

Na temelju članka 37. