

STEČAJNI UPRAVITELJ NIKOLA REMENAR
Poštanski pretnac 77, 10000 Zagreb
e-mail: stecajni.upravitelj.nremenar@gmail.com
mobitel: +385 98 55 00 77

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
DR. FRANJE TUĐMANA 35
23000 ZADAR

U Zagrebu, 26. studenog 2025.
Naš broj: ST-459

Broj: St-242/2024

Dužnik: RIVA FAIR d.o.o. u stečaju, Šibenik, Mandalinskih žrtava 9, OIB:
58722022297

Radi: stečaja

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj u privitku dostavlja nalaz i mišljenje vještaka g. Kamela Shihabija br. 40/2025 od 24. studenog 2025. prema kojem je nekretnina u Jadrtovcu procijenjena na iznos od 295.00,00 EUR.

Stečajni upravitelj:

Prilog:
- procjembeni elaborat

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: Stambena građevina , bazen , pomoćna i građevinsko zemljište
na k.č.br. 1733/2 k.o. Jadrtovac
ZK uložak : 10814 k.o. Jadrtovac

Adresa: DONJE POLJE , DONJE POLJE 28

Naručitelj: stečajni upravitelj Nikola Remenar , Zagreb koji zastupa
RIVA FAIR d.o.o. u stečaju , Mandalinskih žrtava 9, Šibenik
OIB: 58722022297

Zadatak procjene: PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha : određivanje tržišne vrijednosti

Dan vrednovanja : 24.11.2025.g.

Dan kakvoće : 24.11.2025.g.

Broj elaborata: 40/2025

Datum izrade : 26.11.2025.

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



S A D R Ź A J:

1. UVOD

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

2. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE

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

3. REZULTATI OČEVIDA I OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

- 3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA NEKRETNINE
- 3.2. TEHNIČKI OPIS
- 3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE
- 3.4. 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 TROŠKOVNOM METODOM

- 6.1. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA
- 6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE
 - A) PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE STAMBENE GRAĐEVINE
 - B) PROCJENA TROŠKOVA VANJSKOG UREĐENJA I OBJEKATA NA OKUČNICI
 - C) PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA
 - D) PROCJENA TROŠKOVA DOPRINOSA
- 6.3. POLOŽAJNA OBILJEŽJA PRI UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE
- 6.4. KOEFICIJENT PRILAGODBE
- 6.5. REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7. ZAKLJUČAK

- 8. prilog -fotodokumentacija

1 UVOD

1.1 SAŽETAK PROCJENE

PODACI O PROCJENI	
Naručitelj procjene:	stečajni upravitelj Nikola Remenar , Zagreb koji zastupa RIVA FAIR d.o.o. u stečaju , Mandalinskih žrtava 9, Šibenik OIB: 58722022297
Adresa nekretnine:	DONJE POLJE , DONJE POLJE 28
Tip nekretnine, namjena:	Zgrada stambena i građevinsko zemljište
Zemljišno knjižni uložak:	10814
Poduložak:	
Zemljišno knjižna čestica:	1733/2
Katastarska čestica:	1733/2
Katastarska općina:	Jadrtovac
Površina (m ²):	Zemljište 476,0000 m2 Stambeni objekt BP 201,83 m2
Tržišna vrijednost nekretnine:	(295.388,47 €) Zaokružena vrijednost 295.000,00 €
Ime procjenitelja, broj sudskog ovlaštenja: (stalni sudski vještak)	Kamel Shihabi , d.i.a., sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Rješenje KLASA: UP/I-710-03/25-01/522 , URBROJ: 514- 03-04/01-25-06 od 2.09.2025.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 stečajni upravitelj Nikola Remenar koji zastupa RIVA FAIR d.o.o. u stečaju , Šibenik 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, 26.11.2025.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 Shihabi, 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 državljani 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. KameI Shihabi, Pokrovnik, Ulica Sv. Mihovila 7
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501522|6

1.5. ZADATAK PROCJENE

Temeljem zahtjeva Naručitelja stečajni upravitelj Nikola Remenar, Zagreb koji zastupa RIVA FAIR d.o.o. u stečaju, Mandalinskih žrtava 9, Šibenik izradilo sam procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – građevina su+pr+1, bazen, pomoćnu građevinu i građevinsko zemljište sve se nalazi na k.č. 1733/2 k.o. Jadrtovac, stambena zgrada površine 125,00 m² i dvorište površine 341,00 m², pomoćne zgrade uz stambenu površine 10,00 m² ukupna površine 476,00 m² upisana u ZK: 10814 k.o. Jadrtovac s upisom vlasništva na ime: vlasnički dio 1/1 RIVA FAIR d.o.o. u stečaju, Mandalinskih žrtava 9, Šibenik OIB: 58722022297

Građevina je ucrtana u katastarski operat.

Vlasništvo i posjed je u svemu prema predloženim podacima i prema dostavljenoj dokumentaciji. Za procjenu će se uzeti podaci iz vlasničkog lista za površinu zemljišta a za površine stambenog objekta izmjera na licu mjesta.

Dan vrednovanja : 24.11.2025. g

Dan kakvoće : 24.11.2025.g

Adresa nekretnine: DONJE POLJE, DONJE POLJE 28

Površina procjenjivanog zemljišta:	476,00 m ²
Neto korisne vrijednosti površina (Tabela II Pravilnika)	
Stambeni Su+Pr+1 -	162,65 m ²

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene vlasničke dokumentacije te izmjere površina u građevini.

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

Legalnost nekretnine

Predmetna građevina je izgrađena prije 2011 godine, ista je vidljiva na ortofoto karti 2011 godine, Za građevinu nema saznanja o legalnosti (građevinska ili uporabna dozvola).



Digitalna ortofoto karta 2011.

Objekt je izgrađen na samostojeći način , etažnosti su+ pr+1 . Izgrađen je kaskadno na strmom terenu . Objekat je stambene namjene , jedna stambena jedinica . Objekt je završen , uređen , opremljeni i sad se ne koristi . Na parceli se nalazi pomoćni objekt i bazen sa strojarnicom .

