

NALAZ I MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:	Građevina s pripadajućim zemljištem (suvlasnički dio 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1))
LOKACIJA:	k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton (k.o. Srima po katastru)
NARUČITELJ:	TOFRADO d.o.o. "u stečaju" Ante Starčevića 16, 34310 Pleternica OIB: 92907511183
SVRHA PROCJENE:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti dijela suvlasničkog dijela 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) – dio etažnog stana P1 upisan u z.k.ul.br. 7524 k.o. Zaton-Srima
IZRADIO:	Alen Leljak, struč.spec.ing.građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
RJEŠENJE O IMENOVANJU:	4 Su-374/2020-4 od 02. srpnja 2020.g.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE na dan 27.02.2024.g.:

163.000,00 €

Sudski vještak:
Alen Leljak struč.spec.ing.građ.

SADRŽAJ:

1. Naslovnica s općim podacima;
2. Imenovanje (Rješenje o imenovanju);
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature;
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje;
5. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama;
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost;
7. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina;
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora;
9. Obrazloženje za odabir metode;
10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje, odnosno druge analize;
11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti;
12. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom;
13. Zaključak;
14. Prilozi.

2. IMENOVANJE (RJEŠENJE O IMENOVANJU)



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-645/2020-5
Velika Gorica, 21. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge iz Križa, Gornji Prnjavor, Gornji Prnjavor 41 A, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Alenu Leljaku, OIB: 31704057663 iz Križa, Gornji Prnjavor, Gornji Prnjavor 41 A, za imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina sukladno odredbi čl. 126. st. 3. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 21. prosinca 2020.

riješio je

I. AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge iz Križa, Gornji Prnjavor, Gornji Prnjavor 41 A, OIB: 89476647133, MBS: 081054277, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika, za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te joj se odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen kod pravne osobe AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge.

Obrazloženje

U Županijskom sudu u Velikoj Gorici 19. studenoga 2020. zaprimljen je zahtjev pravne osobe AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge iz Križa, Gornji Prnjavor, Gornji Prnjavor 41 A, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Alenu Leljaku koja temeljem čl. 4. Pravilnika traži da sud odobri ovlaštenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene

Broj zapisa: **eb2f5-17854**

Kontrolni broj: **01d5f-e4e20-6ea07**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,
Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-374/2020-4
Velika Gorica, 2. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Alena Leljaka, struč.spec.ing.grad., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. srpnja 2020.

riješio je

Alen Leljak, struč.spec.ing.grad., OIB: 31704057663, iz Križa, Gornji Prnjavorac 41a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Alen Leljak, struč.spec.ing.grad. podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva o upisu ovlaštenih inženjera građevinarstva, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, presliku osobne iskaznice i popis predmeta.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-569/15-7 od 1. srpnja 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je podatke o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Alen Leljak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMUŠĆAK

Vrijeme potpisivanja:

06-07-2020

09:55:43



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97#130204523138203003035755136
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠĆAK
OU=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK

Broj zapisa: 17897-590e8

Kontrolni broj: 09d5a-c7673-c771b

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13., 20/17, 39/19. i 125/19);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19 i 98/19);
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br. 68/20.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98.; 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18. i 110/18.);
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ br. 107/07., 144/12. i 14/14.);
- Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“ br. 78/10., 76/11., 19/12., 151/13. i 83/15.);
- Prostorni plan uređenja Grada Šibenika („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije br. 3/03 i 11/07“ i „Službeni glasnik Grada Šibenika br. 5/12, 9/13, 8/15, 9/17 i 02/18 -pročišćeni tekst);
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju („Narodne novine“ br. 79/14. i 48/15.);
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (autor: Željko Uhlir, Branimir Majčica, nakladnik DGIZ Društvo građevinskih inženjera Zagreb; Zagreb 2016.g.);
- Međunarodni standardi procjenjivanja (European Valuation Standard 2016 i drugi);
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH.

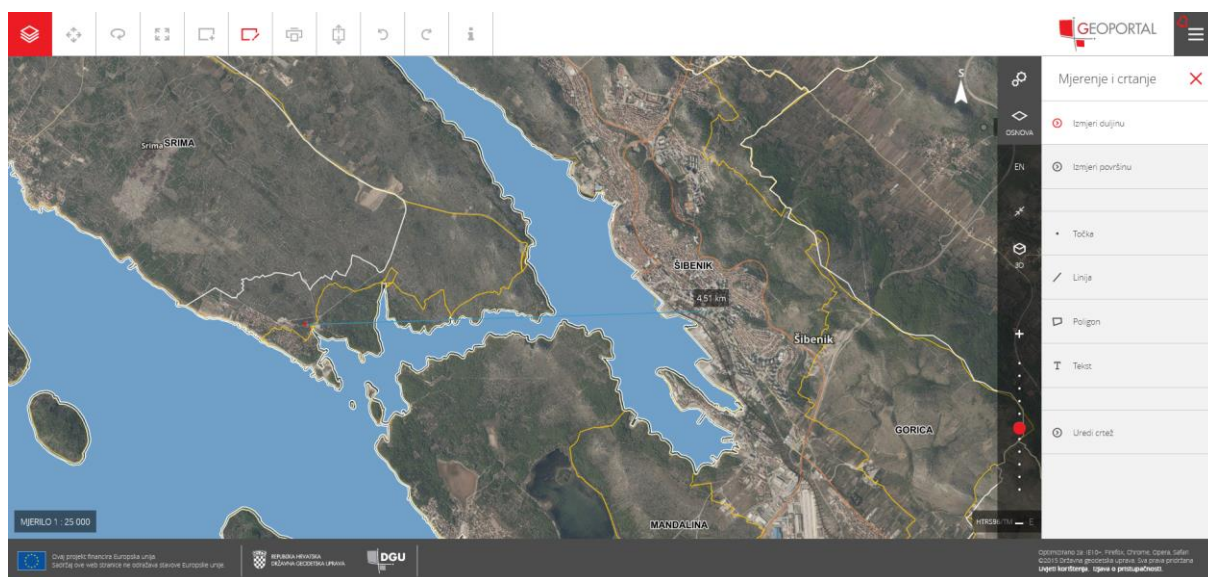
4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICE ZA VREDNOVANJE

Zadatak vještaka je izraditi nalaz i mišljenje sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnine: ETAŽNO VLASNIŠTVO – E-1 – prizemni dio etažnog stana koji se sastoji od ulaznog trijema, hodnika, prostorije: kuhinje i dnevnog boravka, prostorija: sobe i kupaonice, te terase, dio etažnog stana na prvom katu koji se sastoji od stubišta, dva hodnika, prostorija: tri sobe i dvije kupaonice, te dva balkona, površine od 127,61m², na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton (k.o. Srima po katastru). Za predmetnu stambenu građevinu sa dvije stambene jedinice je izdano Rješenje o izvedenom stanju (KLASA: UP/I-361-02/13-01/270 URBROJ: 2182-01-08-13-8 od 4.6.2013.g). Predmet procjene, stan E-1, smješten je u jugoistočnom dijelu zgrade (vidljivo na prilogu 14.1.6.).

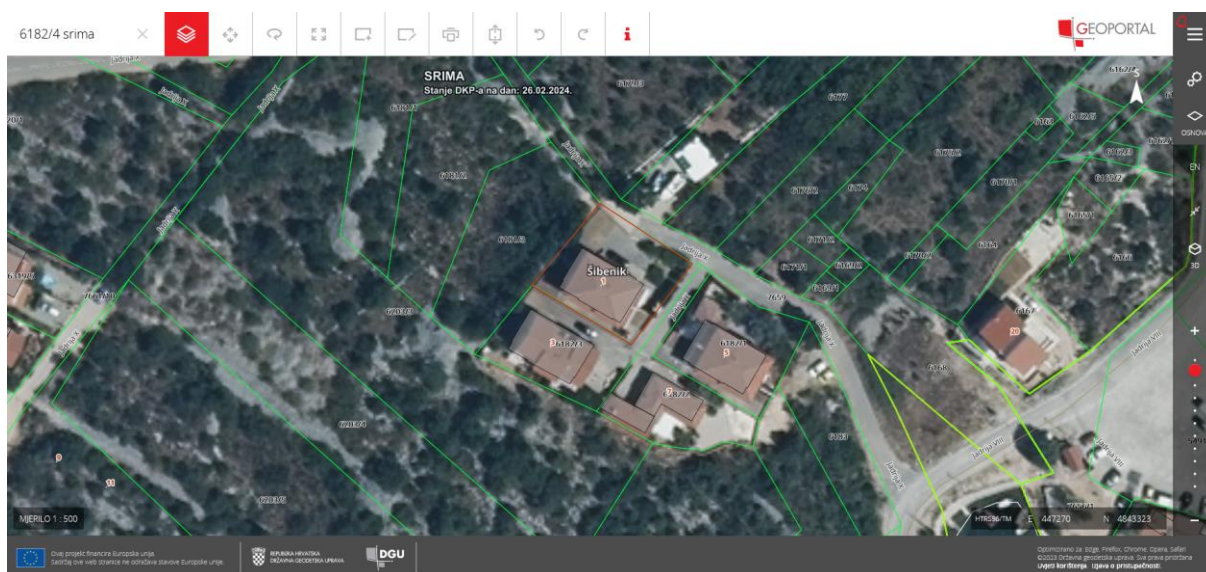
Dan vrednovanja:	27.02.2024.g.
Dan kakvoće:	27.02.2024.g.

