1,00	32,50 m <sup>2</sup>
Predprostor	3,74 m <sup>2</sup>	1,00	3,74 m <sup>2</sup>
Kupaonica	3,77 m <sup>2</sup>	1,00	3,77 m <sup>2</sup>
Spavaća soba	11,48 m <sup>2</sup>	1,00	11,48 m <sup>2</sup>
Spavaća soba	11,90 m <sup>2</sup>	1,00	11,90 m <sup>2</sup>
WC	1,72 m <sup>2</sup>	1,00	1,72 m <sup>2</sup>
Stubište	4,21 m <sup>2</sup>	0,25	1,05 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO:</b>	<b>105,42 m<sup>2</sup></b>		<b>81,12 m<sup>2</sup></b>

<b>PRIZEMLJE NETO POVRŠINA:</b>	<b>105,42 m<sup>2</sup></b>
<b>PRIZEMLJE NETO KORISNA POVRŠINA:</b>	<b>81,12 m<sup>2</sup></b>
<b>PRIZEMLJE BRUTO POVRŠINA:</b>	<b>115,20 m<sup>2</sup></b>
<b>PRIZEMLJE OBUJAM:</b>	<b>235,85 m<sup>3</sup></b>

**KAT**

Prostorija	Neto površina	Koeficijent	Neto korisna površina
Natkrivena terasa	1,76 m <sup>2</sup>	0,75	1,32 m <sup>2</sup>
Hodnik	6,55 m <sup>2</sup>	1,00	6,55 m <sup>2</sup>
Kuhinja, blagovaonica i dnevni boravak	27,74 m <sup>2</sup>	1,00	27,74 m <sup>2</sup>
Kupaonica	4,84 m <sup>2</sup>	1,00	4,84 m <sup>2</sup>
Spavaća soba	8,73 m <sup>2</sup>	1,00	8,73 m <sup>2</sup>
Spavaća soba	8,24 m <sup>2</sup>	1,00	8,24 m <sup>2</sup>
Spavaća soba	7,58 m <sup>2</sup>	1,00	7,58 m <sup>2</sup>
Natkrivena terasa	23,58 m <sup>2</sup>	0,50	11,79 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO:</b>	<b>89,02 m<sup>2</sup></b>		<b>76,79 m<sup>2</sup></b>

<b>KAT NETO POVRŠINA:</b>	<b>89,02 m<sup>2</sup></b>
<b>KAT NETO KORISNA POVRŠINA:</b>	<b>76,79 m<sup>2</sup></b>
<b>KAT BRUTO POVRŠINA:</b>	<b>106,76 m<sup>2</sup></b>
<b>KAT OBUJAM:</b>	<b>336,71 m<sup>3</sup></b>



**REKAPITULACIJA POVRŠINA**

**NETO POVRŠINA**

SUTEREN	27,27 m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE	105,42 m <sup>2</sup>
KAT	89,02 m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO NETO POVRŠINA:</b>	<b>221,71 m<sup>2</sup></b>

**NETO KORISNA POVRŠINA**

SUTEREN	27,27 m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE	81,12 m <sup>2</sup>
KAT	76,79 m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA:</b>	<b>185,18 m<sup>2</sup></b>

**BRUTO POVRŠINA**

SUTEREN	35,46 m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE	115,20 m <sup>2</sup>
KAT	106,76 m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA:</b>	<b>257,42 m<sup>2</sup></b>

**OBUJAM**

SUTEREN	73,70 m <sup>3</sup>
PRIZEMLJE	235,85 m <sup>3</sup>
KAT	336,71 m <sup>3</sup>
<b>SVEUKUPNO OBUJAM:</b>	<b>646,26 m<sup>3</sup></b>

Izradio:

MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.

Marko Maglov  
dipl. ing. građ.

Ovlašteni inženjer građevinarstva

GRAĐEVINSKI PROJEKT d.o.o.  
Sibenik



G 3249

BGP (površina mjerodavna za procjenu, budući su jedinične cijene iz Pokazatelja troškova građenja - 2022. Hrvatske komore arhitekata izražena po m<sup>2</sup> BGP).

## 2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

K.o. Primošten			K.o. Primošten		
k.č. br.	broj P.L.	P (m <sup>2</sup> )	z.k.č. br.	z.k.ul. br.	P (m <sup>2</sup> )
*1442	466	222	1442 ZGR	4250	222
<b>UKUPNO</b>		<b>222</b>	<b>UKUPNO</b>		<b>222</b>

Uvidom u stanje na terenu i usporedbom s upisom u katastar i gruntovnicu utvrđeno je da stanje upisano u zemljišnu knjigu odgovara stanju upisa u katastar.

## 2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Odluci o donošenju Prostornog plana županije Šibensko kninske, Izmjene I dopune (VI), Korištenje I namjena prostora predmetna čestica nalazi se:

- prema tumaču znakovlja, unutar zone naselja (Žuto), u zoni stambene namjene
- prema kartografskom prikazu: prema mjeri korištenja  $k_i = 1,00$ ; prema kategoriji - zemljište I. kategorije



# ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



## IZMJENE I DOPUNE (VI) PROSTORNOG PLANA ŽUPANIJE

### 1.0. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

#### TUMAČ ZNAKOVLJA:

##### GRANICE

- DRŽAVNA GRANICA
- ŽUPANIJSKA GRANICA
- OPĆINSKA/GRADSKA GRANICA
- GRANICA NASELJA
- GRANICA PROSTORA OGRANIČENJA U ZOP-U KOPNENI DIO

##### PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

- NASELJA
- PODRUČJA ZA SMJEŠTAJ NOVIH TURISTIČKIH KAPACITETA
- UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE U NASELJU
- GOSPODARSKA NAMJENA (RADNE I GOSPODARSKÉ ZONE)
- PURIFIKACIJSKI CENTAR
- UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
- MANJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA ZONA
- SADRŽAJI VEZANI IZ ULAZ U ZAŠTIĆENA PODRUČJA (NP, PP, ZK)

##### REKREACIJA

- ŠPORT I REKREACIJA
- GOLF IGRALIŠTE BEZ SMJEŠTAJNIM KAPACITETA
- GOLF IGRALIŠTE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA

##### POSEBNA NAMJENA

- POSEBNA NAMJENA
- POVRŠINE UZGAJALIŠTA -AKVAKULTURA

##### LOKACIJE EKSPLOATACIJE MINERALNE SIROVINE

- LOKACIJE EKSPLOATACIJE MINERALNE SIROVINE
- LOKACIJE PODOBNE ZA EKSPLOATACIJU MINERALNE SIROVINE

##### PODRUČJE VJETROELEKTRANE

- OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO POLJOPRIVREDNO TLO
- VRIJEDNO OBRADIVO POLJOPRIVREDNO TLO
- OSTALO OBRADIVO POLJOPRIVREDNO TLO

##### ZAŠTITNA ŠUMA

- ŠUMA POSEBNE NAMJENE
- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

##### VODNE POVRŠINE

##### SUSTAV ZBRINJAVANJA OTPADA

- CENTAR ZA GOSPODARENJE OTPADOM
- TRANSFER STANICA
- OBRADA I ODLAGANJE GRAĐEVNOG OTPADA (T-TRAJNO ODLAGANJE, P-PRIVREMENO ODLAGANJE)

##### CESTOVNI PROMET

- AUTOCESTA ZG-ST
- DRŽAVNA BRZA CESTA- PLANIRANO
- DRŽAVNA CESTA
- DRŽAVNA CESTA- PLANIRANO
- DRŽAVNA CESTA- U ISTRAŽIVANJU
- ŽUPANIJSKA CESTA
- ŽUPANIJSKA CESTA- PLANIRANO
- ŽUPANIJSKA CESTA- U ISTRAŽIVANJU
- OSTALE CESTE OD ZNAČAJA ZA ŽUPANIJU
- RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE
- KORIDOR U ISTRAŽIVANJU
- PRIJELAZ ZA ŽIVOTINJE

### **3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

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

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. Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

#### **3.1. Odabir metode i obrazloženje**

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je troškovna metoda procjene, dok je za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu troškovne metode korištena poredbena metoda, kao i za izračun koeficijenta prilagodbe tržištu.

##### **Troškovna metoda**

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

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

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

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

##### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

### Procjena vrijednosti nekretnine – z.k.ul. 4250 k.o. Primošten

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

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

#### BN Komentar

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

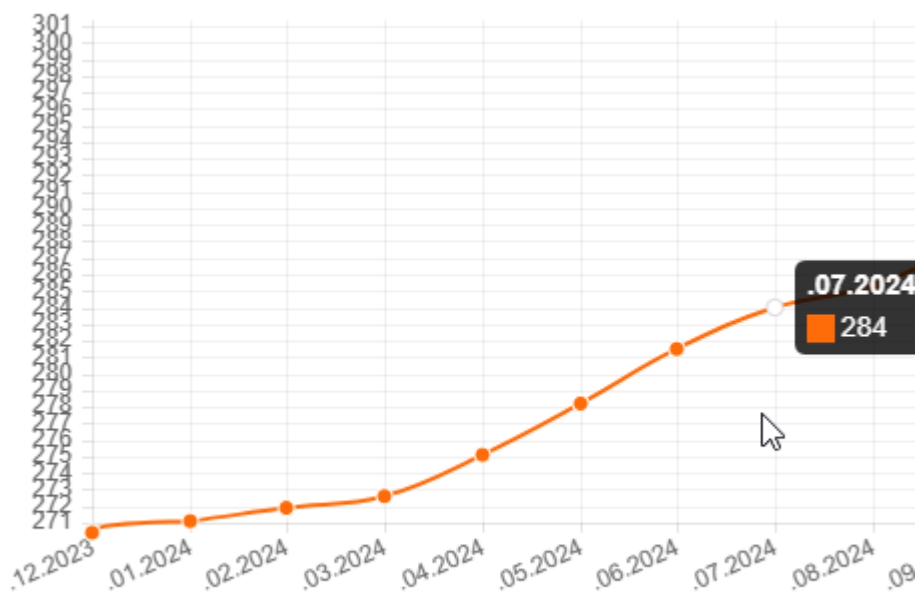
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije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

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

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

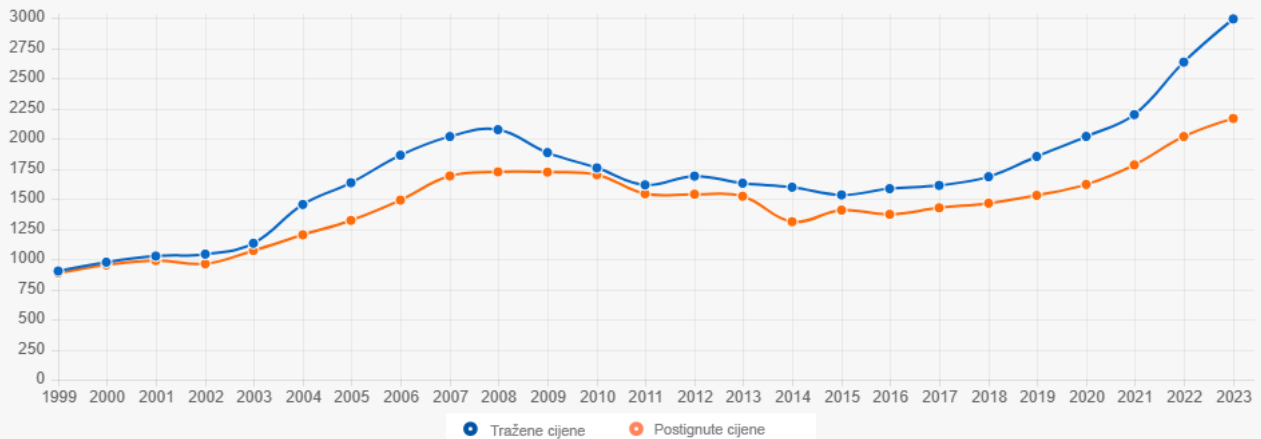
## BN Index

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.