2 IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE

**2.1. STANJE NEKRETNINE U OPĆINSKOM SUDU ŠIBENIKU,
ZEMLJIŠNOKNJIŽNIN ODJEL Šibenik :
BROJ ZK ULOŠKA 10814**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 24.11.2025. 08:28

Katastarska općina: 330035, JADRTOVAC

Broj ZK uložka: 10814

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18188/2025
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.	1733/2	3	DONJE POLJE	476	
			DVORIŠTE	341	
			KUĆA, Donje Polje, DONJE POLJE 28	125	
			POMOĆNE ZGRADE UZ STAMBENU ILI DRUGU ZGRADU (OPĆE), Donje Polje, DONJE POLJE	10	
		UKUPNO:		476	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	RIVA FAIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 58722022297, MANDALINSKIH ŽRTAVA 9, 22000 ŠIBENIK	
1.2	Zaprimljeno 23.01.2025.g. pod brojem Z-1348/2025	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST-242/2024-19 TRGOVAČKI SUD U ZADRU 22.01.2025, nad dužnikom RIVA FAIR d.o.o., Šibenik, Mandalinskih žrtava 9, OIB: 58722022297.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.11.2025.

Izvod iz zemljišnoknjižnog odjela

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

Stanje na dan: 24.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. JADRTOVAC
k.č.br.: 1733/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Izvod iz katastra,
Izvor: katastar.hr

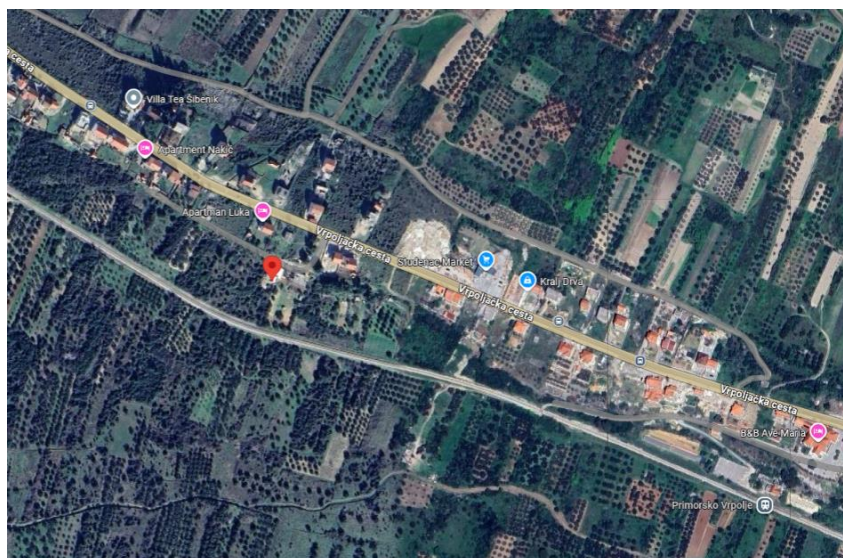
2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU



Izvor: ispu

2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Adresa nekretnine: Donje polje 28 , Donje polje



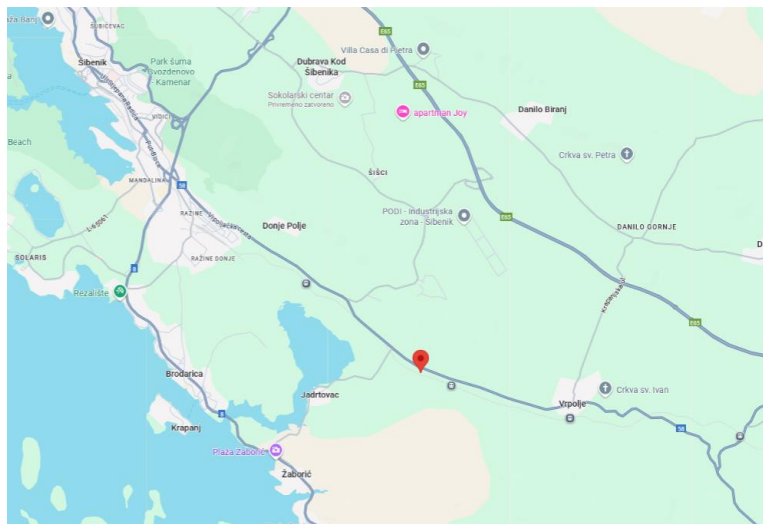
Izvor: google earth

2.5. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetni stambeni objekt izgrađen na zemljištu k.č. 1733/2 k.o. Jadrtovac , nalazi se u naselju Donje polje na dobroj lokaciji okružen stambenim objektima , obiteljske kuće . Pristup samom objektu s javne površine k.č. 1820/1 k.o. Jadrtovac put , prolaz .

2.6. PROMETNA POVEZANOST

Predmetni objekt nalazi se na dobroj lokaciji . Prometna povezanost je moguća , tj. ima pristup automobilom do parcele lokalnom ulicom , a parkiranje je omogućeno na parceli. Nekretnina je udaljena cca 50 m od glavne prometnice kroz naselje državne ceste DC58 a od autoceste A1 čvor Šibenik cca 10 km . Od morske obale udaljena je cca 5km .



Izvor: google maps

3. REZULTATI OČEVIDA I OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina stambena sa građevinskim zemljištem dvorište oko objekata (k.č 1733/2) bazen i pomoćni objekt . Namjena objekata je za stanovanje tj. jedna stambena jedinica . Stambeni objekt je katnosti su+ Pr+1 (na adresi Donje polje 28 , Donje polje) . Objekt se sastoji od suterena visine cca 1,80 cm jedna prostorija koja služi kao ostava, Prizemlje i kat stambeni prostor . Glavni ulaz u objekat je sa sjeverne strane gdje se na nivou pristupnog puta nalazi parkirni prostor za dva parkirna mjesta i ab stepenice kojima se uz objekat spuštate na nivo kata gdje je glavni ulaz u objekat i ab stepenice do platoa gdje se nalazi bazen ispred građevne. Stambeni prostor kata je hodnik , kupaonica+Wc , dnevni boravak , kuhinja , blagovaonica , terasa ,unutarne stubište za prizemlje , gdje se nalaze hodnik , soba s kupaonicom , soba s kupaonicom i Wc-om te balkon . Iz prizemlja i balkona vanjske stepenicama se spuštate na plato gdje je bazen i ulaz u suteran . Na platu ispred suterena nalazi se bazen sa strojarnicom , U dnu parcele nalazi se pomoćni objekt , spremište , katnosti pr.