4.1. LOKACIJA

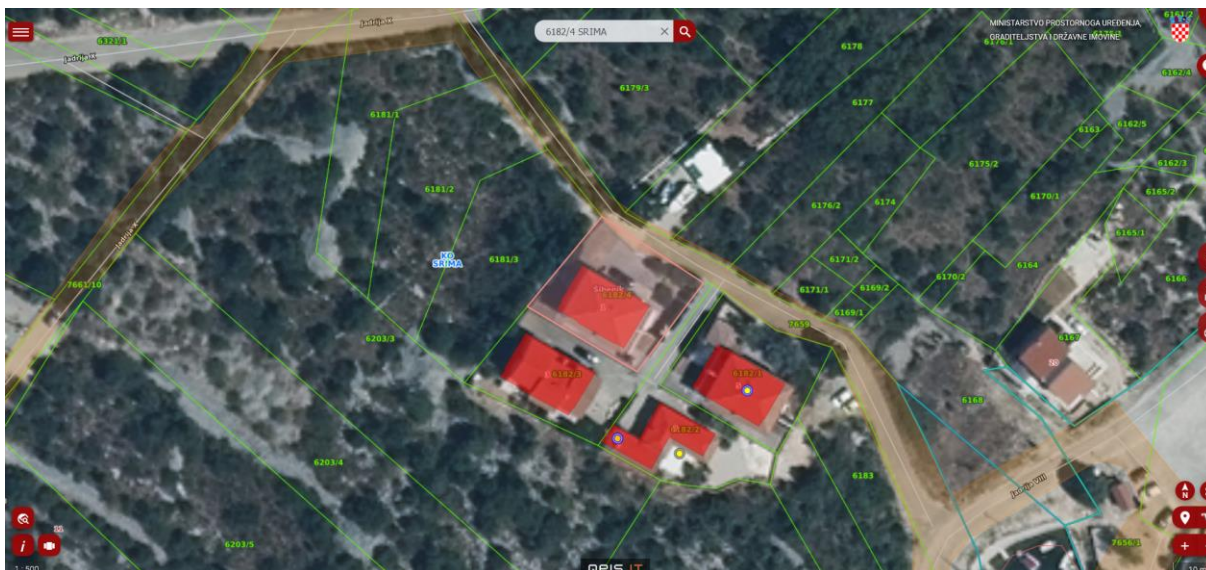
Predmetna nekretnina na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton (k.o. Srima po katastru), na lokaciji u naselju Jadrija, sastoji se od zemljišta sa izgrađenom zgradom te se nalazi cca 4.500,00 m od centra Grada Šibenika.



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton-Srima
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton-Srima
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton-Srima sa pripadnom zgradom
(izvor: <http://ispu.mgipu.hr>)

5. REZULTAT OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

5.1.1. FOTOGRAFIJE STANA na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton.



Prilog: fotografija lokacije predmetne nekretnine sa označenim suvlasničkim dijelom - E-1

5.2. GRAĐEVINA I ZEMLJIŠTE – OPIS I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

5.2.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmet procjemenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine i to suvlasničkog dijela: ETAŽNO VLASNIŠTVO – E-1 – prizemni dio etažnog stana koji se sastoji od ulaznog trijema, hodnika, prostorije: kuhinje i dnevnog boravka, prostorija: sobe i kupaonice, te terase, dio etažnog stana na prvom katu koji se sastoji od stubišta, dva hodnika, prostorija: tri sobe i dvije kupaonice, te dva balkona, površine od 127,61m², na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton (k.o. Srima po katastru).

Zgrada je ucrtana u katastarske podloge i upisana u gruntovne knjige prema trenutnom stanju. Za predmetnu građevinu je izdano Rješenje o izvedenom stanju (KLASA: UP/I-361-02/12-01/270 URBROJ: 2182-01-08-13-8 od 4.6.2013.g).

Etažnost zgrade: prizemlje i kat

Lokacija je vrlo dobra, a okolni objekti su uglavnom stambene i mješovite namjene i sličnih su obilježja kao predmetna nekretnina.

Prilaz na parcelu predmetne zgrade omogućen je sa javne prometne površine za pješake i za vozila.

Ispred predmetne nekretnine od infrastrukture osim asfaltirane prometnice postoji ulični vodovod, elektroenergetska mreža, javna rasvjeta i telekomunikacijska mreža.

Odvoz kućnog otpada organizirano se odvozi od strane gradskog komunalnog poduzeća.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine je **srednje** s obzirom da održavanje nije vršeno redovito.

5.2.2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Izračun je izvršen na temelju **Priloga I** (koeficijenti korisne vrijednosti površina) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);

GRAĐEVINA/PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent Pravilnik Prilog I	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (m ²)	Obujam (m ³)
ETAŽNO VLASNIŠTVO – E1– stan na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton				
PRIZEMLJE:				
Unutarnji prostor (v=2,68m) h=>2,6m	52,91	1,00	52,91	
Natkriveni prostor (loggia)	17,79	0,75	13,34	204,23
KAT:				
Unutarnji prostor (v=2,68m) h=>2,6m	52,26	1,00	52,26	
Natkriveni prostor (loggia)	8,94	0,75	6,70	
Nenatkriveni prostor	9,61	0,25	2,40	196,26
UKUPNO:	141,97		127,61	400,49
Sveukupno:			127,61	400,49

5.2.3. TEHNIČKI OPIS

KVP: 127,61 m²

Namjena: stambeni prostor

Zona: II.

Visina: 2,68m

Konstrukcija:

- Stropna konstrukcija: armirani beton
- Pregradni zidovi: opeka
- Podna konstrukcija: betonska ploča
- Krovna konstrukcija: kosi krov – pokrov cijep
- Limarija: izvedena
- Hidroizolacija: izvedena

Pročelje: ožbukano

Obrada zidova: ožbukani i obojani

Stropovi: žbukani i obojani

Obrada podova: keramičke pločice, parket

Stolarija:

- Unutrašnja stolarija: drvena, drveni dovratnici
- Fasadna stolarija: PVC

Instalacije:

- električne: provedene
- telefon: nije proveden
- vodovod: proveden
- kanalizacija: zgrada ima vlastitu sabirnu jamu
- instalacije
- grijanje: klima uređaj

Održavanje: neodržavano

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

6.1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Izvori podataka:

Za predmetno područje na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Grada Šibenika („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije br. 3/03 i 11/07“ i „Službeni glasnik Grada Šibenika br. 5/12, 9/13, 8/15, 9/17 i 02/18-pročišćeni tekst).

Iz grafičkog prikaza prostornog plana, vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja naselja Jadrija.



GRAĐEVINSKA PODRUČJA



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Županija:

ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA

Jedinica lokalne samouprave:

GRAD ŠIBENIK

Naziv prostornog plana:

IZMJENE I DOPUNE (V.) PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA ŠIBENIKA

Broj Plana:

A-655/16

Faza izrade:

PLAN

Naziv kartografskog prikaza:

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Broj kartografskog prikaza:

4.36.A

Mjerilo kartografskog prikaza:

1 : 5 000

Odluke predstavničkog tijela o izradi Plana:

Službeni glasnik Grada Šibenika br. 6/16 i 3/17

Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana:

Službeni glasnik Grada Šibenika br. 9/17

Prilog: kartografski prikaz br. 4.36.A. M 1:5000 Građevinska područja
(izvor: - PPU Grada Šibenika („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije br.
3/03 i 11/07“ i „Službeni glasnik Grada Šibenika br. 5/12, 9/13, 8/15, 9/17 i 02/18-
pročišćeni tekst).

6.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: dobra

Prometnice: prilazna cesta je primjerena obavljanju prometa, opremljena i uređena (kolnik i odvodnja prometnice).

Komunalna infrastruktura:

Vizualnim pregledom utvrđeno je da je građevina priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Parkiranje: Parkiranje je moguće u sklopu parcele zgrade-neuređeno parkiralište.

6.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

6.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na zemljištu označenom kao k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton nalazi se stambena zgrada koja se koristi u stambene svrhe, te kao takva im potencijal.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine.

6.5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje; čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.).

6.6. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Vrlo dobra lokacija (čl. 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.)).

6.7. ANALIZA FK MATRICE – FAKTOR KORIŠTENJA

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je na temelju priloga 9. pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi:

- **80 godina za zgradu izgrađenu otprilike 2007. godine**

FK matrica				
Faktor korištenja zgrade (FK)		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • 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 zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

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

Prilog: FK matrica i pripadna tabela za s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK), (izvor: Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.)).