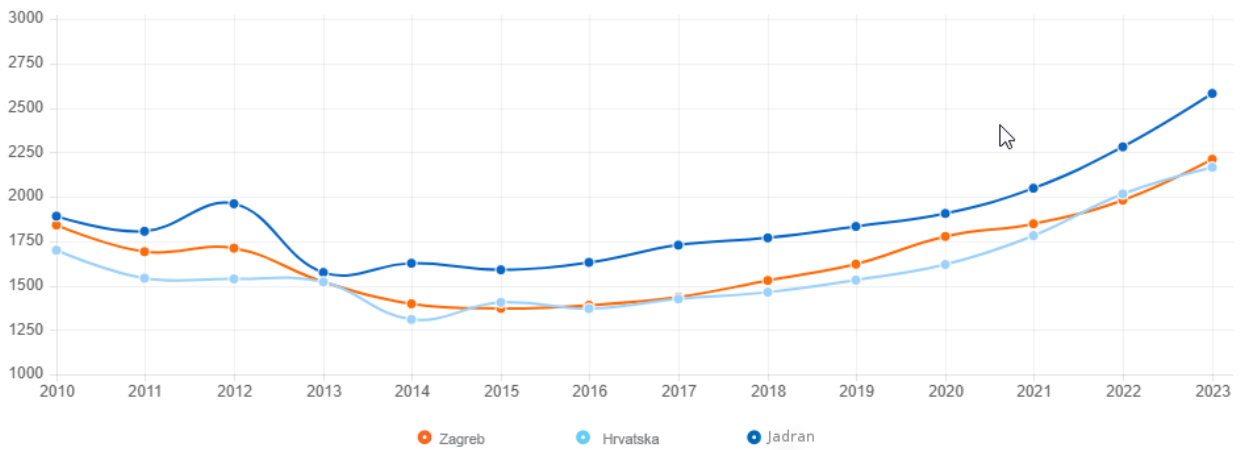
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Priopćenje

Godina: LXI.

Zagreb, 04. srpnja 2024.

CIJ-2024-2-1/1

ISSN 1334-0557



# INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA PRVO TROMJESEČJE 2024.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 6,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 9,5%.


Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,8%, za Jadran, za 1,4%, i za Ostalo, za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 8,8%, za Jadran za 8,9%, a za Ostalo za 10,8%.

Detaljne podatke možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#) pod naslovom Cijene.

## 1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	I. – III. 2024. <sup>1)</sup> Ø 2015.	I. – III. 2024. X. – XII. 2023.	I. – III. 2024. I. – III. 2023.
<b>Indeks cijena stambenih objekata – ukupno</b>	<b>189,41</b>	<b>1,7</b>	<b>9,1</b>
Novi stambeni objekti	156,03	3,3	6,2
Postojeći stambeni objekti	195,82	1,4	9,5
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	210,30	1,8	8,8
Jadran <sup>2)</sup>	181,47	1,4	8,9
Ostalo <sup>2)</sup>	170,84	2,2	10,8

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

 <b>150</b> GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2022. iznosi 140,80

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2023. iznosi 167,17

### **3.2. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih zemljišta i obiteljskih kuća u Šibensko-kninskoj županiji – Općini Primošten**

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Šibensko-kninske županije vidljivo je da je tijekom 2023. godine (od 1. 1. 2023. do 31. 12. 2023. godine) u županiji (Općini Primošten) bilo 95 kupoprodaja građevinskih zemljišta prosječne površine 611,90 m<sup>2</sup>, prosječne jedinične cijene 134,53 €/m<sup>2</sup>, a tijekom iste godine bilo je i 9 kupoprodaja obiteljskih kuća prosječne površine 277,00 m<sup>2</sup> prosječne jedinične 761,73 €/m<sup>2</sup>.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA**  
**Upravni odjel za opću upravu,**  
**imovinsko pravne i zajedničke poslove**



**Izvešće o tržištu nekretnina na području Šibensko-kninske županije u 2023. godini**

### 3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

Upravni odjel za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke napravio je statističku obradu podataka za 2023. godinu koristeći podatke o prometu nekretnina na području šibensko-kninske županije – u daljnjem tekstu ŠKŽ, evidentirani u sustavu eNekretnine.

Predmet ovog izvješća su kupoprodajni ugovori, te ugovori o najmu, zakupu, pravu služnosti i pravu građenja.

Iz navedene Zbirke kupoprodajnih cijena korišteni su podaci za izradu ovog izvješća, a odnose se na razdoblje od 01. siječnja 2023. godine do 31. prosinca 2023. godine.

U izvješću su dani podaci za sljedeće jedinice lokalne samouprave :

- Šardovski :
  - o Drniš (Badanj, Biočić, Bogatić, Brištani, Drinovci, Driuš, Kladina Glavica, Kanjanje, Koačine, Karalić, Ključ, Kričke, Lišnjak, Mločić, Noas Kalik, Pakovo selo, Parčić, Pokrovnik, Radonić, Sedramić, Šiverić, Širitovci, Štikovo, Tepljuč, Trbounje, Velušić, Žitnić)
    - o Knin (Knin, Kninska polje, Kovačić, Ljubač, Očestovo, Plavno, Polača, Potkonje, Radljevac, Štrmica, Vrpolje, Žagrovic )
    - o Skradin (Skradinska Polje, Sanković, Vačani, Velika Glava, Žažvić, Ždrapanj );
    - o Vodice ( Čista Mala, Čista Velika, Gacelezi, Grabovci, Prvić Luka, Prvić Šepurine, Srma, Vodice )
- Dpčine :
  - oBilice; Biskupija ( Biskupija, Markovac, Orlić, Ramijane, Riđane, Uzdolje, Vrbnik, Zvjerinac ) ;
  - oBivljane ( Civljane, Cetina ) ;
  - oErvenik ( Ervenik, Mokra polje, Oton, Pađene, Radučić);
  - oBijelo ( Kijevo ) ;
  - oBistanje ( Bovićino selo, Đevrske, Gošić, Ivošević, Kakanj, Kistanje, Kolašac, Krmjeuve, Modrino selo, Nunić, Parčić, Smrdelje, Varivode, Zečevo ) ;
  - oMurter-Kornati ( Kornati, Murter ) ;
  - oBirovac ( Kašić, Pirovac, Pušćanje ) ;
  - oPrimošten ( Kruševa, Ložnica, Primošten, Primošten Burnji, Široke, Vadali, Vezac ) ;
  - oBromina ( Bobodol, Bogatić, Čitluk, Lujak, Ljubotić, Matase, Mratovo, Oklaj, Puljane, Razvođe, Suknovci ) ;
  - oBogaznica ( Dvornica, Jerebinjak, Kanica, Ložnice, Oglavci, Podglavica, Ražanj, Rogoznica, Sapina Doca, Stivašnica, Zatočak, Zečevo Rogozničko);
  - oBuzić ( Baljci Čavoglave, Gradac, Kljake, Mirlović Polje, Mosec, Otavice, Ružić, Umiljenović ) ;
  - oBisno ( Bešina, Dazliha, Dubrava kod Tisna, Jezera, Tisno ) ;
  - oBribunj ( Triobunj ) ;
  - oBnešić ( Cere, Čvrčijevo, Donje Planjane, Donje Vinovo, Donje Utoje, Gornje Planjane, Gornje Utoje, Gornje Vinovo, Koprno, Ljubostinje, Milović Zagora, Nevest, Ostrigašica, Podumci, Unešić, Visoka ) .

VRSTE NEKRETNINA ZA KOJE JE NAPRAVLJENA ANALIZA:

ST – stan/apartman

OK – stambeni objekt (kuća)

PP – poslovni prostor

PZG – poslovna zgrada

VZG – višestambena zgrada

GZG – gospodarske zgrade

G – garaža

VPM – parkirno mjesto

PNZ – prirodno neplodna zemljište

RN – različite nekretnine

OS – ostalo

RU – ruševine

GZ – građevinska zemljište

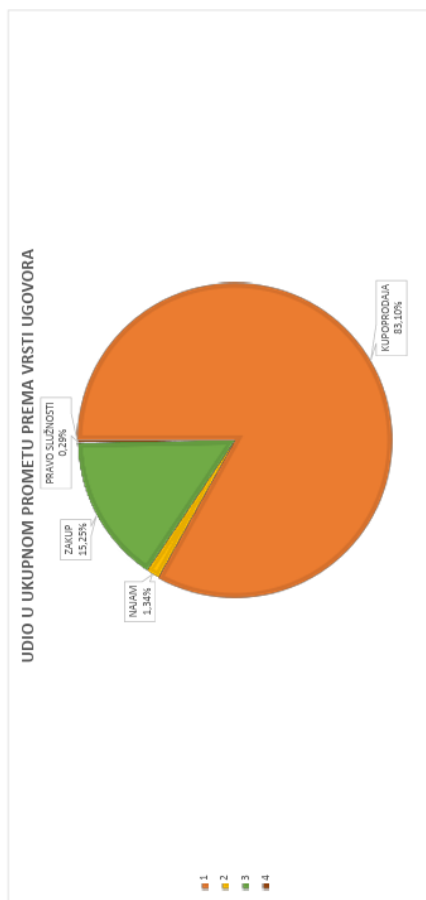
PZ – poljoprivredno zemljište

SZ – šumsko zemljište

NEKRETNINE ZA KOJE NIJE BILO PODATAKA ZA ANALIZU:

- KPB – stambena zgrada – kuća za povremeni boravak
- PGM – parkirno – garažno mjesto
- SP – spremište
- SKL – skladište

Od početka unosa podataka u bazu ZKC za područje ŠKŽ, a zaključno s 31. prosincem 2023. godine, ukupno je uneseno 22547 podataka o prometu nekretnina. Od 01. siječnja 2023. do 31. prosinca 2023. uneseno je 2379 podataka ( od kojih se 1977 odnosilo na kupoprodaju, 363 na zakup, 32 na najam i 7 na pravo služnosti ).



Radi ograničenog broja službenika koji rade isključivo na poslovima prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina tek je manji dio podataka evaluiran te nije moguće izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom, stoga ovo izvješće treba uzeti sa rezervom. Isto tako važno je napomenuti da u ZKC-u nisu prikazani svi ugovori o zakupu, najmu, pravu građenja i služnosti, odnosno nisu povezani (georeferencirani) za katastarsku česticu ( 83 ugovora iz 2023. godini nisu povezana, od kojih se 79 odnosi na zakupa, 3 na pravom služnosti i 1 na pravo građenja )

Podatak o jediničnoj cijeni kn/m<sup>2</sup> u potpunosti ne odražava pravo stanje na tržištu nekretnina na području ŠKŽ, te isto može prikazivati krive rezultate iz sljedećih razloga:

- podaci nisu evaluirani u potpunosti,
- posebni dijelovi ( stanovi, poslovni prostori, parkirna mjesta) nisu jednoobrazno etažirani u Republici Hrvatskoj, u nekim ugovorima su upisane stvarne, a u nekim obračunske površine, što je na isti način upisano i u zemljišne knjige, te nije moguće za sve nekretnine utvrditi i upisati stvarne površine u prometu
- za sve obiteljske kuće i poslovne zgrade iz raspoloživih podataka nije moguće utvrditi točnu i građevinsku bruto površinu
- cijena građevinskog zemljišta na području ŠKŽ se razlikuje prema lokaciji – odnosno geografskom položaju ( jedinice lokalne samouprave koje imaju neposredan izlaz na more – "ladran" i preostali dijelovi županije – "Ostalo" ), te nije moguće dati prosjek
- veliki broj ugovora o kupoprodaji ( građevinskog zemljišta, stanova) sadrže nerealne cijene.