Teren na kojem je izgrađen objekt je u većem nagibu te je objekat građen kaskadno. Parcela je ograda sa tri strane betonskimzidičem i žičanom ogradom , prema javnoj površini nema ograda , Dio dvorišta je popločen betonskim elementima , dio je nasut šljunčanim materijalom a dio je hortikulturno uređen zasaden stablima maslina .

OPIS LOKACIJE	
Okolne građevine	stambene , obiteljske kuće
Dostupnost	Cestovna
Javni prijevoz	ne
Infrastruktura	Da
Zagađenost	nema
Buka	nema
Osunčanost	da
Nagib parcele	U većem nagibu

POVRŠINA NEKRETNINE – STAMBENI OBJEKT

Bruto površina :

Suteren : $4,10 \times 9,00 = 36,90 \text{ m}^2$

Prizemlje : $8,20 \times 9,00 = 73,80 \text{ m}^2$

Kat : $9,00 \times 12,00 - (3,75 \times 4,50) = 91,13 \text{ m}^2$

Bruto površina ukupno : 201,83 m²

Volumen :

Suteren $36,90 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ m} = 73,80 \text{ m}^3$

Prizemlje : $73,80 \text{ m}^2 \times 2,70 \text{ m} = 199,26 \text{ m}^3$

Kat : $91,13 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m} = 273,39 \text{ m}^3$

Volumen ukupno : 546,45 m³

Neto površina :

Suteren : ostava 28,22 m²

Prizemlje ; vanjske stepenice $3,50 \times 0,75 = 2,62 \text{ m}^2$

Balkon $8,00 \times 0,25 = 2,00 \text{ m}^2$

Hodnik 13,44 m²

Soba 9,42 m²

Kupaonica+Wc-e 7,12 m²

Soba 12,67 m²

Kupaonica+hodnik 4,75 m²

Wc-e 3,37 m²

Stubište 7,00 m²

Kat : hodnik 9,60 m²

Kupaonica+Wc-e 11,27 m²

Dnevni boravak 15,02 m²

Kuhinja 14,94 m²

Blagovaona 12,78 m²

Terasa $16,87 \times 0,50 = 8,43 \text{ m}^2$

Ukupna neto površina : 162,65 m²

BRUTO površina	201,83 M2
UKUPNI VOLUMEN OBJEKTA:	546,45 M3
POVRŠINA ZEMLJIŠTA :	Ukupno: 389476
KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA	Površina korisnih vrijednosti površina 162,65 m2

POVRŠINA NEKRETNINE – POMOĆNI OBJEKT

Bruto površina : $3,92\text{m} \times 2,53\text{m} = 9,92 \text{ m}^2$

Volumen : $9,92\text{m}^2 \times 2,20\text{m} = 21,82 \text{ m}^3$

Neto površina : $7,39 \text{ m}^2$

POVRŠINA NEKRETNINE – BAZEN

Dimenzija : $3,50 \times 7,00 = 24,50 \text{ m}^2$ dubina cca $1,50 \text{ m}$,

3.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

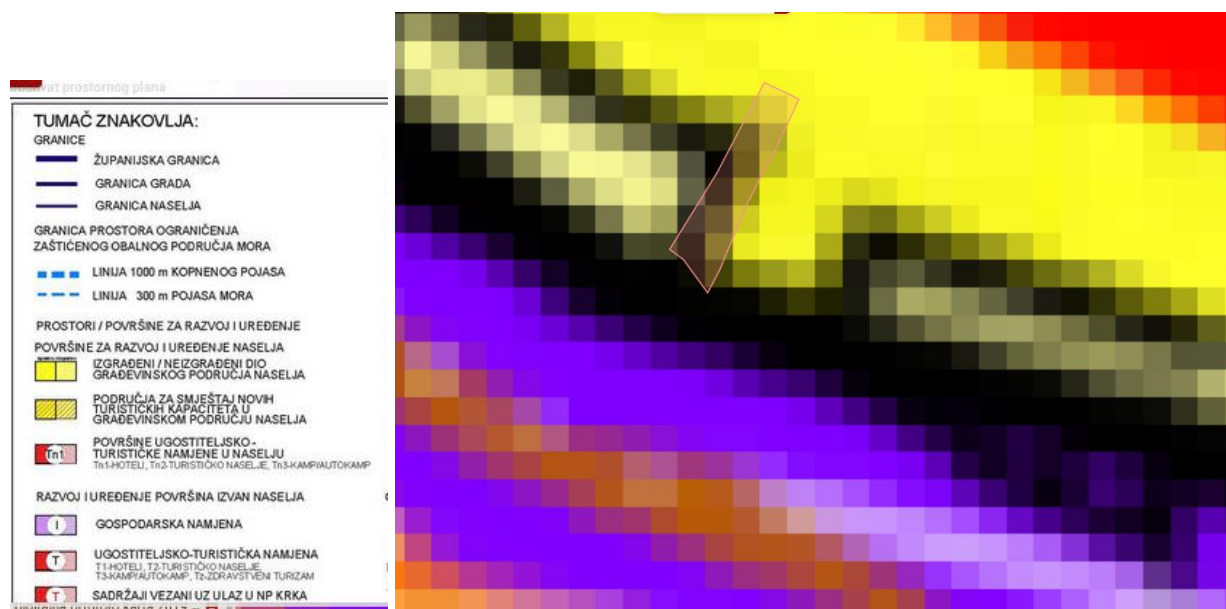
OPĆENITO	Namjena	Stambena
	Godina izgradnje	2011
	Katnost	Su+Pr+1
	Prometna veza	cestovna
	Parkiranje	Na parceli
KONSTRUKCIJA	Temelji	Ab temelji
	Nosiva k.	AB horizontalni i vertikalni serklaži , blok opeka
	Međukatna k.	Ab ploča
	Pregradni zidovi	Blok opeka
	Krovna k.	Ab ravna ploča , potrebne izolacije
	Hidroizolacija	ima
ZAVRŠNA OBRADA	Zidovi	Žbukano, bojano
	Podovi	Keramika , kamen , parket
	Stropovi	Žbukani, bojani
	Pročelje	Toplinska fasada
STOLARIJA	vrata - vanjska	AL profila
	vrata - unutarnja	Nema
	prozori	Al profila , izo staklo , zaštita od sunaca dio rolete
BRAVARIJA	ograda	Inox profila
LIMARIJA	oluci	Poc.bojana limarija
SANITARIJE		Ugrađene