ODABIR KLASIFIKACIJE ZGRADA:

ZGRADA:	A	B	C	Odabrani FK
Stambena zgrada	1	1	1	2

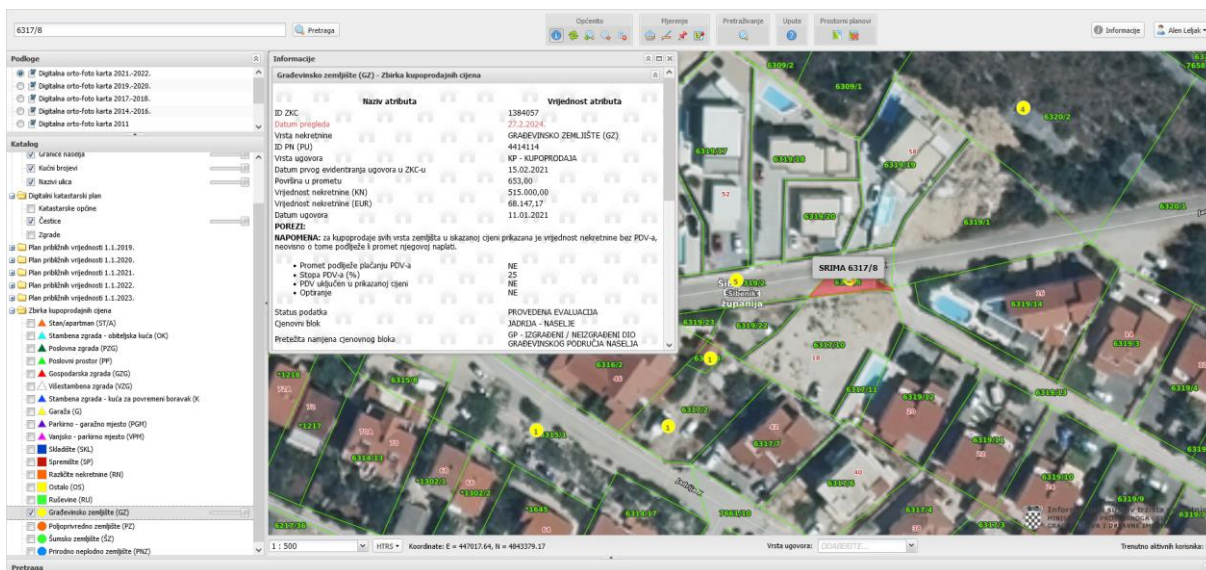
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja **stambene zgrade** (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika i iznosi 12,80 godine.

godina procjene	2024.
godina izgradnje	2007.
starost građevine G	17 godina (na dan vrednovanja)
održivi vijek korištenja OVK	80 (Pravilnik, prilog 9.)
relativna starost $R_s = (G/OVK)$	$17/80 = 0,2125$ (21,25%)
faktor korištenja FK	1 (Pravilnik, prilog 10.)
OOVK = 84% x OVK	Iz pravilnika odabrano 84%; $0,84 \times 80 = 67,2$ godina (Pravilnik, prilog 10.)
zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$	$80 - 67,20 = 12,80$ godina
linearni otpis = G_z/OVK	$12,80/80 = 0,16$
Preostala vrijednost 1- 0,16	0,84

UMANJENJE VRIJEDNOSTI zgrade, ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA: Nisu zamijećene štete značajnog obima koje bi utjecale na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade a koje nisu obuhvaćene FK analizom.

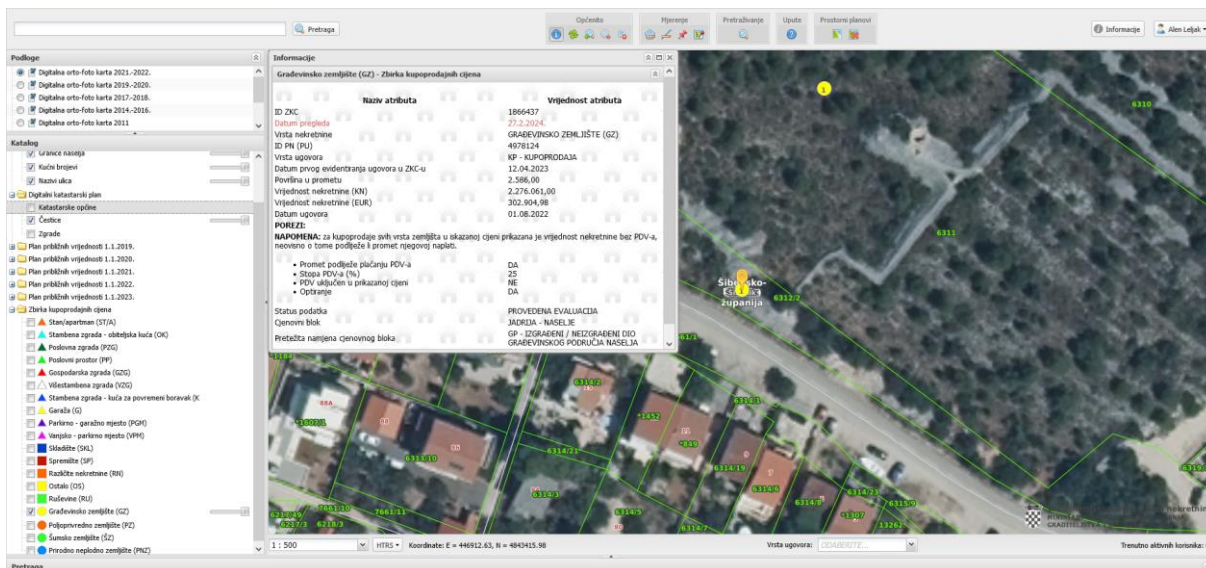
6.8. IZVADCI SA CIJENAMA NEKRETNINA IZ SUSTAVA *e-nekretnine* ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

6.8.1. USPOREDNA NEKRETNINA 1



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 6317/8 k.o. Zaton-Srima

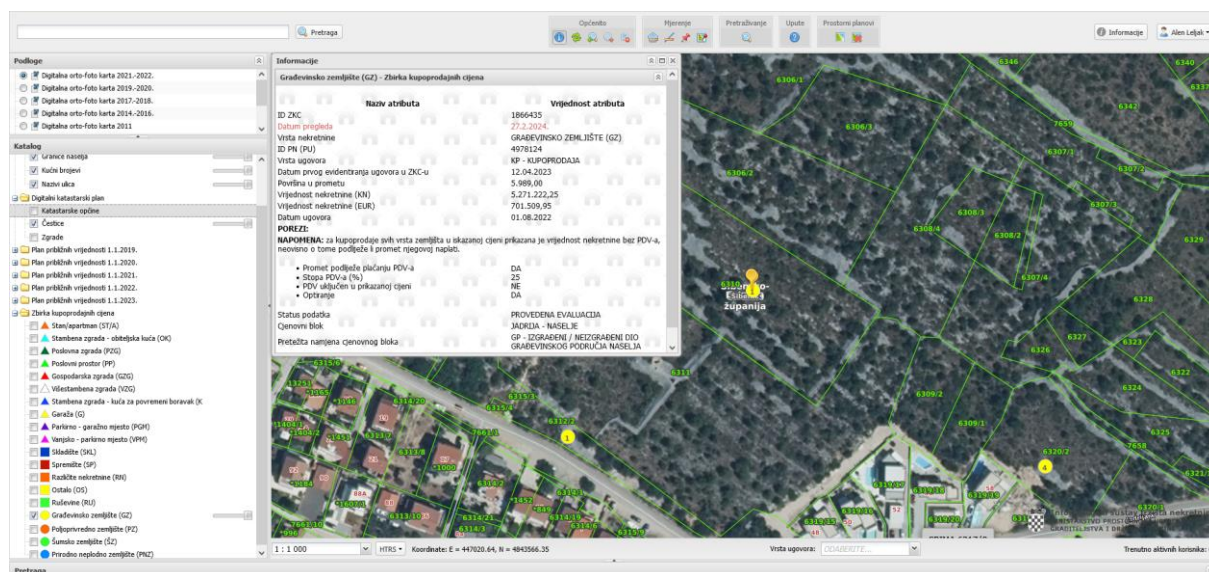
6.8.2. USPOREDNA NEKRETNINA 2



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 6312/2 k.o. Zaton-Srima

(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

6.8.3. USPOREDNA NEKRETNINA 3



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 6610 k.o. Zaton-Srima

(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržišna vrijednost zemljišta u pravilu se procjenjuje postupkom usporedne vrijednosti. U primjeni postupka usporedne vrijednosti koriste se prodajne vrijednosti takvih čestica koje su u pogledu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost u dovoljnoj mjeri sukladne čestici koja se procjenjuje.

Procjena tržne vrijednosti temelji se na općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za određivanje cijene katastarske čestice kao uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje na dan procjenjivanja vrijednosti, kao što je opće gospodarsko stanje i tržište kapitala.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Sastavni dio ovog elaborata čini niz podataka kojima se dobivaju sve relevantne informacije o metodologiji procjene.

Popis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje procjene navedenih nekretnina sastavni je dio ovog elaborata, te je ispod svakog pojedinačnog prikaza i naziv izvora podataka.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

9.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je:

- POREDBENA METODA
- TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 30% izlazne vrijednosti.

Budući da postoji uređena baza podataka o kupoprodajnim cijenama koju propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu predmetne nekretnine omogućeno je korištenje podataka pribavljenih iz sustava e-nekretnine.

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 koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

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

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

9.2. OBRAZLOŽENJE

Za procjenu stambenog prostora odabrana je **Poredbena metoda** (kao primjerena metoda), te su korišteni podaci tri prodanih zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika (na užem području). Poredbene nekretnine svojim položajem, oblikom, veličinom i namjenom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

NAPOMENA:

Za procjenu vrijednosti stana na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton, odabrana je **Poredbena metoda** (kao primjerena metoda) iz razloga što su potrebni podaci dostupni, za razliku od potrebnih podataka za Prihodovnu metodu koji nedostupni (nepoznati podaci o prihodima i troškovima gospodarenja).