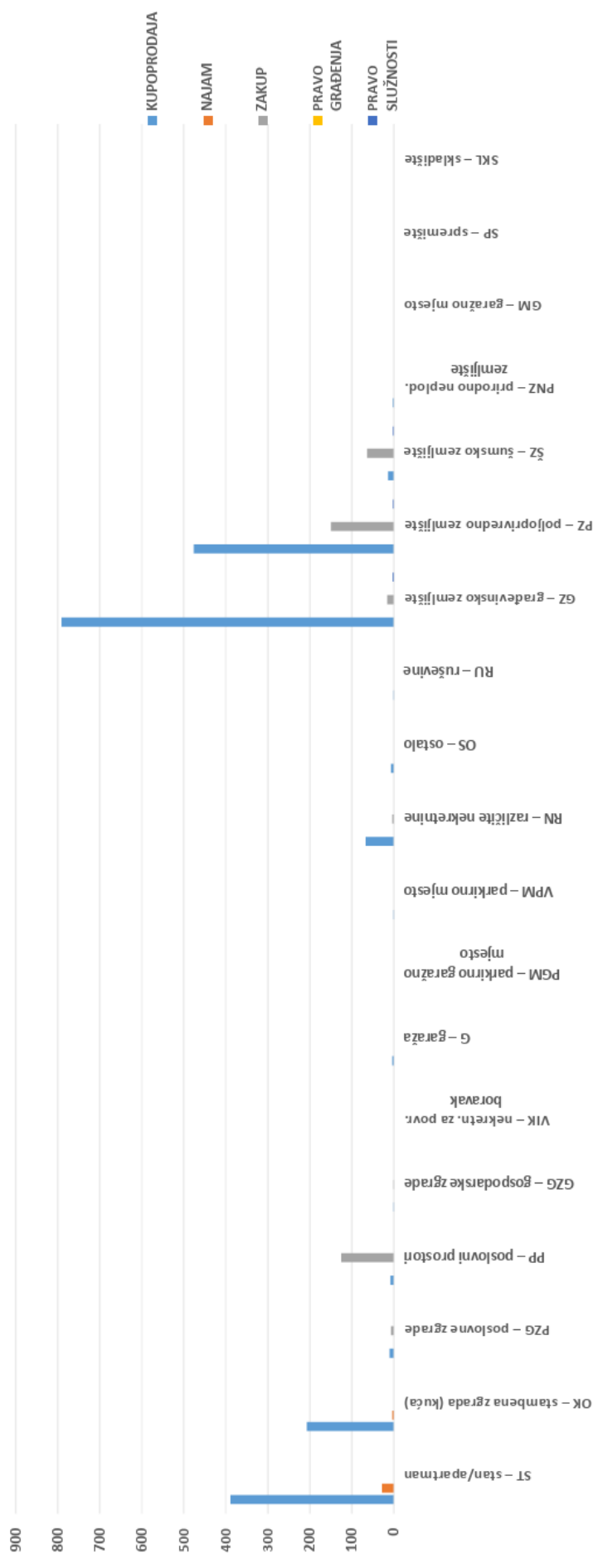
2023.g. je bilo 149 ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta i 63 ugovora o zakupu šumskog zemljišta. Predmet zakupa su bile velike površine koje se nalaze na Područjima od posebne državne skrbi ( Općine Kistanje, Kijevo, Grad Knin, ... ) i jedinična cijena se kretala od 0,003 €/m<sup>2</sup> do 0,004€/m<sup>2</sup> za poljoprivredno, odnosno od 0,004€/m<sup>2</sup> do 0,005€/m<sup>2</sup> za šumsko zemljište. Zbog niske jedinične cijene isti nisu u ugovori nisu vidljivi ( prikazani ) u tabelarnom i grafičkom dijelu ovog izvješća.

## 4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

### 4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	389	28	0	0	0	-24,04%
OK – stambena zgrada (kuća)	207	4	0	0	0	-37,57%
GZ – građevinsko zemljište	791	0	15	0	3	-17,28%

### 4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



## 5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

### 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	388	57.650.380,49 €	30.164,07 m <sup>2</sup>	1.911,23 €/m <sup>2</sup>	+15,77%
OK – stambena zgrada (kuća)	207	38.145.740,85 €	95.052,86 m <sup>2</sup>	401,31 €/m <sup>2</sup>	-27,72%
GZ – građevinsko zemljište	791	46.731.482,60 €	462.057,67 m <sup>2</sup>	101,14 €/m <sup>2</sup>	+46,23%

**Napomene:**

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m<sup>2</sup>)' - UKUPNO obrađenih.

Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisanu oba podatka potrebna za izradu izvješća. Prosječna cijena EUR po m<sup>2</sup> izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m<sup>2</sup>.

Za izračun prosječne cijene EUR po m<sup>2</sup> za OK, PZG, GZ I VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m<sup>2</sup>)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

**5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA**

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
207	38.145.740,85 €	95.052,86 m <sup>2</sup>	401,31 €/m <sup>2</sup>

**5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE**

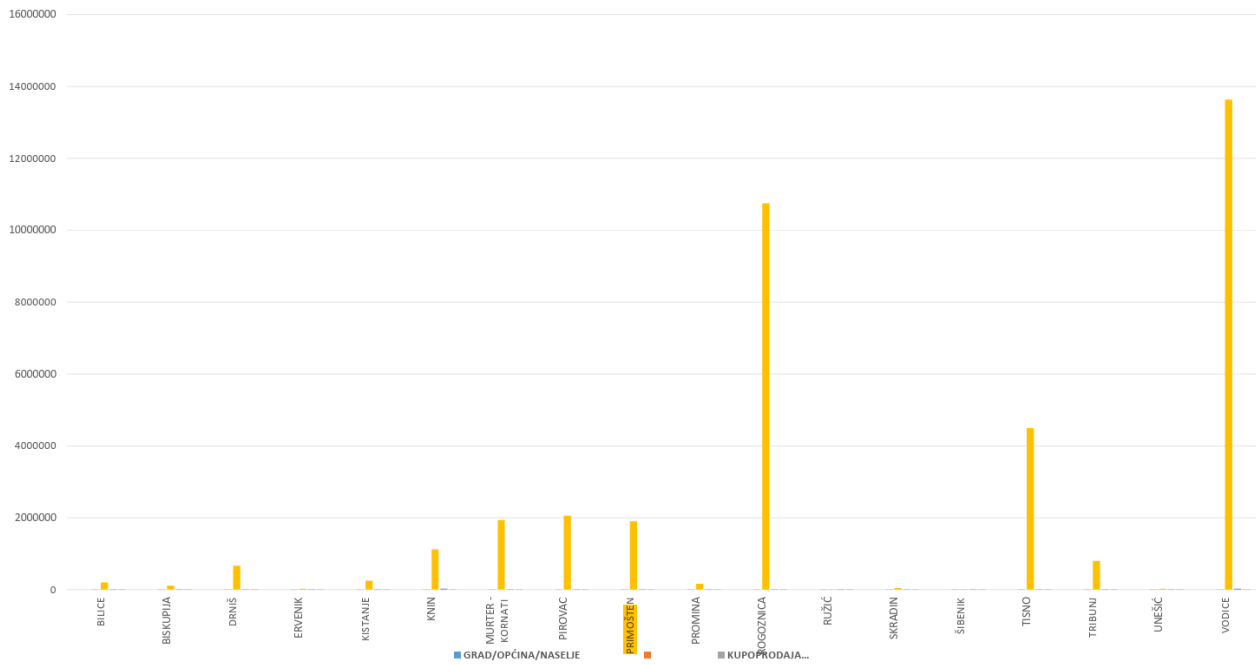
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> ) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 100 m <sup>2</sup>	44	3.287.616,51 €	2.149,87 m <sup>2</sup>	1.529,22 €/m <sup>2</sup>
100 - 150 m <sup>2</sup>	24	4.041.536,42 €	2.874,83 m <sup>2</sup>	1.405,83 €/m <sup>2</sup>
150 - 200 m <sup>2</sup>	16	3.089.500,00 €	2.749,73 m <sup>2</sup>	1.123,56 €/m <sup>2</sup>
<b>200 - 300 m<sup>2</sup></b>	30	5.746.138,33 €	7.496,59 m <sup>2</sup>	<b>766,50 €/m<sup>2</sup></b>

**5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA**

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
BILICE	4	198.272,28 €	1.178,00 m <sup>2</sup>	168,31 €/m <sup>2</sup>
BISKUPIJA	3	105.500,00 €	7.143,00 m <sup>2</sup>	14,77 €/m <sup>2</sup>
DRNIŠ	9	661.900,00 €	4.964,33 m <sup>2</sup>	133,33 €/m <sup>2</sup>
ERVENIK	2	22.000,00 €	1.990,00 m <sup>2</sup>	11,06 €/m <sup>2</sup>
KISTANJE	9	243.366,05 €	5.628,00 m <sup>2</sup>	43,24 €/m <sup>2</sup>
KNIN	18	1.116.501,00 €	23.840,00 m <sup>2</sup>	46,83 €/m <sup>2</sup>
MURTER - KORNATI	11	1.936.675,51 €	3.949,30 m <sup>2</sup>	490,38 €/m <sup>2</sup>
PIROVAC	16	2.055.630,00 €	3.127,06 m <sup>2</sup>	657,37 €/m <sup>2</sup>
<b>PRIMOŠTEN</b>	9	1.899.000,00 €	2.493,00 m <sup>2</sup>	<b>761,73 €/m<sup>2</sup></b>
PROMINA	3	163.000,00 €	1.907,00 m <sup>2</sup>	85,47 €/m <sup>2</sup>
ROGOZNICA	31	10.744.746,42 €	8.339,51 m <sup>2</sup>	1.288,41 €/m <sup>2</sup>
RUŽIĆ	2	6.956,04 €	1.076,00 m <sup>2</sup>	6,46 €/m <sup>2</sup>
SKRADIN	1	40.000,00 €	670,00 m <sup>2</sup>	59,70 €/m <sup>2</sup>
ŠIBENIK	1	10.000,00 €	30,00 m <sup>2</sup>	333,33 €/m <sup>2</sup>
TISNO	18	4.495.000,00 €	4.800,42 m <sup>2</sup>	936,38 €/m <sup>2</sup>
TRIBUNJ	6	795.000,00 €	998,29 m <sup>2</sup>	796,36 €/m <sup>2</sup>
UNEŠIĆ	2	20.306,55 €	934,00 m <sup>2</sup>	21,74 €/m <sup>2</sup>
VODICE	62	13.631.887,00 €	21.984,95 m <sup>2</sup>	620,06 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	207			
<b>UKUPNO U ZK:</b>	207			

## Procjena vrijednosti nekretnine – z.k.ul. 4250 k.o. Primošten

5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

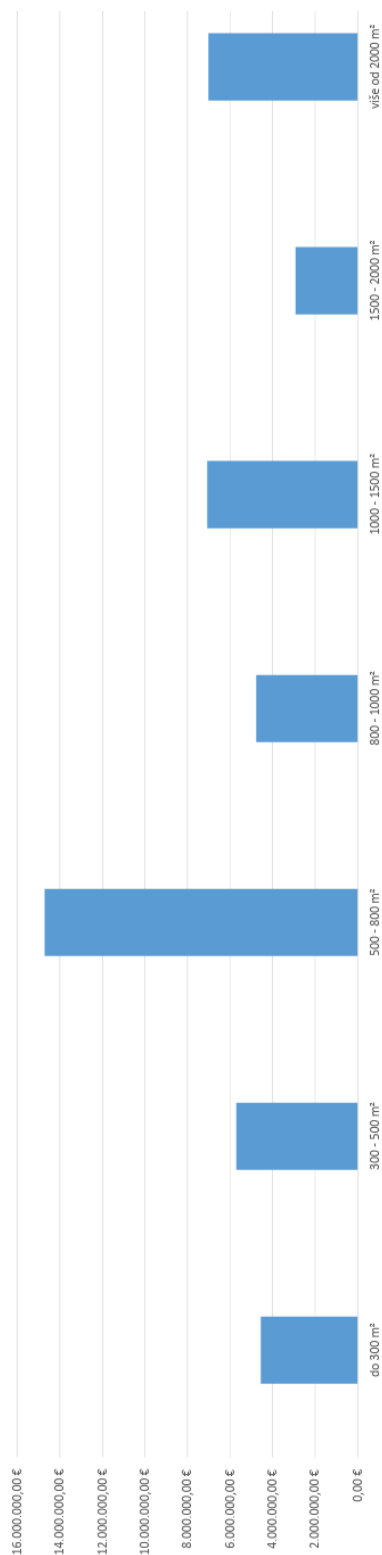


### 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
791	46.731.482,60 €	462.057,67 m <sup>2</sup>	101,14 €/m <sup>2</sup>