INSTALACIJE	Električne	ugrađene
	Vodovod	ugrađeno
	Kanalizacija	Ugrađeno
	Grijanje i hlađenje	Ugrađeno podno grijanje
VANJSKO UREĐENJE		Uređeno : popločeno betonskim elementima , kamenim pločama , nasute površie šljunčanim materijalom , zelene površine zasađene maslinama , opremljeno . Ograda zid s metalnom ogradom , Bazen uređen opremljen .
OPĆI DOJAM		Nekretnina je stara cca 14 godina , s obzirom da još nije useljena ali objekat je održavan je u odličnom stanju . Materijali i oprema korištena za uređenje objekta je kvalitetna . Nekretnina je u odličnom stanju .

3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

Prostorno planska dokumentacija za analizirano područje na snazi je :

Prostorni plan uređenja Grada Šibenika "Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 3/03., 9/03.-ispravak i 11/07., "Službeni glasnik Grada Šibenika", broj 5/12., 09/13., 08/15., 09/17. i 02/18.-pročišćeni tekst



Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Predmet procijene zemljišta koje se prema PPU Grada Šibenika , k.č. 1733/2 k.o.jadrtovac nalazi **u građevinskom području naselja , izgrađeni dio naselja** . Pretpostavka ove procijene je da se neće mijenjati namjena zemljišta .

3.4. 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.


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 (04.7.2025) je za prvi kvartal 2025. Godine , koji iznosi 201,93

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2025. u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%. U odnosu na prvo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 6,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2024. za 14,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,0%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2024. za 12,7%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2025. u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 3,3%, i za Ostalo, za 6,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,9%, za Jadran za 11,3%, a za Ostalo za 18,5%.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					Tron
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					Qua
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	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
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

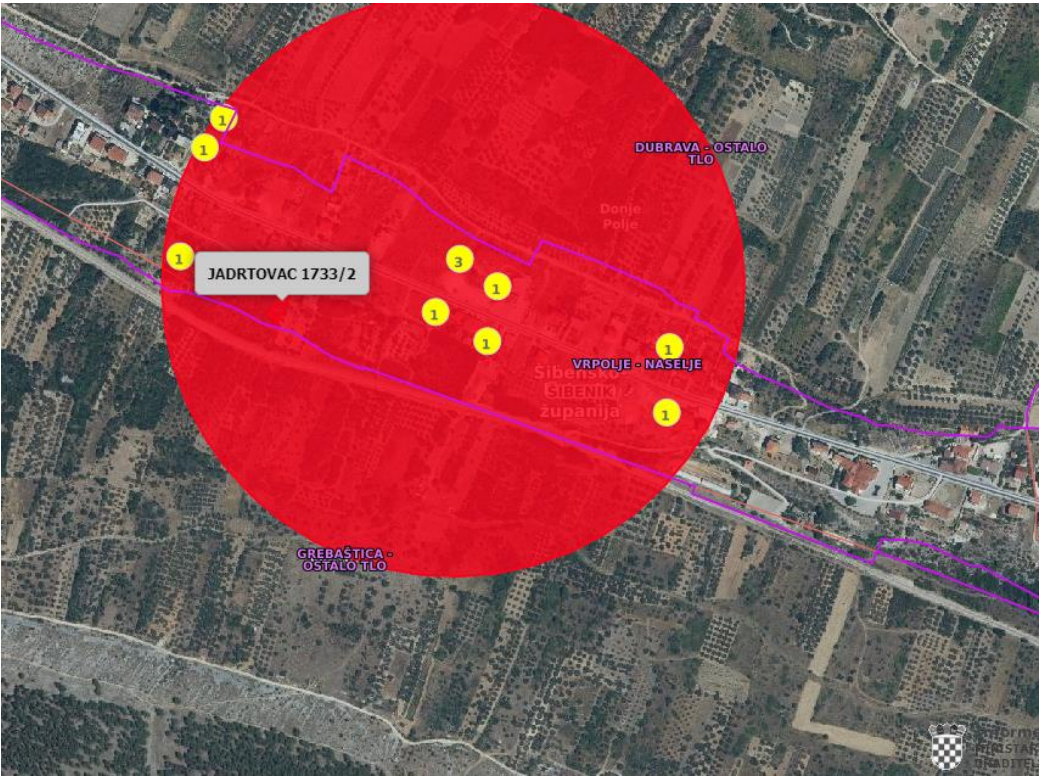
		I. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE		
		I. – III. 2025. ¹⁾ Ø 2015.	I. – III. 2025. X. – XII. 2024.	I. – III. 2025. I. – III. 2024.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno		214,18	4,5	13,1
Novi stambeni objekti		178,35	6,4	14,3
Postojeći stambeni objekti		220,66	4,0	12,7
Grad Zagreb ²⁾		237,37	4,9	12,9
Jadran ²⁾		201,93	3,3	11,3
Ostalo ²⁾		202,52	6,7	18,5

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse je 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [PC-AXIS baze podataka](#) pod naslovom Cijene.