10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ODNOSNO DRUGE ANALIZE

10.1. POREDBENA METODA – POREDBENE NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Red. br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	ugovorena cijena	površina	cijena €/m ²
1.	Zaton-Srima	6317/8	11.01.2021.	68.147,17	653,00	104,36
2.	Zaton-Srima	6312/2	01.08.2022.	302.904,98	2.586,00	117,13
3.	Zaton-Srima	6310	01.08.2022.	701.509,95	5.989,00	117,13

10.2. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korištena su prodana zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika, za koje su podaci dobiveni iz sustava *e-nekretnina* :

- Svih tri usporednih nekretnina nalazi se na užem području lokacije procjene, sa sličnim obilježjima kao i predmetna nekretnina.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- Neuknjiženih tereta,
- Izgrađenih podzemnih objekata,
- Zagađenja tla.

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Za među vremensko izjednačenje koriste se indeksi DZS-a.

10.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

13.1.4. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES²⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ³⁾ Indices (Q 2015 = 100) ³⁾					Trimestarna stopa promjene, % (prethodno tromesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					Godišnja stopa promjene, % (isto tromesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾				
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,0	7,6
	Q4	132,95	108,65	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,5	5,4	6,4	0,2	7,3
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,16	122,62	1,7	1,3	1,6	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5
	Q2	157,84	137,66	162,01	175,12	151,52	140,89	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3
	Q3	162,44	141,23	165,09	182,31	155,90	139,65	2,9	2,5	2,9	4,1	2,9	-0,8	14,6	17,4	14,5
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0
	Q2	178,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6
	Q4															

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunava se produžena tromesečna serija indeksa od prvog tromesečja 2002. - otada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja - Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.
2) Indeksi od prvog tromesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100.
3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunavaju iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.
1) In order to meet users' needs, in cooperation with the Croatian National Bank (CNB), an extended quarterly series of indices beginning from the first quarter of 2002, since data from the Tax Administration of the Ministry of Finance have been available for the category total and for the three defined geographical areas - the City of Zagreb, the Adriatic coast and Other.
2) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).
3) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calculated from the 2015 = 100 series may differ from change rates calculated from the 2010 = 100 series due to rounding of numbers.

Prilog: Indeks cijena nekretnina prema DZS

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike>

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:

Red .br	k.č.br.	Katastarska općina	Površina građ. zemljišta m ²	Kupoprodajna/cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1.	6317/8	Zaton-Srima	653,00	104,36	11.01.2021.	147,30	168,50	1,14	118,97
2.	6312/2	Zaton-Srima	2.586,00	117,13	01.08.2022.	155,80	168,50	1,08	126,50
3.	6310	Zaton-Srima	5.989,00	117,13	01.08.2022.	155,80	168,50	1,08	126,50
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€/m ²):									123,99

10.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje nije potrebno provoditi iz razloga što se radi o lokacijama sa sličnim obilježjima.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Iz podataka navedenih u podtočki 10.3. (međuvremensko izjednačenje) vidljivo je da nijedna cijena ne prelazi $\pm 30\%$.

Temeljem gornjih izračuna i provjera mišljenja sam da je vrijednost predmetnog zemljišta (oznaka **TVZ**):

	k.č.br.	Katastarska općina	Namjena prostorni plan	Površina m ²	Cijena (€/m ²)	Cijena (€)
ZEMLJIŠTE	dio 6182/4 (dio suvlasničkog dijela: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1))	Zaton (Srima po katastru)	Građevinsko	129,42	123,99	16.046,79
Ukupno:						16.046,79

TVZ = 16.046,79 €

12. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

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

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Opća formula procjene tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom je slijedeća:

$$TVN = ((VZ + NTG (UT1) \times UVn + UT2 + VU \times UVv)) \times Kp + ON = (VZ + TV) \times Kp \pm ON$$

TVN – tržišna vrijednost nekretnine,

VZ – vrijednost zemljišta,

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),

UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni u UT1),

VU – vrijednost vanjskog uređenja,

UVn – umanjeње vrijednosti za nekretninu,

UVv – umanjeње vrijednosti za vanjsko uređenje,

Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti,

TV – troškovna vrijednost nekretnine,

ON – posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.

12.1. TROŠKOVI GRADNJE – NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE NTG (UT1), DRUGI DIO UZGREDNIH TROŠKOVA UT2, VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA VU

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica. Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene

troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine.

12.1.1. NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE – NTG (UT1)

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi, osobito troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Opća formula procjene normalnih troškova gradnje NTG (UT1) je slijedeća:

$$NTG (UT1) = Jc \times In \times P$$

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),

Jc – jedinična (etalonska) cijena građenja (izvor: www.dzs.hr),

In – indeks za cijenu gradnje,

P – površina NKP u m² (koeficijenti – Pravilnik).

Takvi statistički troškovi gradnje sadržavaju sve one troškove gradnje koje je propisao Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 79/14), a vezani su za normalne troškove gradnje (i njima pripadajuće uzgredne troškove).

Za ove predmetne građevine (tipa i namjene), normalan trošak gradnje se određuje iz Priopćenje GRAD-2023-4-1/1. „Cijene prodanih stanova u prvom polugodištu 2023.“ izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 07.09.2023. godine, i on iznosi NTG (UT1) 1.227,00 EUR/m².

Prema navedenom imamo za usklađeni normalni trošak gradnje je 1.227,00 EUR/m² x Fu (faktor usklađenja prema predmetnoj vrsti i tipu građevine, uporabljenim građevnim materijalima, primijenjenoj tehnologiji izvođenja radova i opremi).

Trošak gradnje (€/m ²) NTG (UT1)	Građevina	Faktor usklađenja (Fu)	Neto korisna površina (m ²)	Usklađeni trošak gradnje nekretnine (€)
1.227,00	dio 6182/4 (dio suvlasničkog dijela: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1))	1,0	127,61	156.577,47
Ukupno:				156.577,47

12.1.2 TROŠKOVNA VRIJEDNOST VANJSKIH GRAĐEVINSKIH UREĐAJA I DRUGIH VANJSKIH UREĐAJA

U ovoj procjeni troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja je **uključena u normalne troškove gradnje**.

12.1.3. UZGREDNI TROŠKOVI – UT2

Određeni uzgredni troškovi gradnje kao što su planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, provođenje stručnog nadzora nad građenjem, ishođenje dozvola i troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje već su obrađeni u normalnim troškovima gradnje.

Ovdje će se obraditi uzgredni troškovi gradnje koji nisu obuhvaćeni normalnim troškovima gradnje NTG (UT1), a to su podmirenja doprinosa i troškovi priključaka.

Opća formula procjene uzgrednih troškova gradnje UT2 je slijedeća:

$$UT2 = Kd + Vd + Tp$$

Kd – komunalni doprinos,
Vd – vodni doprinos,
Tp – troškovi priključaka.

Komunalni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Šibenika („Službeni glasnik Grada Šibenika“, broj 9/18, 1/19, 3/20).

Obzirom da je za zgradu stambene namjene izdano Rješenje o izvedenom stanju (KLASA: UP/I-361-02/13-01/270 URBROJ: 2182-01-08-13-8 od 4.06.2013.g) kod izračuna UT-uzgrednih troškova za komunalni i vodni doprinos isti će se uzeti u obzir.

Komunalni doprinos (kn/m³) II zona	Namjena zgrade	Obujam (m³)	Komunalni doprinos (Kn)
110,00	dio 6182/4 (dio suvlasničkog dijela: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	400,49	44.053,90
		Iznos:	44.053,90
		Iznos (€):	5.846,96

Vodni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa („Narodne novine“ br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20). Za ovu predmetnu zonu A određena je cijena od 5,91/m³ (za stambene zgrade).

Obzirom da je za zgradu stambene namjene izdano Rješenje o izvedenom stanju (KLASA: UP/I-361-02/13-01/270 URBROJ: 2182-01-08-13-8 od 4.06.2013.g) kod izračuna UT-uzgrednih troškova za komunalni i vodni doprinos isti će se uzeti u obzir.

Vodni doprinos (kn/m³) zona B	Namjena zgrade	Obujam zgrade (m³)	Vodni doprinos (Kn)
5,91	dio 6182/4 (dio suvlasničkog dijela: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	400,49	2.366,90
		Iznos:	2.366,90
		Iznos (€):	314,14

Troškovi priključaka

Obzirom da predmetna zgrada nije priključena na elektroenergetsku mrežu, ulični vodovod te uličnu odvodnju za iste ne postoji vrijednost priključka.

Za procjenu vrijednosti priključaka imamo sljedeće:

Red.br.	Priključak	Cijena kom.	Komada	Cijena (€)
1.	Vodovod	1.500,00	1,0	1.500,00
2.	Javna odvodnja	1.500,00	0,0	0,00
3.	El. energija	1.600,00	1,0	1.600,00
4.	Telekomunikacije	500,00	1,0	500,00
Ukupno:				3.600,00

Uzgredni troškovi (UT2) se, prema gornjoj formuli, izračunavaju prema slijedećem:

$$UT2 = Kd + Vd + Tp = 5.846,96 \text{ €} + 314,14 \text{ €} + 3.600,00 \text{ €} = \mathbf{9.761,10 \text{ €}}$$

12.1.4. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA – VU

Pod vrijednošću vanjskog uređenja podrazumijevamo stvarne troškove gradnje vanjskih objekata kao što su: staze, ograde, vrtne građevine, bazeni i sl. građevinski objekti.

Na očevidu je zamijećeno da se u sklopu vanjskog uređenja predmetne građevine nalaze slijedeći sklopovi: ulazna ograda, ograde uz rub parcele, dvorišne ograde, opločeno dvorište te ukrasno zelenilo. Svi ti sklopovi će se uzeti u obzir.