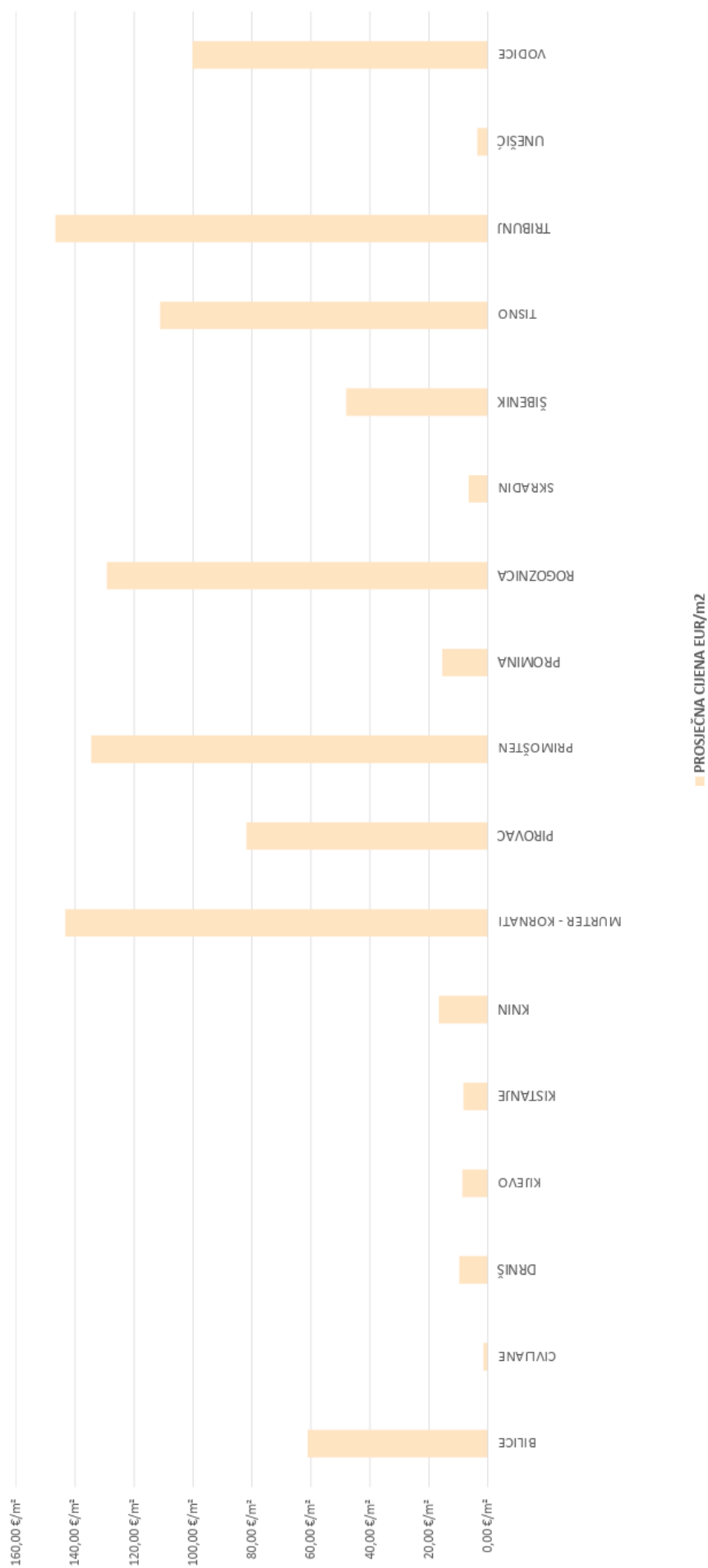
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	335	4.555.744,93 €	40.032,62 m <sup>2</sup>	113,80 €/m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	110	5.704.360,53 €	43.567,41 m <sup>2</sup>	130,93 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	179	14.703.201,12 €	111.252,22 m <sup>2</sup>	132,16 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	54	4.770.609,20 €	47.731,82 m <sup>2</sup>	99,95 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	63	7.071.808,49 €	75.019,29 m <sup>2</sup>	94,27 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	20	2.914.843,81 €	33.704,06 m <sup>2</sup>	86,48 €/m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	30	7.010.914,51 €	110.750,25 m <sup>2</sup>	63,30 €/m <sup>2</sup>

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>	
BILICE	50	2.107.692,07 €	34.528,26 m <sup>2</sup>	61,04 €/m <sup>2</sup>	
CIVLIJANE	1	1.000,00 €	703,00 m <sup>2</sup>	1,42 €/m <sup>2</sup>	
DRNIŠ	17	94.317,00 €	9.788,56 m <sup>2</sup>	9,64 €/m <sup>2</sup>	
KIJEVO	2	5.500,00 €	646,00 m <sup>2</sup>	8,51 €/m <sup>2</sup>	
KISTANJE	2	9.000,00 €	1.100,00 m <sup>2</sup>	8,18 €/m <sup>2</sup>	
KNIN	3	18.700,00 €	1.132,00 m <sup>2</sup>	16,52 €/m <sup>2</sup>	
MURTER - KORNATI	61	2.448.490,24 €	17.077,07 m <sup>2</sup>	143,38 €/m <sup>2</sup>	
PIROVAC	41	2.024.384,77 €	24.721,49 m <sup>2</sup>	81,89 €/m <sup>2</sup>	
<b>PRIMOŠTEN</b>	95	7.820.475,44 €	58.130,76 m <sup>2</sup>	<b>134,53 €/m<sup>2</sup></b>	
PROMINA	5	34.407,18 €	2.236,00 m <sup>2</sup>	15,39 €/m <sup>2</sup>	
ROGOZNICA	132	8.914.304,23 €	69.014,93 m <sup>2</sup>	129,16 €/m <sup>2</sup>	
SKRADIN	14	157.048,92 €	24.444,75 m <sup>2</sup>	6,42 €/m <sup>2</sup>	
ŠIBENIK	6	195.000,00 €	4.060,00 m <sup>2</sup>	48,03 €/m <sup>2</sup>	
TISNO	63	2.321.217,57 €	20.887,06 m <sup>2</sup>	111,13 €/m <sup>2</sup>	
TRIBUNJ	42	4.149.359,01 €	28.297,50 m <sup>2</sup>	146,63 €/m <sup>2</sup>	
UNEŠIĆ	1	5.162,00 €	1.475,00 m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>	
VODICE	255	16.425.224,15 €	163.814,29 m <sup>2</sup>	100,27 €/m <sup>2</sup>	
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>			790		
<b>UKUPNO U ZKC:</b>			790		

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

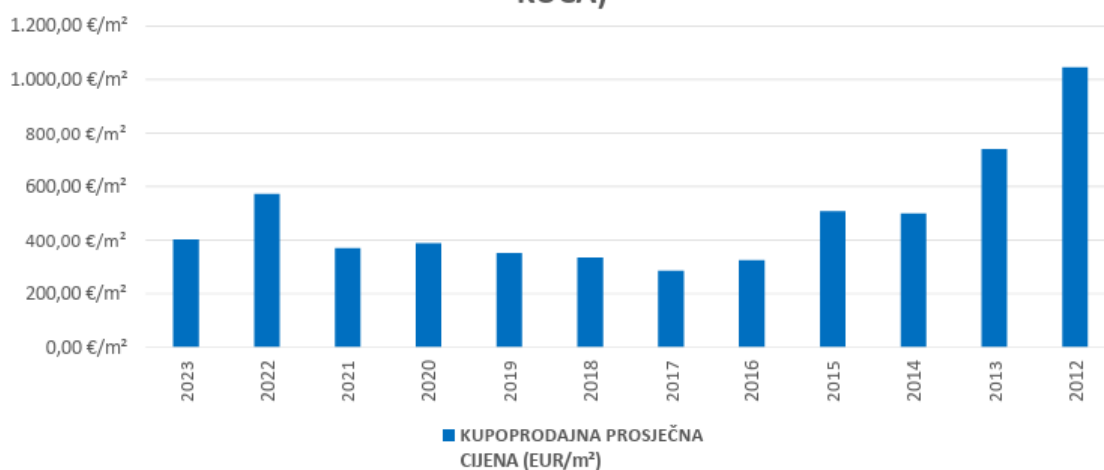


<b>5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</b>		
<b>GODINA</b>	<b>KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)</b>
2023	101,14 €/m <sup>2</sup>	+37,10%
2022	73,77 €/m <sup>2</sup>	-22,19%
2021	94,81 €/m <sup>2</sup>	+59,78%
2020	59,34 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2019	65,66 €/m <sup>2</sup>	-24,59%
2018	87,07 €/m <sup>2</sup>	+2,44%
2017	85,00 €/m <sup>2</sup>	-31,85%
2016	124,72 €/m <sup>2</sup>	+78,69%
2015	69,79 €/m <sup>2</sup>	-8,18%
2014	76,01 €/m <sup>2</sup>	-29,80%
2013	108,28 €/m <sup>2</sup>	+28,58%
2012	84,21 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

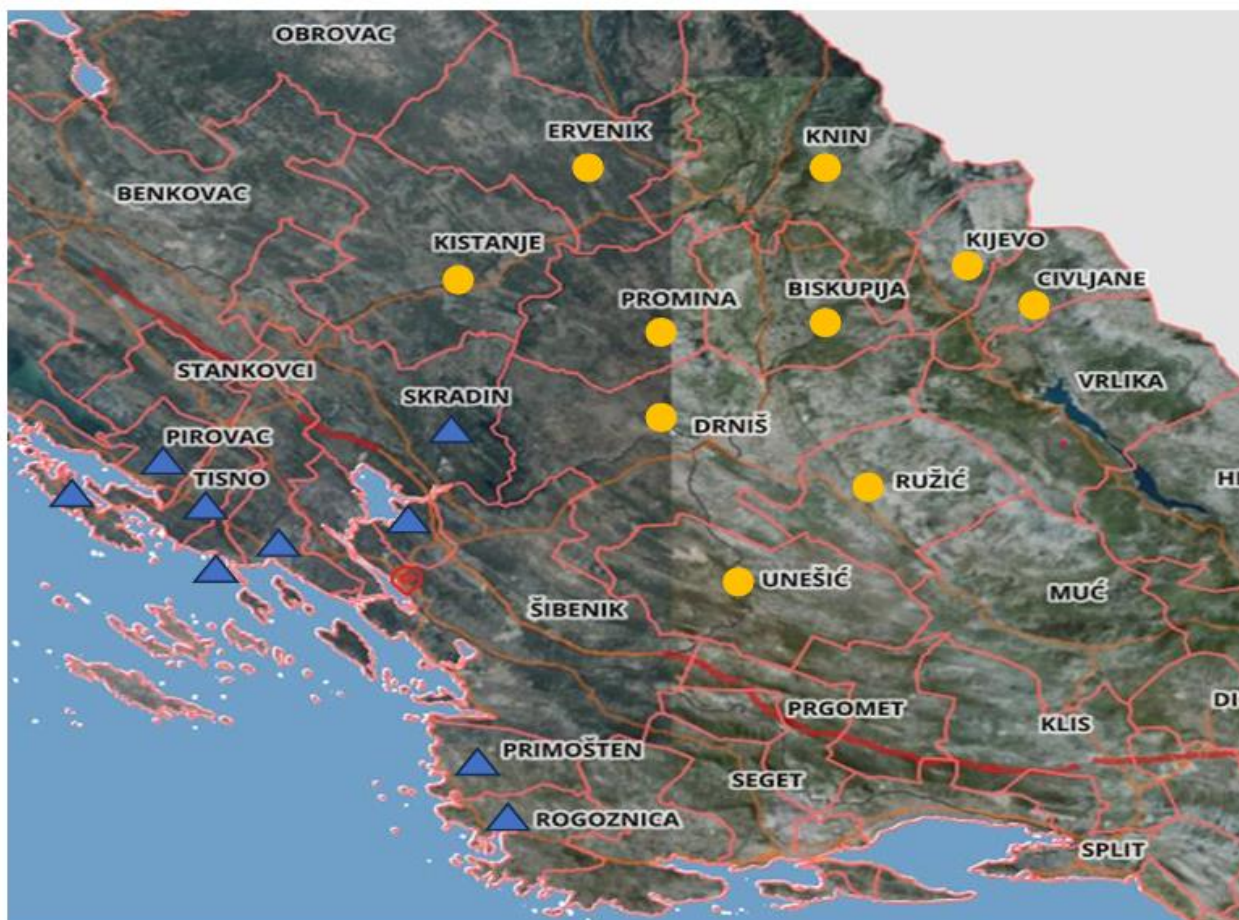
### 5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	401,31 €/m <sup>2</sup>	-29,77%
2022	571,46 €/m <sup>2</sup>	+54,67%
2021	369,47 €/m <sup>2</sup>	-4,68%
2020	387,60 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
2019	351,72 €/m <sup>2</sup>	+5,38%
2018	333,77 €/m <sup>2</sup>	+17,09%
2017	285,04 €/m <sup>2</sup>	-12,19%
2016	324,62 €/m <sup>2</sup>	-36,04%
2015	507,55 €/m <sup>2</sup>	+1,73%
2014	498,92 €/m <sup>2</sup>	-32,58%
2013	740,02 €/m <sup>2</sup>	-29,16%
2012	1.044,57 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

### KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)



**PODRUČJE ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE, IZUZEV PODRUČJA GRADA ŠIBENIKA**



**GRADOVI/OPĆINE – JADRAN** ▲

Bilice, Murter-Kornati, Pirovac, Primošten, Rogoznica, Skradin, Tisno, Tribunj i Vodice.

**GRADOVI/OPĆINE – OSTALO** ●

Biskupija, Civljane, Drniš, Ervenik, Kijevo, Kistanje, Knin, Promina, Ružić i Unešić.

Prilikom izvođenja indeksnih nizova korišten je primjer statističke obrade, koji je opisan u dokumentu "Metodologija za izradu Plana približnih vrijednosti". Dobiveni indeksni nizovi (prikazani u tablici) korišteni su pri izradi Plana približnih vrijednosti za zemljišta PPV 1.1.2024.