IZVOD IZ BAZE eNekretnina KUPOPRODAJNIH CIJENA
(TEMELJEM ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA- građevinska zemljišta)

Cjenovni blok : Vrpolje naselje



	RB	ID ZKC	ID PH	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka	Kategorija zemljišt	Ki max	Cjenovni blok
<input type="checkbox"/>	2	2222728	5436029	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1704/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	05.09.2024.	40.000,00 EUR	1.421,00 M²	PROVEDENA EVA...	1. KATEGORIJA	0,9;	VRPOLJE - NAS.
<input type="checkbox"/>	3	2132681	5305079	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1820/30	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	06.02.2024.	20.000,00 EUR	1.087,00 M²	PROVEDENA EVA...	1. KATEGORIJA	0,9;	VRPOLJE - NAS.
<input type="checkbox"/>	4	2148554	5329106	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1327/46	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	20.12.2023.	5.520,00 EUR	368,00 M²	PREUZETO OD PU			VRPOLJE - NAS.
<input type="checkbox"/>	5	2023735	5181158	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1501/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	14.09.2023.	91.150,00 EUR	3.001,00 M²	PREUZETO OD PU			VRPOLJE - NAS.
<input type="checkbox"/>	6	2023734	5181158	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1501/6	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	14.09.2023.	91.150,00 EUR	3.001,00 M²	PREUZETO OD PU			VRPOLJE - NAS.
<input type="checkbox"/>	7	1898062	5018289	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1327/30	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	18.05.2023.	70.000,00 EUR	1.554,00 M²	PROVEDENA EVA...	1. KATEGORIJA	0,9;	VRPOLJE - NAS.
<input type="checkbox"/>	8	1765547	4948307	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1327/6	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	05.04.2022.	22.000,00 EUR	1.087,50 M²	PROVEDENA EVA...	1. KATEGORIJA	1,2;	VRPOLJE - NAS.
<input type="checkbox"/>	9	1694029	4762645	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1327/6	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	31.03.2022.	22.000,00 EUR	1.587,50 M²	PROVEDENA EVA...	2. KATEGORIJA	0,9;	VRPOLJE - NAS.
<input type="checkbox"/>	10	1184837	4145190	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1820/16	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	07.10.2019.	7.757,56 EUR	774,00 M²	PROVEDENA EVA...	1. KATEGORIJA	0,9;	VRPOLJE - NAS.
<input type="checkbox"/>	11	1183169	4143394	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1327/6	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	18.09.2019.	15.000,00 EUR	1.000,00 M²	PROVEDENA EVA...	1. KATEGORIJA	0,9;	VRPOLJE - NAS.
<input type="checkbox"/>	12	1101106	3912627	ŠIBENSKO-KNIN...	JADRTOVAC	1820/37	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	17.10.2018.	10.000,00 EUR	614,00 M²	PROVEDENA EVA...	1. KATEGORIJA	0,3;	VRPOLJE - NAS.

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1898062
Datum pregleda	25.11.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5018289
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.05.2023
Površina u prometu	1.554,00
Vrijednost nekretnine (KN)	527.415,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	70.000,00
Datum ugovora	18.05.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

Status podatka
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

The map shows an aerial view of a residential area. A specific plot of land is outlined in green and labeled 'JADRTOVAČ 1733/2'. To the north of this plot, there is a larger area labeled 'DUBRAVA - OSTALO TLO'. Below the main plot, there are several yellow circular markers with numbers, likely indicating other plots or points of interest. The surrounding area includes buildings, roads, and some vegetation.

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1765547
Datum pregleda	25.11.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4848307
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.10.2022
Površina u prometu	1.087,50
Vrijednost nekretnine (KN)	166.430,02
Vrijednost nekretnine (EUR)	22.000,00
Datum ugovora	05.04.2022
POREZI:	
NAPOМЕНА: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRPOLJE - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1694029
Datum pregleda	25.11.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4762645
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.06.2022
Površina u prometu	1.587,50
Vrijednost nekretnine (KN)	166.687,02
Vrijednost nekretnine (EUR)	22.000,00
Datum ugovora	31.03.2022
POREZI:	
NAPOМЕНА: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRPOLJE - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

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)

Tablica - izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

Katastarske čestice			Postorno planske odredbe			Kupoprodajni ugovor		
Rbr:	K.O.	k.č.	namjena	Cjenovni blok	ki	Datum prodaje	Površina m ² u prometu	Cijena €/m ²
1.	Jadrtovac	1704/2	GZ	Vrpolje naselje	Kig-max 0,9	5.9.2024	1.421,00	28,15
2.	Jadrtovac	1820/30	GZ	Vrpolje naselje	Kig-max 0,9	6.2.2024	1.087,00	18,40
3.	Jadrtovac	1327/30	GZ	Vrpolje naselje	Kig-max 0,9	18.05.2023	1.554,00	45,04
4.	Jadrtovac	1327/6	GZ	Vrpolje naselje	Kig-max 1,2	5.4.2022	1.087,50	20,23
5.	Jadrtovac	1327/6	GZ	Vrpolje naselje	Kig-max 0,9	31.3.2022	1.587,50	13,86

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća $\pm 40\%$ 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 3** odstupa, te se izuzimaju iz daljnjeg obračuna.