Obzirom da na predmetnoj nekretnini ima značajnijeg vanjskog uređenja u smislu uređenja okoliša zgrade navedeno će se obraditi troškovnom metodom (prema tabličnom prikazu).

R.br.	Opis stavke	Jedinica	Količina	Jed.cij.	Ukupno (€)
1.	Izvedba vanjskog opločenja parcele. Stavka podrazumijeva sve potrebne iskope i odvoze, dovoz i ugradnju nosive podloge do potrebne zbijenosti, te izvedbu betonskih opločnjaka.	m2	67,00	80,00	5.360,00

Prilog: troškovna vrijednost vanjskog uređenja
(izvor: vještak)

12.2. UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA ZBOG GRAĐEVINSKIH NEDOSTATAKA I ŠTETA – UVn

Nema uočenih umanjena vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta koji bi dodatno utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine (koji već nisu obuhvaćeni analizom FK matrice).

12.3. DRUGE OKOLNOSTI KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE – ON

Okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, uzet će se u obzir odgovarajućim dodatcima ili odbitcima ili na drugi prikladan način. Među druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina ubrajaju se: gospodarsko umanjeno vrijednosti, natprosječno tekuće održavanje, značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

12.3.1. GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na očevidu nisu zatečene štete te su iste obuhvaćene analizom FK matrice.

12.3.2. NATPROSJEČNO TEKUĆE ODRŽAVANJE

Nema uočenog natprosječnog tekućeg održavanja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

12.3.3. ZNAČAJNO ODSTUPANJE STVARNOG OD MJERODAVNOG NAČINA KORIŠTENJA

Nema uočenog značajnog odstupanja stvarnog od mjerodavnog načina korištenja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

12.4. POVEĆANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ULAGANJA TREĆIH OSOBA KOJA PODIŽU VRIJEDNOST NEKRETNINE

Nema uočenih povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine i koja bi utjecala na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

12.5. TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – TV

S obzirom da nemamo umanjene vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta, kao niti druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine, a isto tako nemamo povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine onda možemo za procjenu troškovne vrijednosti građevine uzeti prema slijedećoj formuli:

$$TV = NTG (UT1) \times UVn + UT2 + VU$$

TV – troškovna vrijednost građevine,

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova – UT1),

UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni u UT1),

VU – vrijednost vanjskog uređenja (sa već uračunatim umanjnjem vrijednosti),

UVn – umanjnje vrijednosti nekretnine.

Troškovna vrijednost građevine (TV) utvrđuje se prema slijedećoj formuli iz uvida:

$$TV \text{ GRAĐEVINA} = (NTG (UT1) \times UVn + UT2) + VU$$

GRAĐEVINA	NTG (UT1)	UVn	UT2	VU	TV (€)
Dio 6182/4 (dio suvlasničkog dijela: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1))	156.577,47	(1 – 0,16)			131.525,07
			9.761,10	5.360,00	15.121,10
Ukupno TV građevina:					146.646,17

UKUPNO TV GRAĐEVINA = 146.646,17 €

12.6. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Statistička obrada i izračun uz korištenje medijana, standardnog odstupanja, pravila dva-sigma se koristila kod izračuna vrijednosti zemljišta (VZ) dok je analiza neuobičajenih okolnosti već provedena u sklopu „grubog čišćenja izvadka“.

12.7. KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU – Kp

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina u RH, koristeći opće poznate pokazatelje lokalnog tržišta uz opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu od **Kp = 1,00**.

12.8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA – TVN

$TVN = (VZ + TV) \times Kp \pm ON = (16.046,79 + 146.646,17) \times 1,0 = 162.692,96 \text{ €}$ zaokruženo **163.000,00 €**.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15) i Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih nekretnina povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (KLASA: 364-04/21-01/2 URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.godine) izdanu od strane Ministarstva prostornog uređenja. Graditeljstva i državne imovine.

13. ZAKLJUČAK

Prema relevantnim prikupljenim podacima te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, na temelju vlastitog iskustva, mišljenja sam da je tržišna vrijednost ETAŽNO VLASNIŠTVO – E-1 – prizemni dio etažnog stana na k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton (k.o. Srma po katastru):

162.692,96 EUR
zaokruženo na: **163.000,00 EUR**
(Zaokruživanje sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina)
(Slovima: stoišezdesettritisućeaurainulacenti)

POREZNI ASPEKT:

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova Iskazana vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Vrijednost koja je ovdje iskazana predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu i nekretnine je moguće utržiti u toj visini.

Sudski vještak:
Alen Leljak struč.spec.ing.građ.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 27.02.2024. 08:12
Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 330353, ZATON
Broj ZK uložka: 7524
Broj zadnjeg dnevnika: Z-8613/2023
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6182/4	ZGRADA I DVOR			571	
		ZGRADA			163	
		DVOR			408	
		UKUPNO:			571	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 127/259 dijela s kojima se uspostavlja pravo vlasništva na prizemni dio etažnog stana P 1, koji se sastoji od ulaznog trijema, hodnika, prostorije: kuhinje i dnevnog boravka, prostorija: sobe i kupaonice, te terase, dio etažnog stana P1, na prvom katu, koji se sastoji od stubišta, dva hodnika, prostorija: tri sobe i dvije kupaonice, te dva balkona, označeno zelenom bojom sve ukupne površine 127,61 m2. PRIPADAK stanu P1: vrt oznake V1, površine 129,42 m2, obojan narančastom bojom, na ime: TOFRADO D.O.O., OIB: 92907511183, PLETERNICA, ANTE STARČEVIĆA 16	
1.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-11932/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA OSIJEK ,STALNA SLUŽBA SLAVONSKI BROD ST-248/2012 05.09.2019, prodaje nekretnina	na 1 (1.1)
2.	Suvlasnički dio: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 132/259 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRIZEMLJE stubišta, hodnika, prostorije: kuhinje i dnevnog boravka, prostorija: sobe i kupaonice, te terase. Dio etažnog stana P2, na prvom katu, koji se sastoji od 1. i 2. kraka stubišta, podesta, hodnika, prostorija: tri sobe i kupaonice, te balkona, označeno narančastom bojom sve ukupne površine 131,52 m2. PRIPADAK stanu P2: vrt oznake V2, površine 175,41 m2, obojan zelenom bojom, na ime: 1/4 FINGUŠT LIDIJA, OIB: 89563860287, SLOVENIJA, MARIBOR, HOTINJSKA VAS, HOTINJSKA CESTA 125 1/4 FINGUŠT ANTON, OIB: 58013020926, SLOVENIJA, MARIBOR, HOTINJSKA VAS, HOTINJSKA CESTA 125 1/2 H.G. NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 72513857988, ULICA PERE BUDMANIJA 1, 10000 ZAGREB	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 20.07.2010. broj Z-5425/10 Na temelju čl. 111 ZZK, zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja Lidije i Antona Fingušta u odnosu na stan P2 na prvom katu, odbačen.	
2.2	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-14686/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ OVR-6287/16 27.08.2018, DOPUNSKO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ OVR-6287/16 30.10.2018, na 1/2 dijela vlasništva H.G. NEKRETNINE D.O.O.	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (127/259)			
1.1	Pred. 25. siječnja 2008., Z - 483/08, "Sporedna hipoteka" Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 23. siječnja 2008., br ov - 867/08 javnog bilježnika Vlasta Zajec iz Zagreba i punomoći od 22. siječnja 2008., br ov - 294/08 javnog bilježnika Katja Fink iz Celja, R Slovenija uknjižuje se na teret stana P 1 vl. Tofrado d.o.o. pravo zaloga u iznosu od 1.350.000,00 EUR - a s kamatama, svim naknadama i troškovima na koirst:	1.350.000,00 EUR	
1.2	Zabilježuje se veza sa glavnim uloškom u ZU 7693 iste KO.		
1.4	Zaprimljeno 23.03.2021.g. pod brojem Z-4816/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, na temelju Ugovora o ustupanju potraživanja (cesija) OV-152/20 od 18.03.2021., Rješenja br. 39 Su-415/19 od 21.08.2019., Izvadka iz sudskog registra OV-157/21 od 19.03.2021., Rješenja OV-124/19 od 13.02.2019., Rješenja OV-166/21 od 22.03.2021.,		na 1.1
1.5	Zaprimljeno 26.04.2021.g. pod brojem Z-6739/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) OV-2264/21 JB ILINKA LISONEK IZ ZAGREBA 22.02.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 26.04.2021		na 1.1, 1.4
1.7	Zaprimljeno 04.04.2023.g. pod brojem Z-6737/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 09.02.2023, OSTALO 21.03.2023, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 09.02.2023, OSTALO 21.03.2023, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-2261/23 JB ZORKA ČAVAJDA IZ ZAGREBA 17.03.2023 VOUK, POSLOVNO SVETOVANJE, D.O.O., OIB: 71190075995, TRŽAŠKA CESTA 1, 6230 POSTOJNA, SLOVENIJA		na 1.5
1. Na suvlasnički dio: 2 (132/259)			
1.2	Zabilježuje se veza sa glavnim uloškom u ZU 7693 iste KO.		
4. Na suvlasnički dio: 2 (132/259)			
4.1	Zaprimljeno 23.10.2013. broj Z-8295/13 Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda donesenog dana 15. studenoga 2013. g. pod posl. br. ovr - 1350/13 zabilježuje se ovrha na teret dijela HG nekretnina d.o. o. Zagreb.		