INDEKSNI NIZOVI NA PODRUČJU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE - JADRAN ( Bilice, Murter-Kornati, Pirovac, Primošten, Rogoznica, Skradin, Tisno, Tribunj i Vodice)									
Vrsta nekretnine	GODINA								
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Građevinsko zemljište	-	-	-	-	-	100,00	121,21	124,32	130,89
Poljoprivredno zemljište	-	-	-	-	-	100,00	115,55	131,40	153,50
Šumsko zemljište	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stanovi/apartmani	-	63,43	78,86	83,35	98,76	100,00	110,26	130,86	144,55

INDEKSNI NIZOVI NA PODRUČJU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE - OSTALO ( Biskupija, Civljane, Drniš, Ervenik, Kijevo, Kistanje, Knin, Promina, Ružić i Unešić)									
Vrsta nekretnine	GODINA								
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Građevinsko zemljište	-	-	-	-	-	100,00	154,45	156,41	167,27
Poljoprivredno zemljište	-	-	-	-	-	100,00	140,00	152,50	178,75
Šumsko zemljište	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stanovi/apartmani	-	59,63	76,74	86,27	93,45	100,00	102,40	108,77	127,33

### **3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine upisane u z.k.ul. br. 4250 k.o. Primošten označene kao z.k.č. br. 1442 ZGR, opisane kao zgrada i dvor, površine 222 m<sup>2</sup> (odgovara k.č. br. \*1442 k.o. Primošten, površine 222 m<sup>2</sup>), te poradi obveza izrade ovog procjenidbenog elaborata u razumnom roku, procjenitelj je umjesto proširenja pretrage (realno pretpostavljajući potrebno vrijeme) samostalno (unatoč odredbi članka 57. stavka 4. Zakona) preuzeo podatke iz aplikacije eNekretnine. U prvoj fazi pretrage podataka iz eNekretnina zadani parametri za pretragu bili su građevinsko zemljište, Općina Primošten, naselje Primošten Burnji, Krčulj Gracini br.4..

Sukladno gore navedenom pretraga na aplikaciji eNekretnine proširena je uz zadane parametre, građevinska zemljišta na području cjenovnog bloka Primošten Burnji, stambene i mješovite namjene površine od 50 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>, čija je kupoprodaja realizirana u protekle dvije godine

Pretraga po zadanim parametrima rezultirala je sa četiri usporedne nekretnine iz cjenovnog bloka Primošten Burnji i to k.č. br. 16245 i 16208 obje k.o. Primošten, oznake ID ZKC 1993098 i 1993097 čije su kupoprodaje realizirane 17. 07. 2023.

Treća nekretnina je k.č.br. 16210/5 koja je kupoprodaja izvršena u dva navrata I to dana 13.06.2023. oznake ID ZKC 1987698, te dana 14.10.2022. oznake ID ZKC 1920361.

Prosječna ploština svih usporednih nekretnina je 230,50 m<sup>2</sup> (u rasponu od 54 m<sup>2</sup> do 492 m<sup>2</sup>) prosječne međuvremenski izjednačene cijene od 52,78 €/m<sup>2</sup> (u rasponu od 47,50 €/m<sup>2</sup> do 57,25 €/m<sup>2</sup>), a kupoprodaje su realizirane od 14. 10. 2022. do 17. 07. 2023. godine.

**ZAKLJUČAK:** U grubom čišćenju za daljnji postupak izlučene su četiri usporedne nekretnine koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja sa nekretninom koja je predmet procjene i to Rb 1, 2, 3 i 4.





3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika											
Rb	Adresa Šašinovac	Površina m <sup>2</sup>	Korisna vrijednost površine (m <sup>2</sup> )	Površina koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena		Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja dan kupoprodajnog ugovora(A)	Bazni indeks na dan vrednovanja(B)	Korekcijski faktor (B/A) < 40%	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
					(€)	(€/m <sup>2</sup> )					
1	kč 16245 k.o Primošten	188,00	188,00	188,00	10.000,00	53,19	17.07.2023.	170,84	170,84	1,00	53,19
2	kč 16208 k.o Primošten	188,00	188,00	188,00	10.000,00	53,19	17.07.2023.	170,84	170,84	1,00	53,19
3	kč 16210/5 k.o Primošten	54,00	54,00	54,00	3.000,00	55,56	13.06.2023.	165,78	170,84	1,03	57,25
4	kč 16210/5 k.o Primošten	492,00	492,00	492,00	20.000,00	40,65	14.10.2022.	146,19	170,84	1,17	47,50

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje, položajna obilježja (koeficijent povoljnosti prostora) članak 14. Pravilnika, st 3, prilog 5														
Rb	Adresa Zagreb	Etaža	Površina (m <sup>2</sup> )	Korisna vrijednost površine (m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti povoljnosti u veštastbenim zgradama					Koficijent za preračunavanje (usporedna /predmetna)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )		
						koef.katnosti	Koef. Orientacije	koef.geograf položajja	koef.utjecaja okoliša	koef.utjecaja smanjenog komfora			Koef povoljnosti prostora	
1	kč 16245 k.o Primošten	-	188,00	188,00	53,19	28%	9%	22%	27%	14%	1	1	1	53,19
2	kč 16208 k.o Primošten	-	188,00	188,00	53,19	1,00	1	1	1	1	1	1	1	53,19
3	kč 16210/5 k.o Primošten	-	54,00	54,00	57,25	1,00	1	1	1	1	1	1	1	57,25
4	kč 874/6 k.o Šašinovac	-	492,00	492,00	47,50	1,00	1	1	1	1	1	1	1	47,50

**3.3.4. KONTROLA - STATISTIČKA OBRADA**

Rb	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene (€/m <sup>2</sup> )	Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosječne cijene(%)	Kvadrat odstupanja od prosječne cijene	Pravilo 2-Sigma	Provedeno pojedinačno međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje ne smije biti veće od +/- 40% (čl. 19. Pravilnika)	Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene smije biti veće od +/- 30% (čl. 4.st.1. Pravilnika)
1	53,19	53,19	52,78	0,41	0,77	0,17			zadovoljava
2	53,19	53,19	52,78	0,41	0,77	0,17			zadovoljava
3	55,56	57,25	52,78	4,47	8,46	19,95			zadovoljava
4	40,65	47,50	52,78	- 5,28	-10,00	27,88			zadovoljava

Prosječna vrijednost zemljišta iznosi: 52,78 €/m<sup>2</sup>

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:**

$$222,00 \text{ m}^2 \times 52,78 \text{ €/m}^2 = 11.717,16 \text{ €}$$

### 3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

#### Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine. Službeni vjesnik Općine Primošten broj 2 od 01.02.2019.godine

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13).

#### 3.4.1. Komunalni doprinos

Visina komunalnog doprinosa za III. zonu iznosi 50 kn/m<sup>3</sup> odnosno 6,64 €/m<sup>3</sup>.

**Procijenjena vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:**

$$646,26 \text{ m}^3 \times 6,64 \text{ €/m}^3 = 4.291,17 \text{ €}$$

#### 3.4.2. Jednokratna davanja

Vrijednost priključka električne energije paušalno.

**Procijenjena vrijednost priključka električne energije iznosi:**

$$1 \text{ kom} \times 3.000,00 \text{ €} = 3.000,00 \text{ €}$$

**Procijenjena vrijednost priključka vode i odvodnje iznosi:**

$$1 \text{ kom} \times 2.000,00 \text{ €} = 2.000,00 \text{ €}$$

---

**UKUPNO JEDNOKRATNA DAVANJA 5.000,00 €**

---

**UKUPNO PRIKLJUČCI 9.291,16 €**

### 3.5. UZGREDNI TROŠKOVI

Vrijednost uzgradnih troškova (tehnička dokumentacija, konzulting, tako i doprinos) procijenit će se u visini 5% od Nv objekata.

$$257,42 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 737,02 \text{ €/m}^2 \times 0,05 = 9.486,18 \text{ €}$$

### 3.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Izračun nove građevinske vrijednosti objekata u gradnji.

Jedinična cijena gradnje (€/m<sup>2</sup> BGP) prema Hrvatskoj komori arhitekata, Pokazatelj troškova građenja za 2023. godinu, Klasa 025-03/24-01/12 za obiteljske kuće – jednostavni standard (stupac 2) iznosi 893,00 €/m<sup>2</sup> BGP.

Međuvremensko izjednačenje sukladno omjeru indeksa cijena za stambene objekte II. kvartal 2024. godine u odnosu na IV. kvartal 2023. godine iznosi

$$893,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGP} \times 170,84/167,17 = 912,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

$$V_n = 257,42 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 912,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGP} = 234,922,69 \text{ €}$$

## SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKATA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Umanjenje vrijednosti zbog komercijalne starosti – linearna deprecijacija

Način izračuna – FK matrica

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	* optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje* dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost* daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	* dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda	* vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje*dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	* mala oštećenja* puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	* srednja lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda	* dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje* prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost* prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	* umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda	* dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje* umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost* smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	Uporabivost kratoročno dana/osigurana	* nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje* nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost* nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije FK matrice:

A 2

B 3

C 2

G – Starost objekta	28
OVK – Održivi vijek korištenja objekta	80
Preostali vijek korištenja	52
Fk – faktor korištenja - odabrani	2,50
(RS = G/OVK) relativna starost %	35%
Postotak održivog vijeka korištenja (očitano iz tablice OOVK) %	55%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (% × OVK)	44
Zamjenska starost ZS (OVK - OOVK)	36
Linearni otpis (ZS/OVK)	0,45

Sadašnja vrijednost

$$S_v = V_n \times (1 - 0,45)$$

$$S_v = 234.922,69 \text{ €} \times 0,55 = 129.207,48 \text{ €}$$

### 3.7. PRELIMINARNA (PRIVREMENA) VRIJEDNOST NEKRETNINA

<i>NAZIV NEKRETNINE</i>	<i>VRSTA VRIJEDNOSTI</i>	<i>VRIJEDNOST (€)</i>	<i>BGP (m<sup>2</sup>)</i>	<i>JEDINIČNA CIJENA (€/m<sup>2</sup>)</i>
ZEMLJIŠTE P = 222 m <sup>2</sup>	N <sub>v</sub>	11.717,16	257,42	45,51
PRIKLJUČCI	N <sub>v</sub>	9.291,16	257,42	36,09
UZGREDNI TROŠKOVI	N <sub>v</sub>	9.486,18	257,42	36,85
OBJEKT	N <sub>v</sub>	234.922,69	257,42	912,60
	S <sub>v</sub>	129.207,48		501,93
<b>UKUPNO</b>	<b>N<sub>v</sub></b>	<b>265.417,19</b>	257,42	<b>1.031,06</b>
	<b>S<sub>v</sub></b>	<b>159.701,98</b>		<b>620,39</b>

Kao što je u točki 2.5. Identifikacija i legalitet navedeno obiteljska kuća sagrađena na z.k.č. br. \*1442 k.o. Primošten je upisana u posjedovni list i zemljišnu knjigu, te je utvrđeno da ista ima ishodeno Rješenje o izvedenom stanju, odnosno potpunu legalnost, donosim slijedeći:

**ZAKLJUČAK:** procijenjena preliminarna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi **159.701,98 €**

Jedinična cijena 620,39 €/m<sup>2</sup> BGP od toga zemljište 45,51 €/m<sup>2</sup> BGP a objekt 574,87 €/m<sup>2</sup> BGP