Katastarske čestice			Postorno planske odredbe			Kupoprodajni ugovor		
Rbr:	K.O.	k.č.	namjena	Cjenovni blok	ki	Datum prodaje	Površina m ² u prometu	Cijena €/m ²
1.	Jadrtovac	1704/2	GZ	Vrpolje naselje	Kig-max 0,9	5.9.2024	1.421,00	28,15
2.	Jadrtovac	1820/30	GZ	Vrpolje naselje	Kig-max 0,9	6.2.2024	1.087,00	18,40
4.	Jadrtovac	1327/6	GZ	Vrpolje naselje	Kig-max 1,2	5.4.2022	1.087,50	20,23
5.	Jadrtovac	1327/6	GZ	Vrpolje naselje	Kig-max 0,9	31.3.2022	1.587,50	13,86

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)

NEUOBİČAJENE 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)

U sljedećoj tablici prikazane su nekretnine nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja

	Lokacija	Datum prodaje	Kupoprodajna cijena €/m ²	Bazni*indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni*indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor = B/A	Međuvremensko izjednačenje na cijena (€)
1.	k.č. 1704/2 Jadrtovac	5.9.2024.	28,15	195,35	201,93	1,03	28,99
2.	k.č. 1820/30 Jadrtovac	6.2.2024	18,40	181,47	201,93	1,11	20,42
4.	k.č. 1327/6 Jadrtovac	5.4.2022	20,23	151,52	201,93	1,33	26,91
5.	k.č. 1327/6 Jadrtovac	31.3.2022	13,86	147,28	201,93	1,37	18,99
				PROSJEK :			23,83
				($\pm 30\%$)			16,68 – 30,98

Analizirajući predmetne nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena nakon međuvremenskog izjednačenja vidljivo je da usporedne nekretnine ne odstupaju od prosjeka više od 30% , te se uzimaju za daljnji obračun .

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 poslovnim 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 pozante .

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 neznamo posebna obilježja poredbenih nekretnina pretpostavlja se da na poredbenoj nekretnini nema tereta

Usporedne nekretnine :

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

INTERAKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

Usporedne nekretnine	Procjenjivana nekretnina	1.	2.	4.	5.
LOKACIJA	Donje polje	Donje polje	Donje polje	Donje polje	Donje polje
k.č.	1733/2	1704/2	1820/30	1327/6	1327/6
k.o.	Jadrtovac	Jadrtovac	Jadrtovac	Jadrtovac	Jadrtovac
Površina zemljišta (m ²)	476	1.421	1.087	1.087,50	1.587,50
Zona prema Planu	S	S	S	S	S
Međuvremensko izjednačena Jedinična cijena €/m ²	23,83	28,99	20,42	26,91	18,99
Koef. Iskoristivosti Koeficijent za prilagodbu (prilog 11.Pravilnika)	0,9	0,9 0,95	0,9 0,95	1,2 1,10	0,9 0,95
Kategorija zemljišta Koeficijent za prilagodbu (prilog 4.Pravilnika)	1.ktg.	1.ktg. 1,00	1.ktg. 1,00	1.ktg. 1,00	2.ktg. 0,80
Koeficijent za preračunavanje		0,05	0,05	0,10	0,25
Faktor povećanja/umajenja		5%	5%	10%	25%
Prilagođena prodajna cijena interkvalitativno izjednačena	26,31	30,44	21,44	29,60	23,74
STATISTIKA					
Ulazi u proračun ±30% /čl.4 Pravilnika/		da	da	da	da

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA KONTROLA

<i>Pored bena broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m²)</i>	<i>Apsolutno odstupanje od prosječne cijene</i>	<i>Relativno odstupanje od prosječne cijene</i>	<i>Apsolut na vrijednos t apsolutn og odstupan ja</i>	<i>Kvadrat apsolutnog odstupanja</i>	<i>Pravilo 2- sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>
1	30,44	-4,13	-15,70%	4,13	17,0569	DA	zadovoljava
2	21,44	4,87	18,66 %	4,87	23,7169	DA	zadovoljava
4	29,60	-3,29	-12,50%	3,29	10,8241	DA	zadovoljava
5	23,74	2,57	9,77 %	2,57	6,6049	DA	zadovoljava

Prosječna kupoprodajna cijena : 26,31 €/m²

Standardna devijacija : 3,71

Dvostruka standardna devijacija : 3,81

Prosječno apsolutno odstupanje 14,16 %

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je nekretnina označene kao k.č. 1733/2 k.o. Jadrtovac , ukupne površine P= 476,00 m², koje u naravi predstavljaju izgrađeno građevinsko zemljište.

Prosječna vrijednost – prosječna cijena usporedivih nekretnina iznosi 26,31 €/m².

PROCIJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Predmet procjene k.č. 1733/2 k.o. Jadrtovac u površini /m²/	476,00 m²
Prosječna vrijednost (€/m²)	26,31
Vrijednost nekretnine (€)	12.523,56

6.0 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM

6.1. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)			A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C- stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> •optimalna lokacija* •velika potražnja za vrstom objekta •skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <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	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> •dobra lokacija* •redovita potražnja za vrstom objekta •mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <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	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> •srednja lokacija* •još postoji potražnja za vrstom objekta •dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <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 TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je pokazateljima troškova građenja za 2024 godinu za obiteljske kuće - srednja etalonska cijena po m2 iznosi : 1.552,00 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		1.		2.		3.		4.		5.		6.	
		Poslovne zgrade		Obiteljske kuće - jednostavni standard		Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		Višestambene zgrade - srednji standard		Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
	%	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		2,6	1,9	1,5	1,2	4,6	3,9	2,8	2,4	4,3	3,5	1,3	1,7
320 Temeljenje		10,5	8,0	15,3	12,7	8,0	6,8	7,2	5,9	8,1	6,5	13,7	7,1
330 Vanjski zidovi		33,3	25,1	37,5	30,9	33,4	28,5	30,3	24,4	27,8	22,2	36,8	23,3
340 Unutarnji zidovi		18,2	13,5	11,9	9,8	14,0	11,9	15,6	12,6	16,2	13,0	16,2	14,4
350 Stropovi		17,4	13,0	18,4	15,1	21,5	18,3	24,5	20,0	22,1	17,6	14,2	14,7
360 Krovovi		11,7	8,8	10,6	8,8	16,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,3	13,2	9,9
380 Građevinske ugradnje		1,3	1,0	-	-	0,5	0,5	0,1	0,1	1,7	1,4	1,2	1,7
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,0	3,7	4,8	4,0	1,6	1,4	5,4	4,3	9,4	7,5	3,4	5,3
Ukupno		100,0	75,0	100,0	82,5	100,0	85,3	100,0	81,1	100,0	80,0	100,0	78,1
400 Instalacije													
410 Odvodnja, vodovod, plin		12,4	3,0	32,4	5,7	36,0	5,3	36,2	6,7	26,7	5,3	30,7	5,7
420 Grijanje		22,8	5,6	42,6	7,2	40,7	6,0	35,6	6,6	28,4	5,7	35,3	5,4
430 Instalacije za obradu zraka		10,5	2,8	6,0	1,3	0,5	0,1	2,7	0,6	3,7	0,8	5,5	2,8
440 Jaka struja		32,6	8,0	15,6	2,7	19,2	2,8	22,1	4,4	26,4	5,2	20,5	5,9
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		13,1	3,3	3,4	0,6	3,6	0,5	3,4	0,6	6,8	1,4	4,5	1,3
460 Transportni uređaji		2,8	0,8	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,5	0,8
470 Posebna postrojenja za korištenje		1,8	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Automatika zgrade		3,9	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490 Ostale instalacije		0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-
Ukupno		100,0	25,0	100,0	17,5	100,0	16,7	100,0	18,9	100,0	20,0	100,0	21,9
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.		€		€		€		€		€		€
		od	1.853		1.029		1.018		1.341		1.346		1.290
		srednji	2.199		1.134		1.115		1.552		1.501		1.551
		do	2.545		1.378		1.875		1.827		1.723		1.868