14.1.2. KATASTAR – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

Stanje na dan: 27.02.2024. 08:26

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SRIMA (Mbr. 330256)

Posjedovni list: 2622

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	127/259	TOFRADO, D.O.O., ANTE STARČEVIĆA 16, PLETERNICA (VLASNIK)	1/1	92907511183
2	132/259	H.G. NEKRETNINE D.O.O., BUDMANJEVA 1, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	13289179060
		FINGUŠT LIDIJA, HOTINJSKA CESTA 125, MARIBOR, HOTINJSKA VAS, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/4	89563860287
		FINGUŠT ANTON, HOTINJSKA CESTA 125, MARIBOR, HOTINJSKA VAS, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/4	58013020926

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6182/4	SIĆEVICA	571	31		
			ZGRADA	163			
			DVOR	408			
Ukupna površina katastarskih čestica				571			

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

14.1.3. KATASTAR – KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



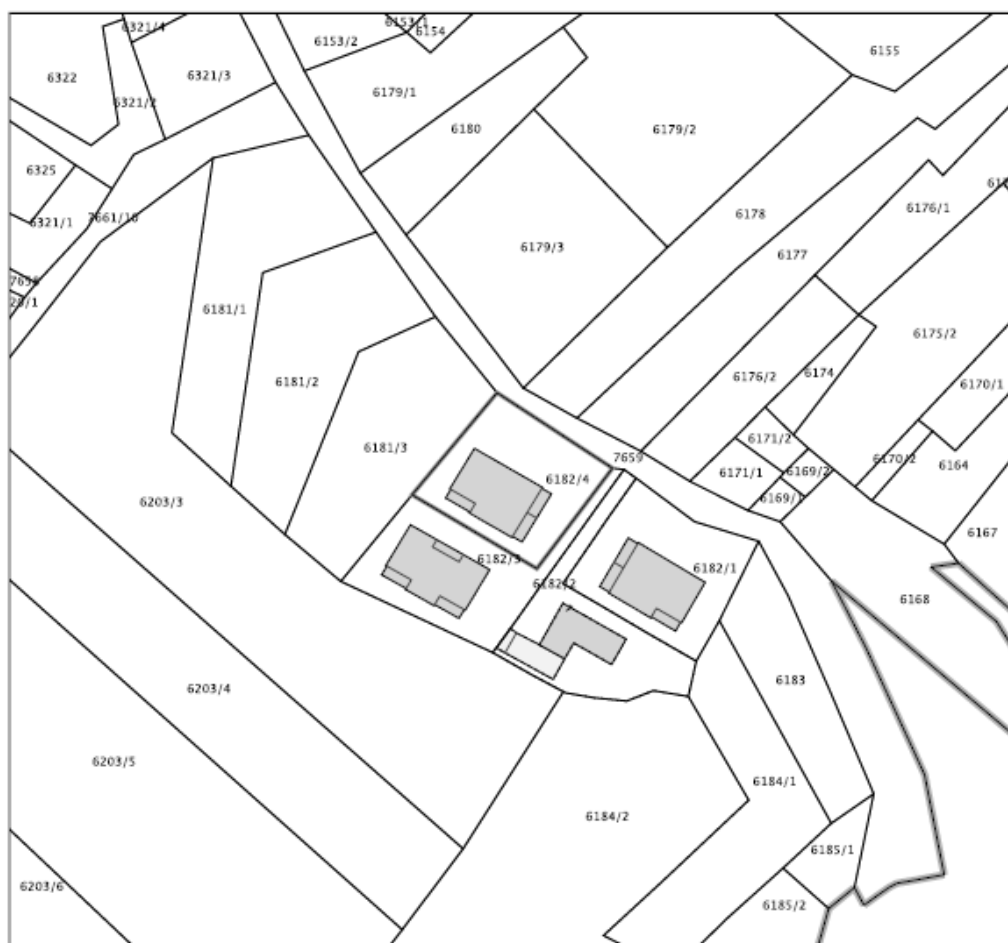
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

Stanje na dan: 27.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SRIMA
k.č.br.: 6182/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904



Prilog : Kopija katastarskog plana za k.č.br. 6182/4 k.o. Zaton
(izvor: katastar.hr)

14.2.1. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD ŠIBENIK
Upravni odjel za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i gradnju

KLASA: UP/I-361-02/13-01/270
URBROJ: 2182-01-08-13-8
Šibenik, 4. lipnja 2013.

OVO RJEŠENJE POSTALO JE
PRAVOMOĆNO DANA 28. 6. 2013
GOD.

REFERENT
[Signature]

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Šibenika, povodom zahtjeva H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12), donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se završena slobodnostojeća manje zahtjevna stambena zgrada izgrađena na kat. čest. zem. 6182/4 K.O. Zaton u Šibeniku – Jadrija.
Zgrada je stambene namjene s tri stambene jedinice, visine prizemlje i kat, prekrivena četverovodnim krovom. Maksimalne tlocrtne dimenzije zgrade su 16,10 m x 10,50 m. Najveća visina od kote uređenog terena do sljemena krova zgrade iznosi 8,61 m. Građevinska bruto površina zgrade iznosi 298,11 m².
Sve je prikazano na Prerisu katastarskog plana, KLASA: 935-06/13-01/1370, UR BROJ: 541-24-02/6-13-2, od 01. ožujka 2013. godine, izdanom od Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Šibenik i Snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, T.D. 1310-L od ožujka 2013. godine, izrađenoj od COMTING d.o.o. iz Zagreba.
2. Preris katastarskog plana i Snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, iz točke 1. izreke ovog rješenja, sastavni su dijelovi ovog rješenja.
3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, podnijelo je dana 08. ožujka 2013. godine zahtjev za ozakonjenje završene stambene zgrade izgrađene na kat. čest. zem. 6182/4 K.O. Zaton u Šibeniku – Jadrija, prema odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12).

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisanu dokumentaciju, po tri primjerka Prerisa katastarskog plana i Snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, navedenih u točki 1. izreke ovog rješenja.

U povodu pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja, proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave, broj 5-18-1-117-09-DOF, u mjerilu 1:5000, izrađenu na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna zgrada vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena zabilješka, dana 04. travnja 2013. godine i izrađen ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Šibenika („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 3/03, 11/07, 5/12 i „Službeni glasnik Grada Šibenika“, broj 5/12.) i Snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga za zemljište na kojem je izgrađena predmetna zgrada, koji su pribavljeni po službenoj dužnosti, te očevitom održanim dana 04. travnja 2013. godine, utvrđeno je sljedeće:

- da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to u neizgrađenom dijelu građevinskog područja,
- da zgrada ne prelazi etažnost propisanu planom,
- da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama, iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, na kojima se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu,
- da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom, niti baraka ili sličan sklop,
- da je Snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog Rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u Rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru, Klasa: UP/I-361-02/13-02/299, od 03. lipnja 2013. godine i Potvrdu o uplaćenju navedenoj naknadi u iznosu od 1.627,35 kn, Klasa: UP/I-361-02/13-02/299, od 03. lipnja 2013. godine, izdanu od Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva uplatio naknadu za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na katastarskim česticama zemljišta, koji neposredno graniče s katastarskom česticom zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ista čestica, pozvani su da obave uvid u spis predmeta radi izjašnjenja pozivom od 29. travnja 2013. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči Grada Šibenika, od 29. travnja do 14. svibnja 2013. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, dana 14. svibnja 2013. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno, niti putem opunomoćenika, što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 14. svibnja 2013. godine od strane ovog Upravnog odjela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog Rješenja.

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

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

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovog Rješenja i njegovo donošenje, prema Tarifnom broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13), u iznosu od 70,00 kn, plaćena je u cijelosti.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske, Zagreb, u roku 15 dana od dana dostave istog, putem ovog Upravnog odjela ili izravno Ministarstvu. Upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn, prema Tarifnom broju 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama uplaćuje se u upravnim biljezima.

VODITELJICA POSTUPKA
POMOĆNICA PROČELNICE

Diana Dulibić, dipl. iur.

PROČELNICA

Ljiljana Giljanović, dipl. ing. arh.