### 3.8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

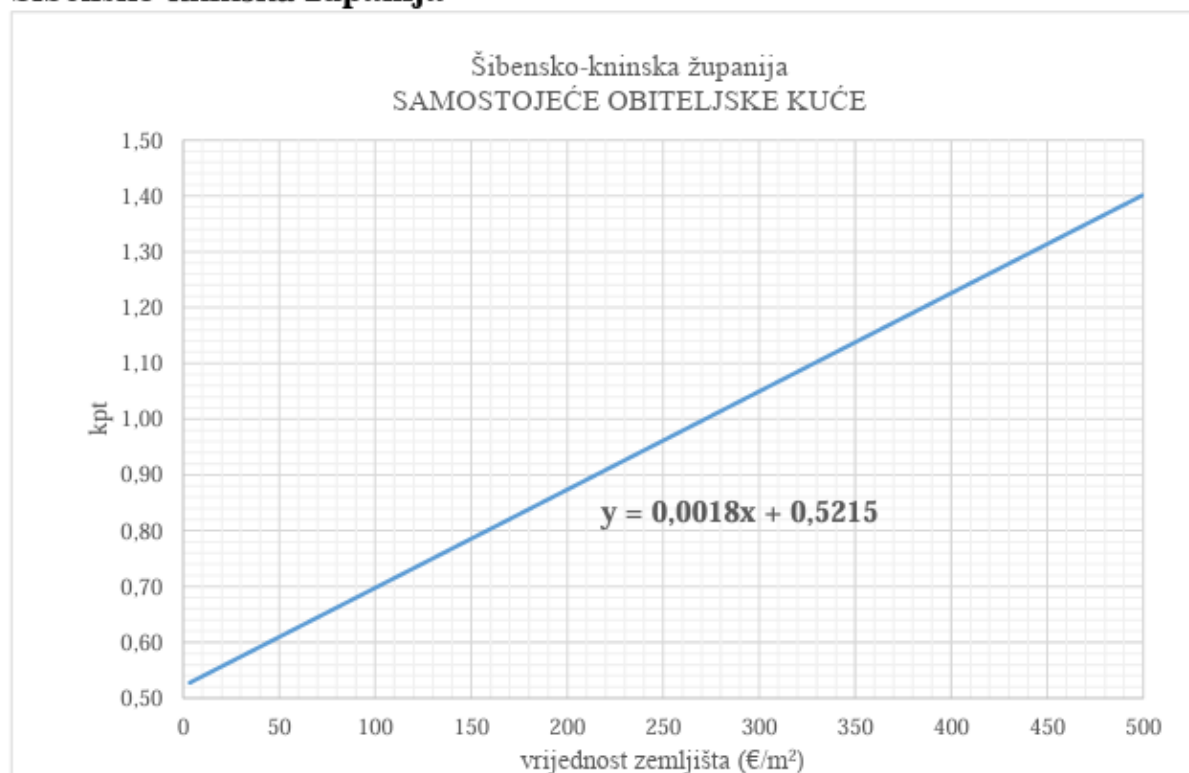
Procjena vrijednosti nekretnina dobivena primjenom troškovne metode ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnina već preliminarnu vrijednost sukladno članku 53. stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Preliminarnu vrijednost treba prilagoditi tržištu koeficijentima tržišta.

#### KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Prema početnom stanju koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01. 01. 2023. godine Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 2024. godine. Koeficijent prilagodbe tržištu za samostojeće obiteljske kuće za Šibensko-kninsku županiju iznosi:  $K_{pt} = 0,60$

Svrha i područje primjene Odredba članka 21. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) (dalje u tekstu: Zakon) propisuje da iznimno od odredbe članka 21. stavka 1. ovoga Zakona, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost. Za samostojeće obiteljske kuće i obiteljske kuće u nizu koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, sukladno odredbama članka 25. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik). Pri tome se koeficijenti za prilagodbu utvrđuju lokalno. Odredbom članka 4. stavka 1. točke 20. Zakona propisano je da su koeficijenti za prilagodbu svrstani u nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnina, koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina. Odredbe članka 12. stavka 1. podstavka 1. Zakona te članka 16. stavka 1. točke 3. Zakona određuju da je izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti) u nadležnosti upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstva. Primjena troškovne metode za procjenu vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu bez primjene koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti nije moguća. Budući da ne postoje lokalni koeficijenti prilagodbe troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine je projektom utvrdilo Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, sa stanjem na dan 01.01.2023. (dalje u tekstu: kpt). Početno stanja kpt izrađeno je temeljem Zakona, Pravilnika, te Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine broj 68/20 i 12/24), čime su osigurani nužni podatci u svrhu procjene vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu. Početno stanje kpt se grafički prikazuje u nastavku. Grafičkim prikazima kpt se iskazuju ovisno o vrijednosti zemljišta za područja županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada (ukupno 45 administrativnih područja), a što omogućuje daljnje transparentno i jednostavno korištenje podataka za potrebe procjena vrijednosti nekretnina samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu. Primjena ovih kpt osigurava procjenu vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu kao tržišne vrijednosti prema jedinstvenim načelima, te doprinosi transparentnosti tržišta nekretnina.

**Šibensko-kninska županija****Kpt = 0,58**

Odnosno tržišna vrijednost objekta izračunata iz vrijednosti objekta primjenom troškovne metode iznosi  $159.701,98 \text{ €} \times 0,58 = 92.627,15 \text{ €}$

**ZAKLJUČAK:** TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA IZNOSI  
92.627,15 €

Zaokružena vrijednost sukladno Uputi o zaokruživanju procijenjenosti vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute RH, Klasa: 364-04/21-01/2, Ur.broj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023., iznosi **92.600,00 €**

Kao što je gore navedeno pri troškovnoj metodi za usporedne nekretnine za zemljište je usvojena jedinična cijena od  $52,78 \text{ €/m}^2$  zemljišta, a za objekt jedinična cijena iz troškovne procjene predmetne nekretnine (za koju procjenitelj ima uvida u tehničko stanje i arhitekturu).

Sukladno načelu naknadne provjerljivosti upitna je primjena narečene jedinične cijene za objekte o kojima procjenitelj nema dostatna saznanja.

**ZAKLJUČAK:** Sukladno svemu navedenom, držim da je za koeficijent prilagodbe tržištu

primjereno usvojiti koeficijent 0,58, a pogotovo iz razloga što predmetna nekretnina nema svoj slobodan pristup prema javno-prometnoj površini.

## 4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, procijenjena tržišna vrijednost nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 4250 k.o. Primošten, označene kao z.k.č. br. 1442 ZGR, upisane kao zgrada i dvor površine 222 m<sup>2</sup> (odgovaraju k.č. br. \*1422 k.o. Primošten, površine 222 m<sup>2</sup> opisane kao zgrada i dvor kod Guvna, koja se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta površine 222 m<sup>2</sup> i objekta obiteljske kuće sa dvije stambene jedinice ukupne površine 257,42 m<sup>2</sup> BGP na lokaciji 22202 PRIMOŠTEN, Primošten Burnji, Krčulj Gracini br.4. iznosi 92.600,00 €

IZRADIO



---

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ dipl. Ing. Građ..  
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
vrijednosti nekretnina

## 5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak I procjenitelj nekretnina, procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljim znanjem

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ dipl. Ing. Građ..  
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
vrijednosti nekretnina



## **6. PRILOZI**

- Z. k. ul. br. 4250 k.o. Primošten**
  
- Posjedovni list broj 466 k.o. Primošten**
  
- Rješenje o izvedenom stanju**



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 05.06.2024. 11:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330167, PRIMOŠTEN

Broj ZK uložka: 4250

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5154/2024  
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	11600/73	VINOGRAD				
2.	11600/76	PAŠNJAK				
3.	18281/22	VINOGRAD				
II						
1.	1442 ZGR	ZGRADA I DVOR			222	
		UKUPNO:			222	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 HULJEV DRAGOSLAVA, OIB: 53782081255, DR. ANTE STARČEVIĆA 17, 47000 KARLOVAC	
	ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1 GLUMINA BANKA D.D. ZAGREB	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA HULJEV GRGO SIN PAŠKE

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo II	
1.1	Zaprimljeno 19.03.2024.g. pod brojem Z-5154/2024  ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA U TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM P-542/24 19.03.2024, POTVRDA OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 19.03.2024, na kčbr. 1442 ZGR.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. ZK tijelo II</b>			
1.1	Pred. 25. ožujka 1998. Z-1590/98  Na temelju Sporazuma od 23. ožujka 1998. OU-179/98 Javnog bilježnika, zabilježu se da je prijenos vlasništva 2. zem. tijela obavljen radi osiguranja tražbina na nekretnini.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 05.06.2024. 11:18

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PRIMOŠTEN (Mbr. 330167)

Posjedovni list: 466

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HULJEV PAŠKO, P. JAKOVA, KRČULJ-GRACINI 33, PRIMOŠTEN BURNJI	65100938073

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		679/2	DOCA	50	16		
			NEPLODNO	50			
*		1442	KOD GUVNA	222	12		
			ZGRADA I DVOR	222			
		11600/12	GNJOJINAC	1170	13		
			PAŠNJAK	1170			
		11600/14	GNJOJINAC	22607	13		
			PAŠNJAK	20000			
			NEPLODNO	2607			
D		11600/39	GNJOJINAC	468	13		
			VOČNJAK	468			
		11600/41	GNJOJINAC	165	13		
			VOČNJAK	165			
		11600/51	ŠARINO	892	12		
			PAŠNJAK	892			
		11600/54	SRED NJIVA	874	12		
			ORANICA	874			
D		11600/55	PRED NJIVE	1576	12		
			ORANICA	1576			
D		11600/56	PRED NJIVE	500	12		
			ORANICA	500			
		11600/60	PRED NJIVE	626	12		
			PAŠNJAK	326			
			VOČNJAK	300			
		11600/64	VRH NJIV	389	12		
			PAŠNJAK	389			



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE I GRADNJU**

KLASA:UPI: 350-05/13-02/4564  
URBROJ: 2182/1-16-17-9  
Šibenik, 05.10.2017. godine

OVAJ UPRAVNI AKT  
POSTAO JE IZVRŠAN DANA

22.11.2017.g.

OVAJ UPRAVNI AKT  
POSTAO JE PRAVOMOCAN DANA

22.11.2017.g.



I

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Šibensko-kninske županije, povodom zahtjeva Grge Huljev, Primošten Burnji, Krčulj Gracini 4, OIB:61722269331 za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13, 65/17), donosi slijedeće

### **RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU**

1. Ozakonjuju se:

-završena, slobodnostojeća manje zahtjevna stambena zgrada, dvostrešnog krova, vanjske visine 7,49 m, te vanjske tlocrtno dužine i širine 15,71 m x 9,29 m, građevinske bruto površine 257,42 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od suterena, prizemlja i kata, u kojoj se nalaze dvije(2) stambene jedinice,  
-završena, slobodnostojeća pomoćna zgrada-pečenjara, dvostrešnog krova, vanjske visine 2,75 m, građevinske bruto površine 33,78, koja se sastoji od prizemlja,  
-završena, slobodnostojeća pomoćna zgrada-nadstrešnica, ravnog krova, vanjske tlocrtno dužine i širine 5,45 m x 4,65 m, građevinske bruto površine 32,16, koja se sastoji od prizemlja,  
izgrađene na katastarskim česticama oznake čest.zgr. 1442 i čest.zem. 18281/23 k.o. Primošten, na adresi Primošten Burnji, Krčulj Gracini 4, prikazane na geodetskom snimku, broj: UZI-307/13, od svibnja 2013. godine izrađenom od URED ZA IZMJERU d.o.o. Šibenik, po ovlaštenom inženjeru geodezije Vinku Gracin, dipl.ing.geod. i na snimci izvedenog stanja, broj: T.D.: 316/13, izrađenoj po „GRAĐEVINSKI PROJEKT“ d.o.o. Šibenik, ovlaštenom inženjeru građevinarstva Marku Maglov, dipl.ing.građ. od lipnja 2013. godine.

2. Geodetski snimak i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

## O b r a z l o ž e n j e

Grgo Huljev iz Primoštena Burnji, Krčulj Gracini 4, OIB:61722269331 podnio je dana 10.06.2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, tj. po tri primjerka geodetskog snimka i snimke izvedenog stanja navedene u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:500 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započeto 21. lipnja 2011. utvrđeno je da su predmetne zgrade vidljive na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja općine Primošten („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, broj: 13/05, 10/08, 5/11 i „Službeni vjesnik Općine Primošten“, broj: 3/13, 04/14), snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te očevidom održanim dana 08.01.2015. godine, utvrđeno je da:

- su predmetne zgrade unutar obuhvata navedenog plana i to unutar građevinskog područja,
- predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene odredbom gore navedenog plana,
- se predmetne zgrade ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- zgrade nisu izgrađene na međi i nemaju istak koji prelazi na drugu česticu,
- predmetne zgrade nisu kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Uvidom u rješenje o naknadi, Klasa:UP/I-350-05/15-03/68, Urbroj: 2182/02-03/07-15-02 od 16. siječnja 2015. godine i potvrdu, Klasa: UP/I-350-05/15-03/68, Urbroj: 2182/02-03/07-15-4 od 29. listopada 2015. godine koju je izdala i dostavila Općina Primošten, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tim česticama zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze te čestice, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 12.01.2015. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 12.01.2015. do 20.01.2015. godine

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja u roku od osam dana od dana dostave poziva, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih zgrada postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14) a u svezi članka 28. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 115/16) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanim obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 35,00 kuna prema članku 1. stavak 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj: 115/16) i Tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ broj: 8/17).