Struktura cijene građenja :

Građenje građevine 95,00%

Uzgodni troškovi (projekat , nadzor) 5,00 %

Ukupno 100%

Ce = cijena građenja / 0,95= 1.552,00 eura / 0,95= 1.474,40 eura

C ut= cijena uzgodni troškovi /0,05=77,60 eura

A) PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE STAMBENE GRAĐEVINE

Nova vrijednost objekta				Stambena zgrada					
BP=201,83 m2				Cizg=	1.474,40	€/m2BGP		NV=	313.240,16 €
Projektiranje i nadzor					77,60	€/m2BGP			
Godina procjene	2025	Godina izgradnje 2011				Starost (G) = 14		Trajnost OVK= 100	
FK matrica		A – lokacija/tržište				B – zgrada općenito		C – stanje zgrade	
Opis		Optimalna lokacija				Vrlo dobra infrastrukture		Puna stabilnost	
Faktor korištenja zgrade (FK)		1				1		1	
Relativna starost (G/OVK) = 14,00 %				Odabrani FK= 1,00			Predvidivi ostatak OVK u % 88%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)							88		
Zamjenska starost zgrade (god.)							12,00		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							12 %		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							275.651,34 €		

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

U umanjenju od 12 % vrednovano je stanje građevine na dan procjene iste. Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja tla, buka ili drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja.

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

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata!

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

B) PROCJENA TROŠKOVA VANJSKOG UREĐENJA I OBJEKATA NA OKUČNICI

PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je pokazateljima troškova građenja za 2024 godinu za krajobrazno uređenje okoliša zgrada, okućnica etalonska srednja cijena po m² iznosi : 56,00 eura, za okoliš objekata koji je uređen, hortikulturno opremljen, ograđen uzima se etalonska cijena u iznosi 56,00 eura/m².

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07
Urbroј: 251-505-01-25-3
U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



Vrsta zgrada		19.	20.		21.		22.		23.		24.	
			Industrijski proizvodni objekti	Podzemne garaže	Krajobrazno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta	Krajobrazno uređenje okoliša zgrada, okućnice	Krovni vrtovi, zelene fasade, tematski vrtovi	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	39,6	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	77				
		srednji	1.707	912	104	139	382	92				
		do	2.571	1.089	132	222	567	107				

VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA

Površina m2	Jed cijena /m2	€
476	56,00	26.656,00

PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je pokazateljima troškova građenja za 2024 godinu za bazene , etalonska srednja cijena po m2 iznosi : 912,00 eura , za bazen koji je uređen , opremljen uzima se etalonska cijena u iznosi 912,00 eura/m2 .

BAZEN I STROJARNICA

Površina m2	Jed cijena /m2	€
30,00	912,00	27.360,00

PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je pokazateljima troškova građenja za 2024 godinu za stambene objekte , etalonska srednja cijena po m2 iznosi : 1.552,00 eura , za pomoćni objekt koji je jednostavan bez završenih radova uzima se 25% etalonske cijene te iznosi 380,50 eura/m2 .

POMOĆNI OBJEKT

Površina m2	Jed cijena /m2	€
10,00	380,50	3.805,00

C) PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Prema saznanjima objekt je priključen na elektro mrežu i vodovodnu mrežu naselja .

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 .

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

D) PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA

Sukladno odluci grada Šibenika cijene komunalnog doprinosa ovisno o zoni u kojoj se nalazi objekt :
u I zoni 17,92 eura/m³

Ukupan obujam zgrade : 546,45 m³

za postojeći objekt : 546,45 m³ x 17,92€/m³ = 9.792,38 €

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ELEMENTI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	VRIJEDNOST €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	12.523,56
VRIJEDNOST STAMBENOG OBJEKTA	275.651,34
VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA I OBJEKATA NA OKUČNICI	57.821,00
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	3.000,00
VRIJEDNOST DOPRINOSA	9.792,38
UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	346.265,50

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). Svi parametri uzeti u obzir kroz procijenu zemljišta i građevine.