DOSTAVITI:

1. H.G. NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Budmanijeva 1,
2. Oglasna ploča-ovdje
3. Spis predmeta - ovdje

NA ZNANJE (po izvršnosti akta):

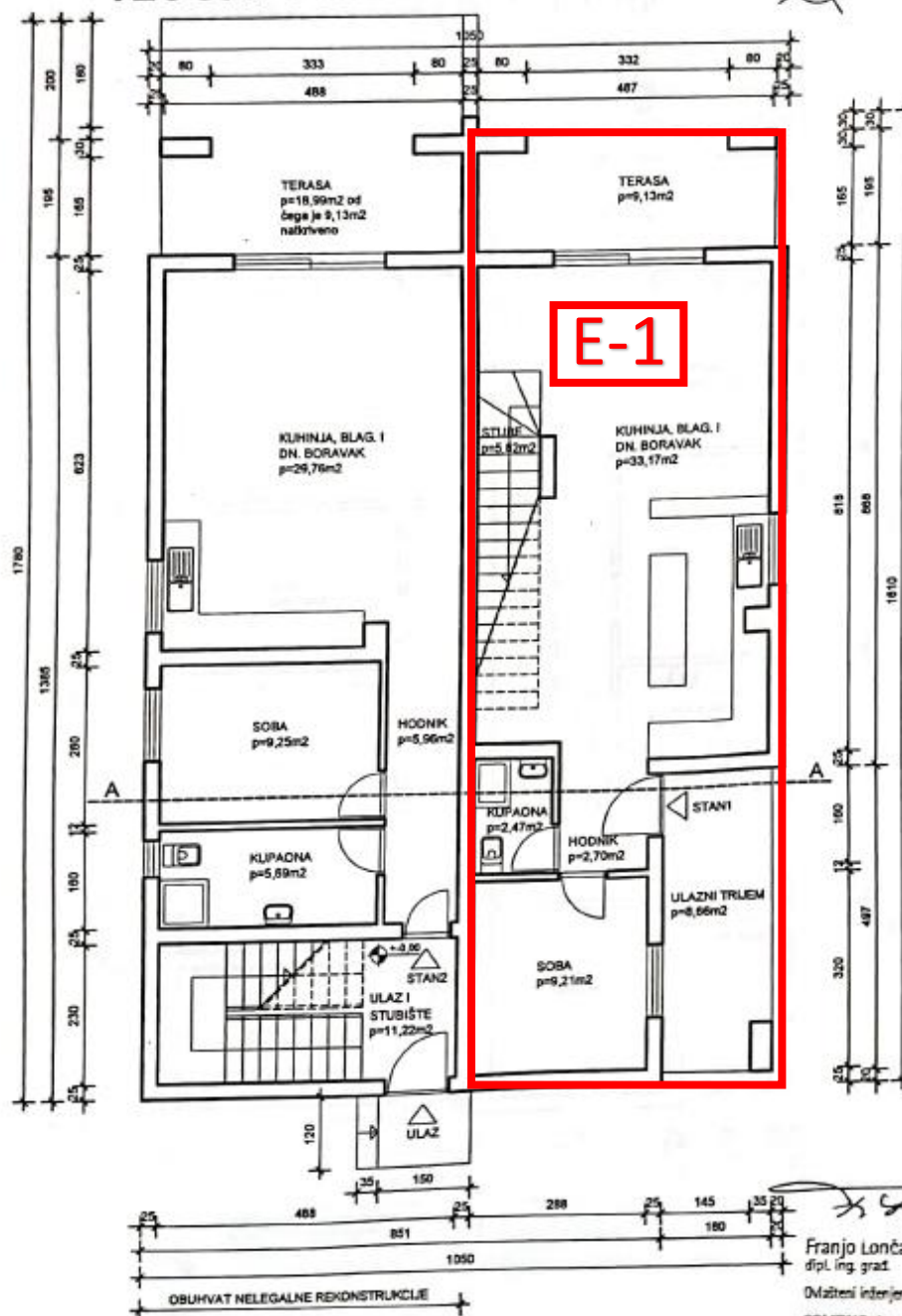
- Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja,
Građevinska inspekcija,
Šibenik, Stjepana Radića 54
- Grad Šibenik, Upravni odjel za komunalne djelatnosti – ovdje
- "Hrvatske vode" d.d. Zagreb,
Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Krka – Šibensko primorje",
Šibenik, Splitska 4

14.2.2. NACRT STAMBENE ZGRADR na k.č.br. 6182/4 k.o. ZATON

comting d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132, mob: 091 575 6413, e-mail: comting@zg.t-com.hr i comting@net.hr

Naručitelj: H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1
Građevina: STAMBENA ZGRADA
Lokacija: Jadrija - k.č. 6182/4 k.o. Zaton-Srima

TLOCRT PRIZEMLJA MJ 1:100



Franjo Lončar
dip. ing. građ.
Ovlašten inženjer građevinarstva
COMTING d.o.o.
Zagreb



Broj elaborata: 1310-L

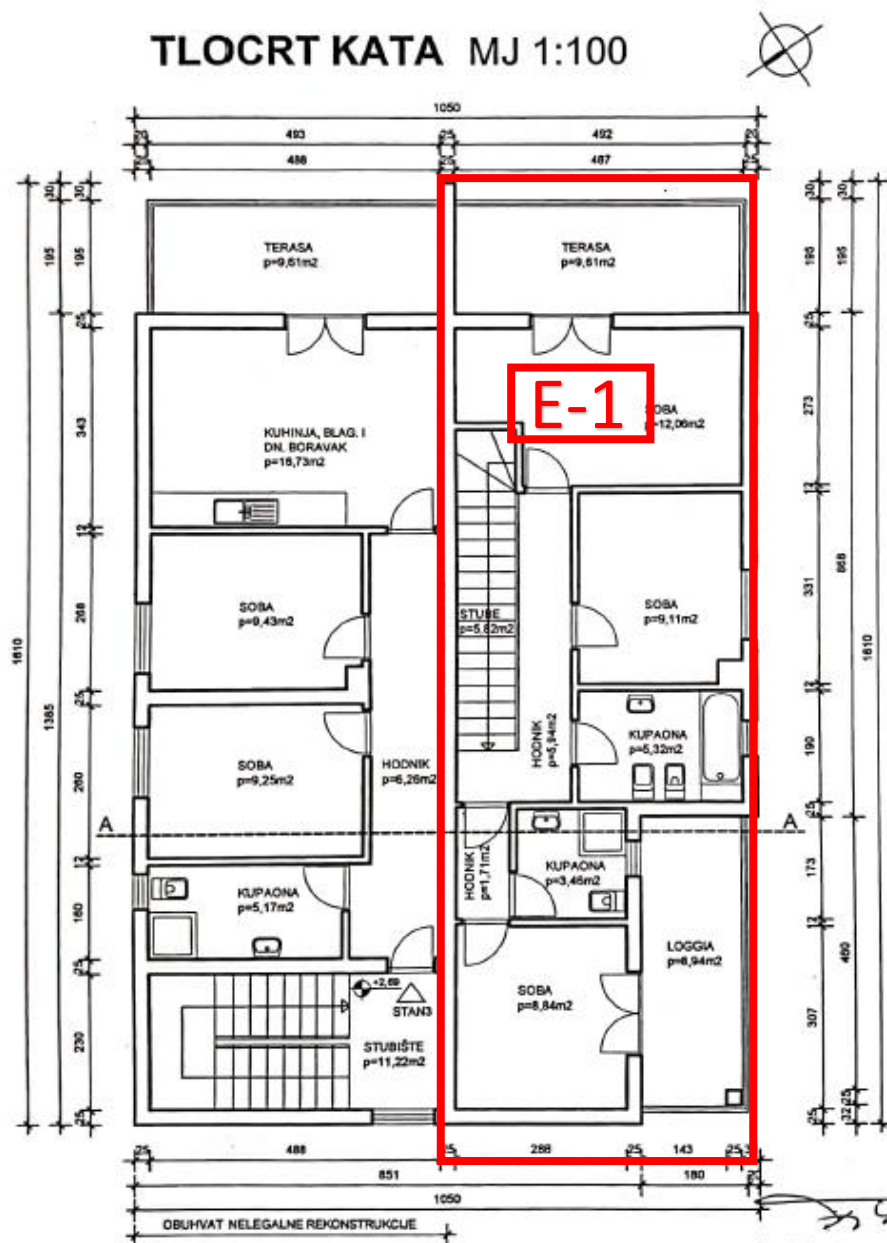
Grafički prilog br. 1/6

Obrada **comting**

comting d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132, mob: 091 575 6413, e-mail: comting@zg.t-com.hr i comting@net.hr

Naručitelj: H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1
Građevina: STAMBENA ZGRADA
Lokacija: Jadrija - k.č. 6182/4 k.o. Zaton-Srima

TLOCRT KATA MJ 1:100



Franjo Lončar
dipl. ing. grad.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
COMTING d.o.o.
Zagreb



Broj elaborata: 1310-L

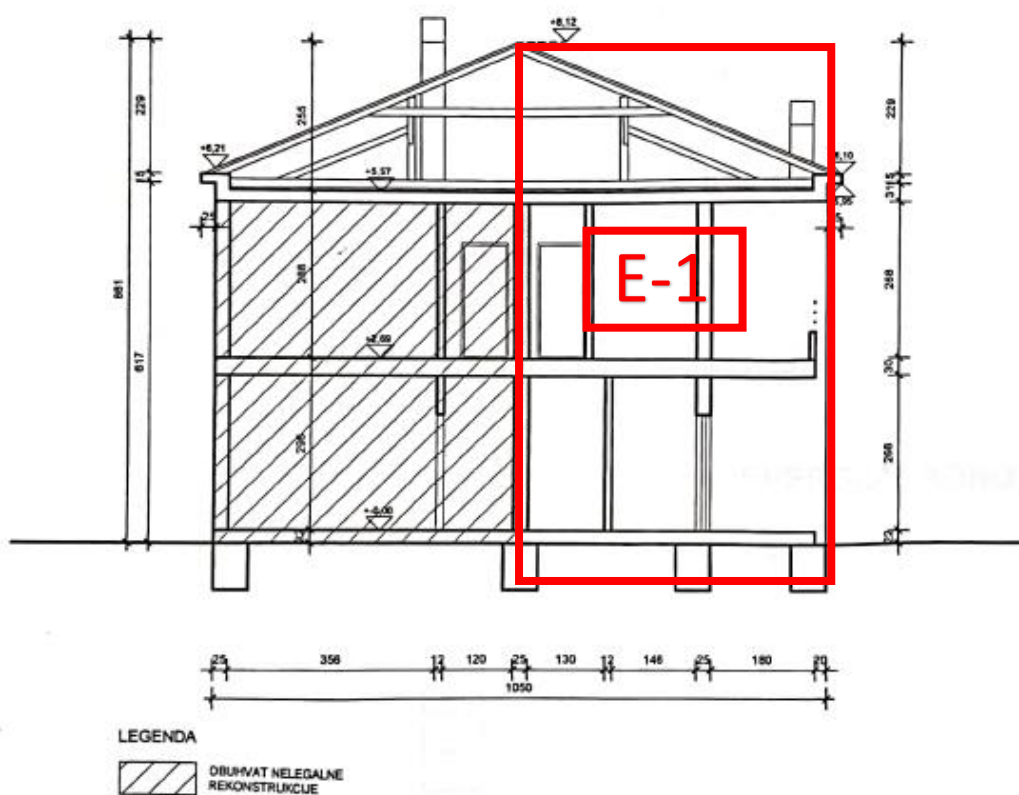
Grafički prilog br. 2/6

Obrada **comting**

comting d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132, mob: 091 575 6413, e-mail: comting@zg.t-com.hr i comting@net.hr