+

#### DOSTAVITI:

1. Grgo Huljev, Primošten Burnji, Krčulj Gracini 4
2. Oglasna ploča
3. Spis, ovdje

#### NA ZNANJE:

1. Građevinska inspekcija, Područna jedinica u Šibeniku, Odjel Šibensko-kninske županije, Šibenik, S. Radića 54
2. Ured državne uprave, Služba za gospodarstvo, Šibenik, Trg Pavla Šubića I br. 2
3. Pročelnica



**GRAĐEVINSKI PROJEKT**

• tel: +385 22 214 181  
• fax: +385 22 219 168  
• e-mail: g.projekt@si.t-com.hr  
• www.gradjevinski-projekt.hr

d.o.o.  
Tratarska Bg  
22000 Šibenik  
OIB: 62054097737  
Šr. 2484008-1103488055

PRILOG RJEŠENJU O IZVEDENOM STANJU  
(LEGALIZACIJA)

Klasirani 150-05/ 13 /02/ 4565

Unikraj: 2182/1-19 -11-9

*Maglov*

**GRAĐEVINSKI PROJEKT**  
d.o.o. ŠIBENIK

**GRAĐEVINSKI PROJEKT**  
d.o.o. ŠIBENIK

**SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE**

Podnositelj: GRGO HULJEV, PRIMOŠTEN BURNI, KRČULJ GRACINI 4  
zahtjeva: OIB: 61722269331

Građevina: STAMBENA GRAĐEVINA

Lokacija: čest.zgr.br. 1442 i čest.zem.br. 18281/23 k.o. PRIMOŠTEN

T.D.: 316/13

Izradio:  
MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.

Direktor:  
MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.

Marko Maglov  
dipl. ing. građ.

Ovlašteni inženjer građevinarstva  
GRAĐEVINSKI PROJEKT d.o.o.  
Šibenik



G 3249

**GRAĐEVINSKI PROJEKT**  
d.o.o. ŠIBENIK

Šibenik, lipanj 2013.



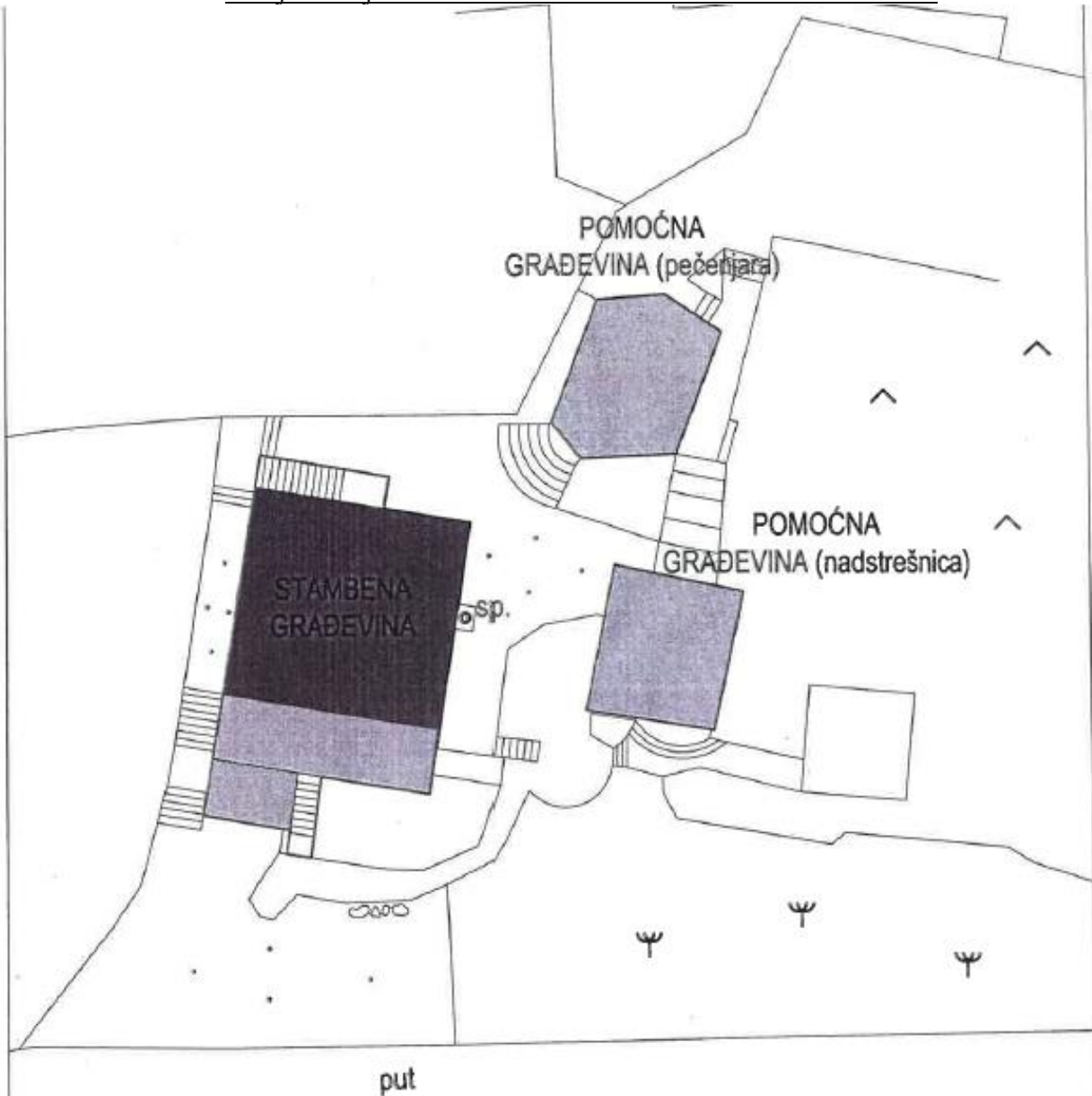
GRADEVINSKI PROJEKT d.o.o.,  
Šibenik

Podnositelj zahtjeva:  
T.D.  
Objekt:

GRGO HULJEV, PRIMOŠTEN BURNI, KRČULJ GRACINI 4  
316/13  
STAMBENA GRADEVINA

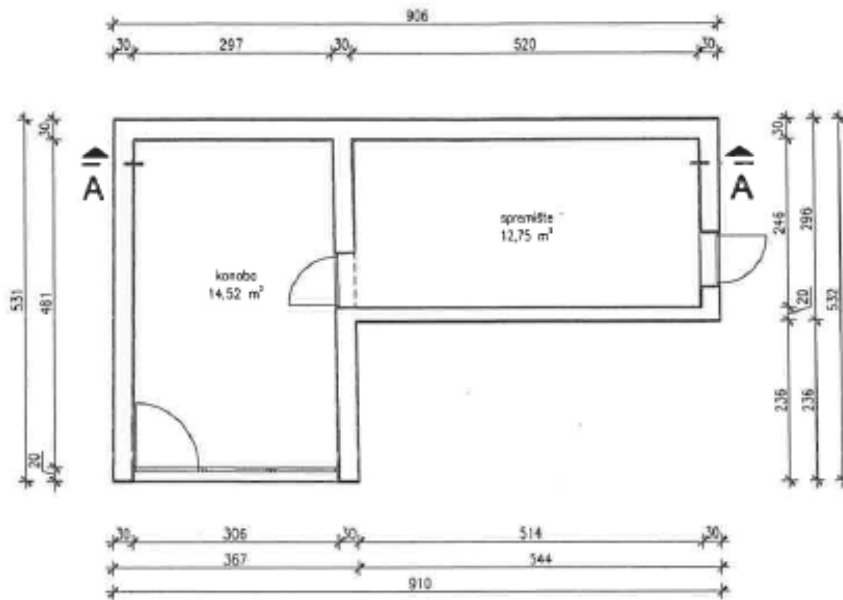
**4. NACRTI**





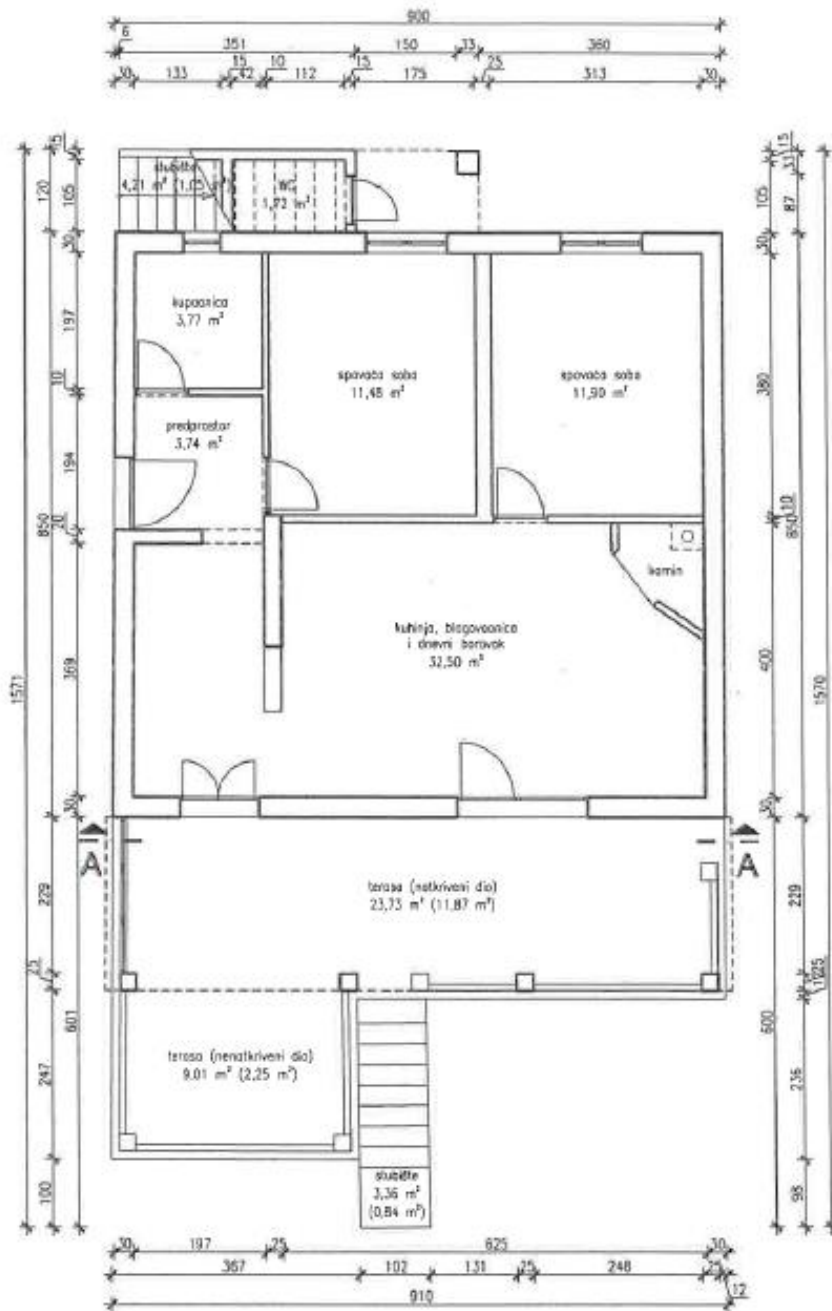
Marko Maglov  
dipl. ing. građ.  
Ovlašten inženjer građevinarstva  
GRAĐEVINSKI PROJEKT d.o.o.  
Šibenik G 3249

 <p><b>GRAĐEVINSKI PROJEKT</b> za projektiranje i nadzor u građevinarstvu ŠIBENIK, Tratarska 64 tel.: 022/214181, fax: 022/219198, GSM: 098 968 532 e-mail: g.projekt@st1.com.hr</p>	PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	GRGO HULJEV, PRIMOŠTEN BURNI, KRČULI GRACINI 4 OIB: 61722269331			
	GRAĐEVINA:	STAMBENA GRAĐEVINA			
	LOKACIJA:	čest.zgr.br. 1442 i čest.zem.br. 18281/23 k.o. PRIMOŠTEN			
	SADRŽAJ:	SITUACIJA			
IZRADIO:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.	DATUM:	T.D.:	MJERILO:	LIST:
DIREKTOR:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.	06. 2013.	316/13	1:250	1



Marko Maglov  
 dipl. ing. građ.  
 Ovlaštenik inženjer građevinarstva  
 GRAĐEVINSKI PROJEKT d.o.o.  
 Šibenik  
 G 3249

 <b>GRAĐEVINSKI PROJEKT</b> za projektiranje i nadzor u građevinarstvu ŠIBENIK, Tvrtačka 84 tel.: 022/214181, fax: 022/219188, GSM: 098 668 532 e-mail: g.projekt@tel.i-com.hr	PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	GRGO HULJEV, PRIMOŠTEN BURNI, KRČULJ GRACINI 4 OIB: 61722269331			
	GRADEVINA:	STAMBENA GRADEVINA			
	LOKACIJA:	čest.zgr.br. 1442 i čest.zem.br. 18281/23 k.o. PRIMOŠTEN			
	SADRŽAJ:	TLOCRT SUTERENA			
	IZRADIO:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.	DATUM:	T.D.:	MJERILO:
DIREKTOR:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.	06. 2013.	316/13	1:100	2




Marko Maglov  
dpl. ing. grad.