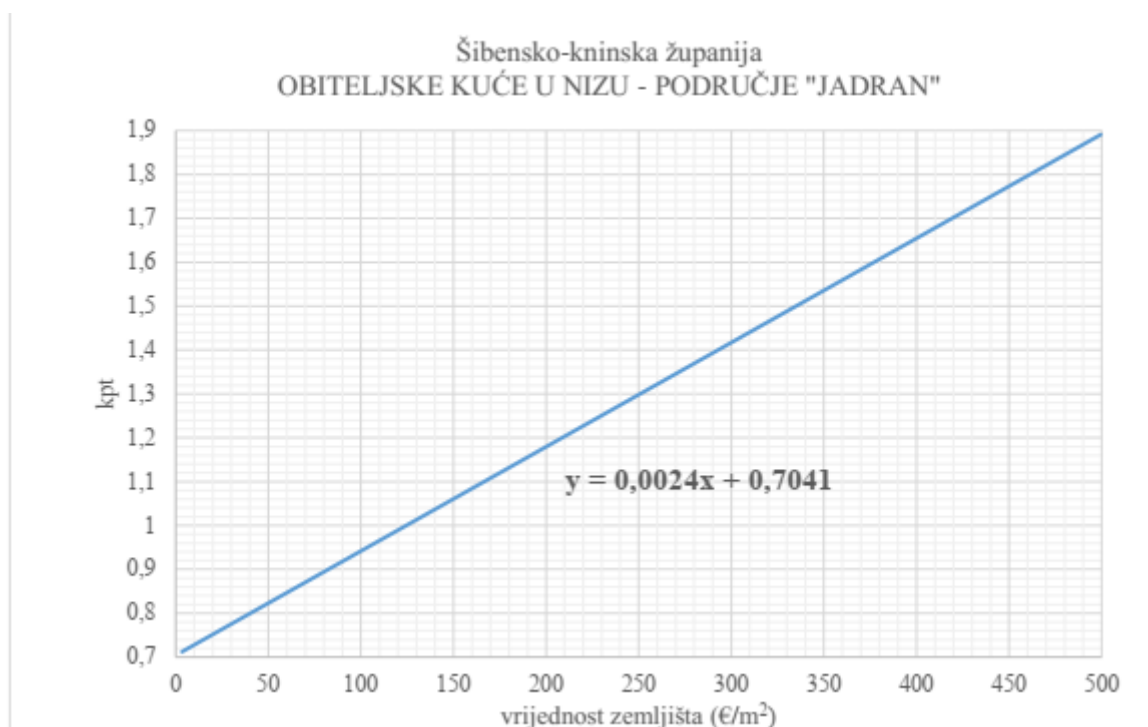
6.4. KOEFICIJET ZA PRILAGODBU

Poredbenom metodom utvrđena je vrijednost građevinskog zemljišta, dok je troškovnom metodom utvrđena troškovna vrijednost predmetne stambene građevine. Odredba članka 21. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisuje da u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

Sukladno odredbama članka 25. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik) za samostojeće obiteljske kuće i obiteljske kuće u nizu koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: Ministarstvo) je projektom utvrdilo Početno stanje koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske, sa stanjem na dan 01.01.2023. (dalje u tekstu: Početno stanje 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.



Prilikom prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj koristit će se početni koeficijent prilagodbe u iznosu 0,77 za područje Šibensko-kninske županije samostojeće Obiteljske kuće preuzeto iz publikacije početno stanje koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i kuća u nizu na području RH sa stanjem na dan 01.01.2023. godine

$$Y=0,0024 \times 26,31 \text{ (vrijednost zemljišta)} + 0,7041 = 0,77$$

Izračun koeficijenta prilagodbe tržištu : $K_{pt} = 0,77$

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se:

$T_v = S_{gv} \times K_{pt}$	$275.651,34 \text{ €} \times 0,77 =$	$212.251,53 \text{ €}$
--	--	--

6.5. REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

REAKAPTULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	UKUPNO
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKE ČESTICE DOBIVENA POREDBENOM METODOM: 476,00 M2	12.523,56
TRŽIŠNA VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA I OBJEKATA NA OKUČNICI DOBIVENA TROŠKOVNOM METODOM	57.821,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA DOBIVENA TROŠKOVNOM METODOM	3.000,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST DOPRINOSA DOBIVENA TROŠKOVNOM METODOM	9.792,38
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE DOBIVENA TROŠKOVNOM METODOM : BP 201,83 M2	212.251,53
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	295.388,47 €

7 ZAKLJUČAK

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine, stambenog objekta s građevinskim zemljištem k.č.br. 1733/2 k.o. Jadrtovac , ZK uložak : 10814 k.o. Jadrtovac koji se nalazi u Donje polje , Donje polje 28 procijenjena je na vrijednost:

UKUPNO	295.388,47 €
---------------	---------------------

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 stotine,
- 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 26.11.2025.g. iznosi

295.00,00 €

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 obiju strana

U Šibeniku , 26.11.2025.g.

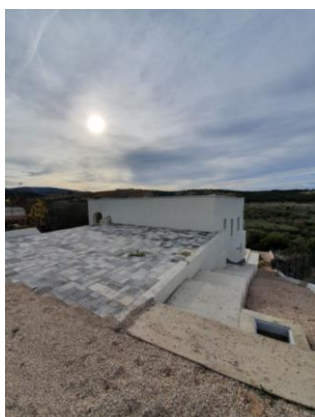
Izradio:

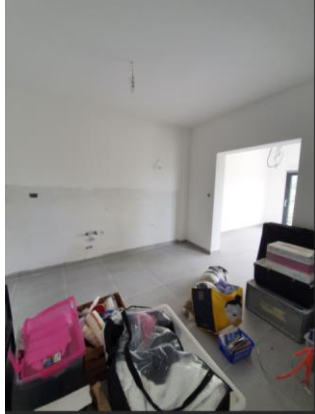
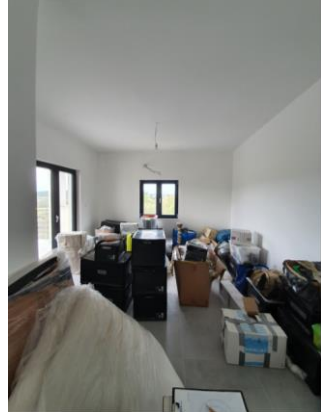
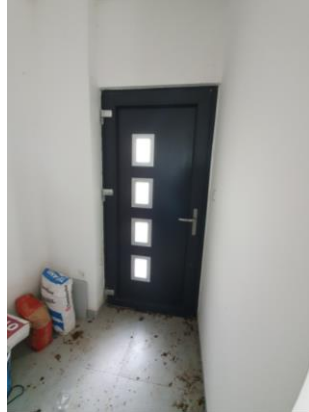
Kamel Shihabi d.i.a.

stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina



8. prilog – fotodokumentacija





Ovo je zadnja stranica