Naručitelj: H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1
Građevina: STAMBENA ZGRADA
Lokacija: Jadrija - k.č. 6182/4 k.o. Zaton-Srima

PRESJEK A-A MJ 1:100



Franjo Lončar
dipl. inž. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
COMTING d.o.o.
Zagreb



Broj elaborata: 1310-L

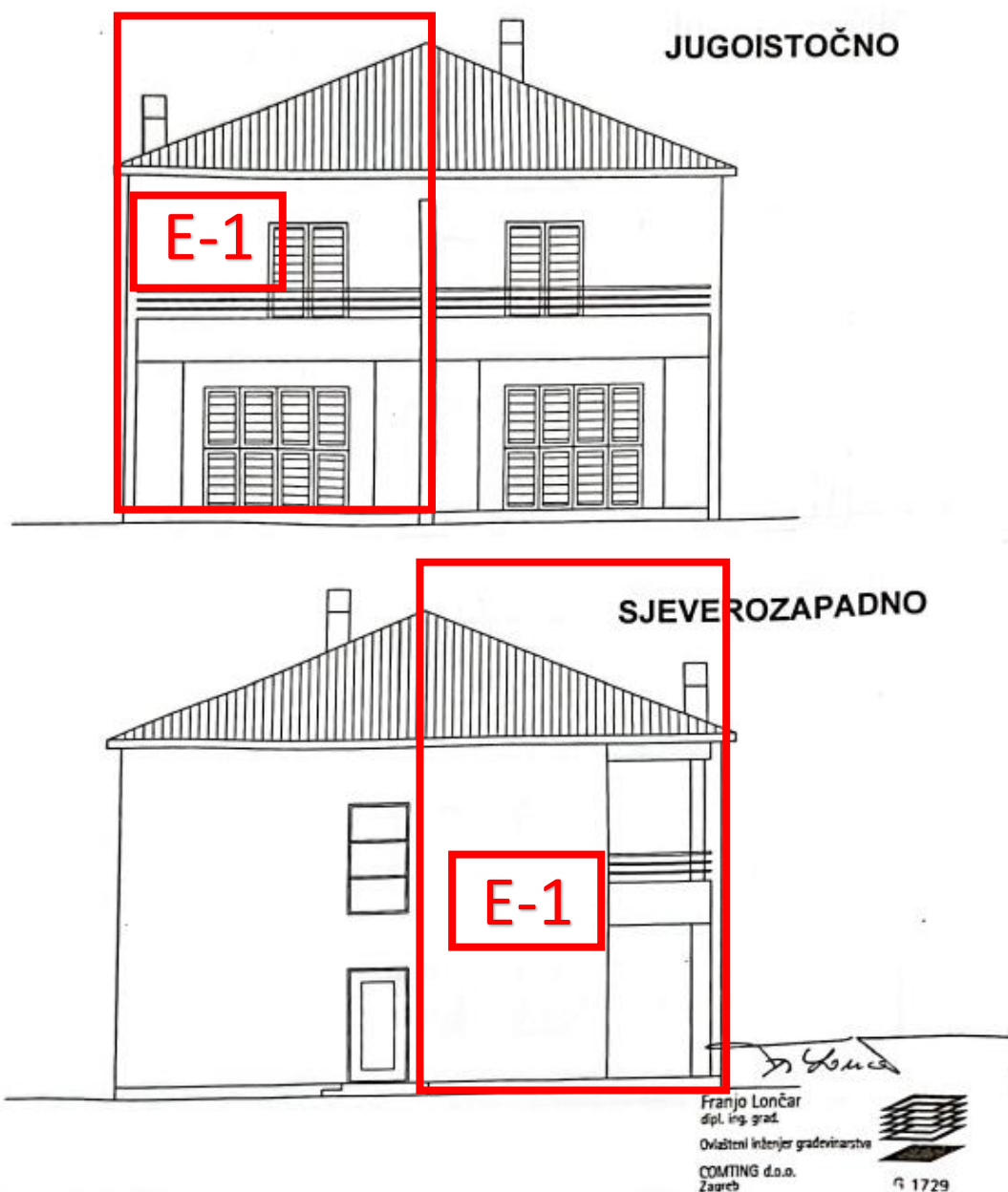
Grafički prilog br. 4/6

Obrada **comting**

comting d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132, mob: 091 575 6413, e-mail: comting@zg.t-com.hr i comting@net.hr

Naručitelj: H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1
Građevina: STAMBENA ZGRADA
Lokacija: Jadrija - k.č. 6182/4 k.o. Zaton-Srima

PROČELJA MJ 1:100



Broj elaborata: 1310-L

Grafički prilog br. 5/6

Obrada **comting**

comting d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132, mob: 091 575 6413, e-mail: comting@zg.t-com.hr i comting@net.hr

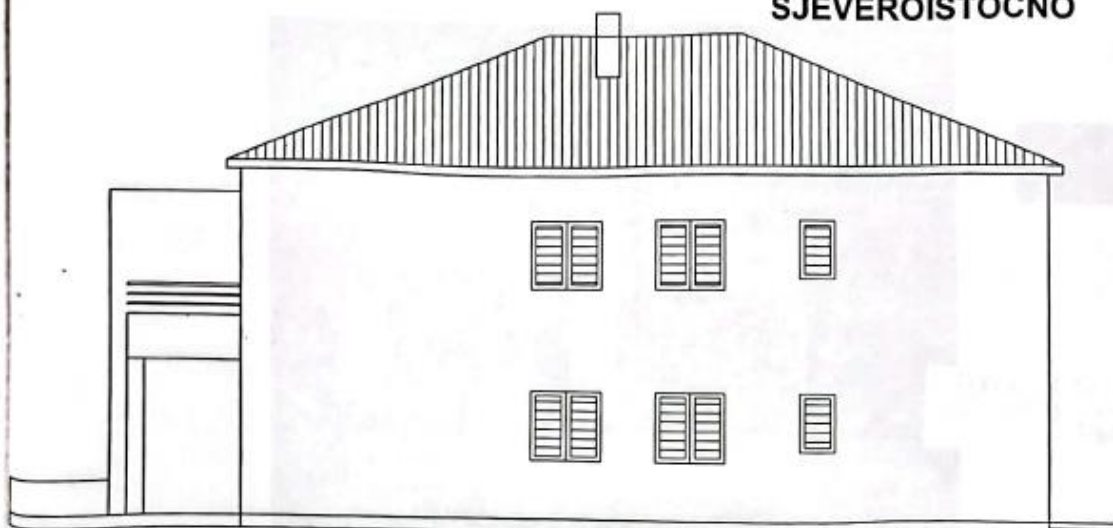
Naručitelj: H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1
Građevina: STAMBENA ZGRADA
Lokacija: Jadrija - k.č. 6182/4 k.o. Zaton-Srima

PROČELJA MJ 1:100

JUGOZAPADNO



SJEVEROISTOČNO



Franjo Lončar
dpl. ing. grad.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
COMTING d.o.o.
Zagreb



Broj elaborata: 1310-L

Grafički prilog br. 6/6

Obrada **comting**

14.3. FOTOGRAFIJE STAMBENE ZGRADE na k.č.br. 6182/4 k.o. ZATON



14.4. IZDANJE DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE

Priopćenje

Godina: LX.

Zagreb, 07. rujna 2023.

GRAD-2023-4-1/1

ISSN 1334-0557



CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2023.

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2023.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , euri			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	2 353	158 147	2 219	251	1 351	617
Zagreb	999	67 777	2 623	331	1 517	775
Ostala naselja	1 354	90 370	1 916	191	1 227	498
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	2 103	141 459	2 326	265	1 390	671
Zagreb	992	67 349	2 633	332	1 522	779
Ostala naselja	1 111	74 110	2 048	204	1 270	574
POS						
Republika Hrvatska	250	16 688	1 305	134	1 023	148
Zagreb	7	428	1 005	175	736	94
Ostala naselja	243	16 260	1 313	132	1 031	150

Prilog: Priopćenje "Cijene prodanih stanova u prvom polugodištu 2023. godine" izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 07.09.2023. godine
(izvor: <http://www.dzs.hr/>)

Križ, 27.02.2024.

Sukladno čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.) potpisani vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina je nepristran i neovisan.

Ovaj nalaz i mišljenje je izrađen u tri istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

Elaborat izradio:

Sudski vještak:

Alen Leljak struč.spec.ing.građ.