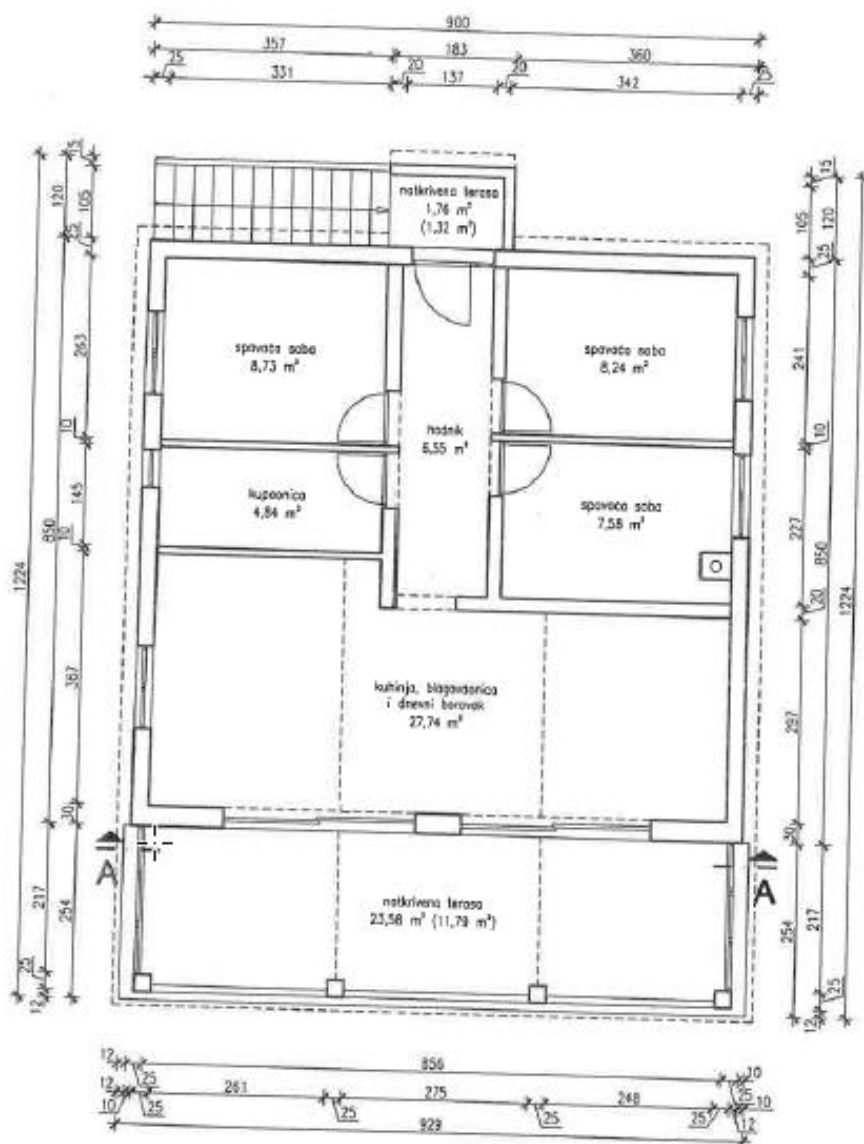
Ovlašten inženjer građevinarstva

GRADJEVINSKI PROJEKT d.o.o.  
Sibenik



G 3249

 <p><b>GRADEVINSKI PROJEKT</b> za projektiranje i nadzor u građevinarstvu SIBENIK, Tratarska 54 tel.: 022/214181, fax: 022/219168, GSM: 098 688 532 e-mail: g.projekt@ai-i-com.hr</p>	PODNOŠITELJ ZAHTEJVA:	GRGO HULJEV, PRIMOŠTEN BURNI, KRČULI GRACINI 4 OIB: 61722269331			
	GRADEVINA:	STAMBENA GRADEVINA			
	LOKACIJA:	čest.zgr.br. 1442 i čest.zem.br. 18281/23 k.o. PRIMOŠTEN			
	SADRŽAJ:	TLOCRT PRIZEMLJA			
	IZRADIO:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. grad.	DATUM:	T.D.:	MJERILO:
DIREKTOR:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. grad.	06. 2013.	316/13	1:100	3



Marko Maglov  
dipl. ing. građ.

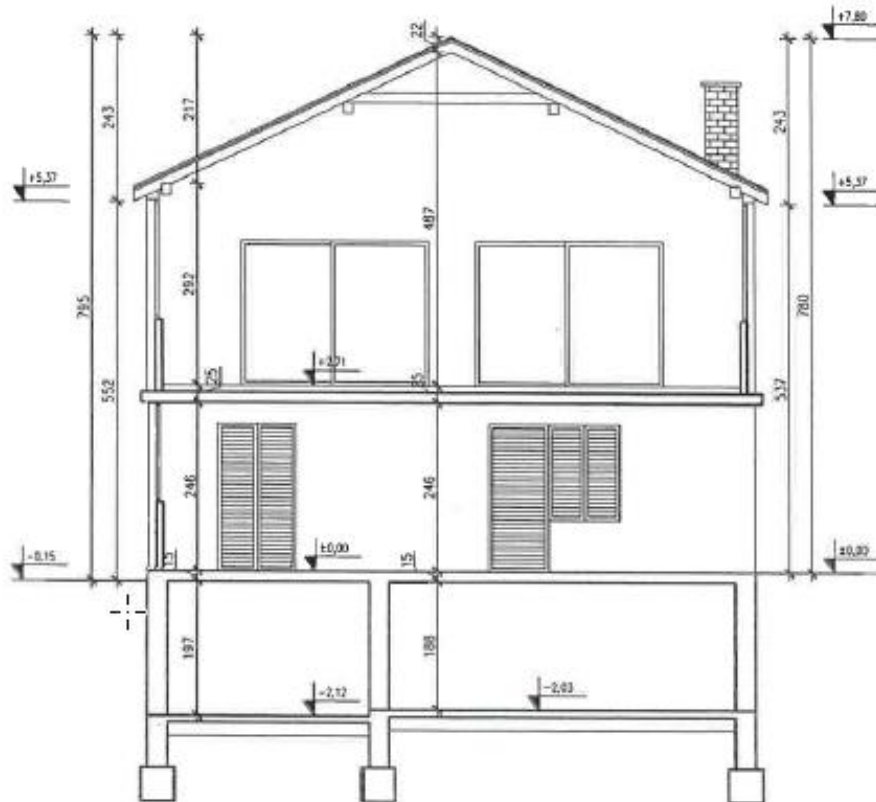
Ovlašten inženjer građevinarstva  
GRAĐEVINSKI PROJEKT d.o.o.  
Zárenik




G 3249

**GRAĐEVINSKI PROJEKT**  
za projektiranje i nadzor u građevinarstvu  
ŠIBENIK, Trnaska 84 tel. 0222 214181, fax: 0222 219153  
GSM: 098 898 932 e-mail: g.projekt@stt.com.hr

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	GRGO HULJEV, PRIMOŠTEN BURNI, KRČULI GRACINI 4 OIB: 61722269331		
GRADEVINA:	STAMBENA GRADEVINA		
LOKACIJA:	čest.zgr.br. 1442 i čest.zem.br. 18281/23 k.o. PRIMOŠTEN		
SADRŽAJ:	TLOCRT KATA		
IZRADIO:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.	DATUM:	T.D.:
DIREKTOR:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.	06. 2013.	316/13
		MJERILO:	LIST:
		1:100	4

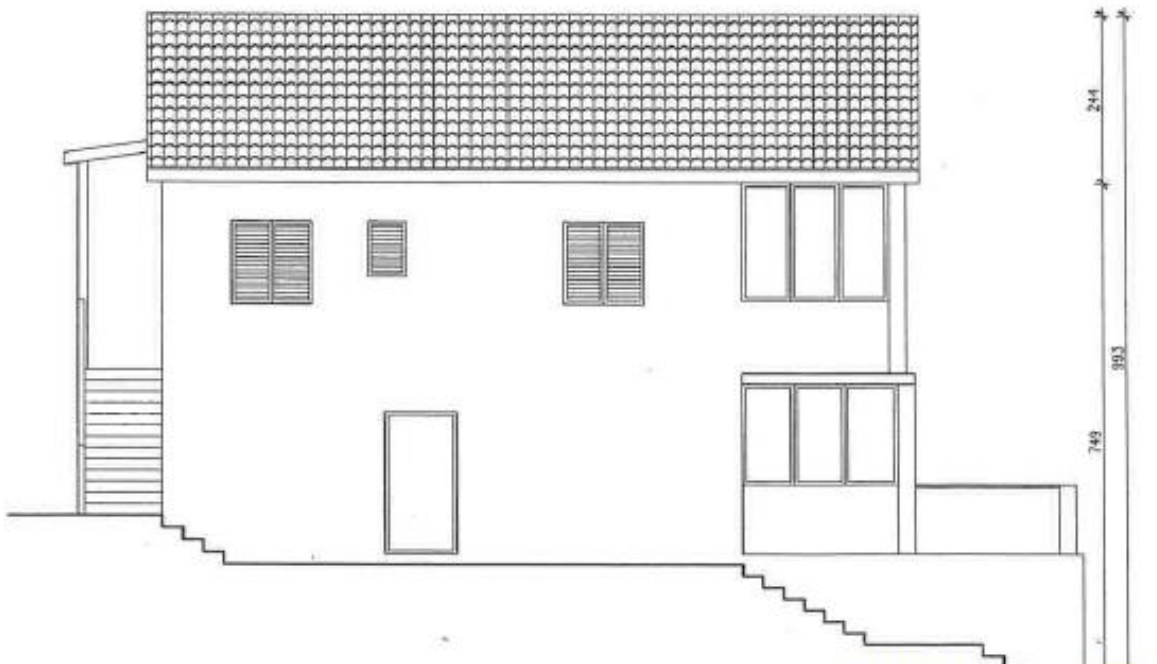


Marko Maglov  
 dipl. ing. građ.  
 Ovlašten inženjer građevinarstva  
 GRAĐEVINSKI PROJEKT d.o.o.  
 Šibenik  
 G 3249

 <p><b>GRAĐEVINSKI PROJEKT</b>                  za projektiranje i nadzor u građevinarstvu                  ŠIBENIK, Trganka 84 tel.:022/214161, fax: 022/219168,                  GSM: 098 680 532 e-mail: g.projekt@slj-eom.hr</p>	PODNOŠITELJ ZAHTEJVA:	GRGO HULJEV, PRIMOŠTEN BURNI, KRČULJ GRACINI 4 OIB: 61722269331			
	GRAĐEVINA:	STAMBENA GRAĐEVINA			
	LOKACIJA:	čest.zgr.br. 1442 i čest.zem.br. 18281/23 k.o. PRIMOŠTEN			
	SADRŽAJ:	PRESJEK A-A			
	IZRADIO:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.	DATUM:	T.D.:	MJERILO:
DIREKTOR:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.	06. 2013.	316/13	1:100	6



JUŽNO PROČELJE



244  
993  
749

Marko Maglov  
dipl. ing. građ.  
Ovlašten inženjer građevinarstva  
GRADJEVINSKI PROJEKT d.o.o.  
Šibenik  
G 3249



PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	GRGO HULJEV, PRIMOŠTEN BURNI, KRČULI GRACINI 4 OIB: 61722269331		
GRAĐEVINA:	STAMBENA GRAĐEVINA		
LOKACIJA:	čest.zgr.br. 1442 i čest.zem.br. 18281/23 k.o. PRIMOŠTEN		
SADRŽAJ:	JUŽNO I ZAPADNO PROČELJE		
IZRADIO:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.	DATUM:	T.D.:
DIREKTOR:	MARKO MAGLOV, dipl. ing. građ.	06. 2013.	316/13
		MJERILO:	LIST:
		1:100	7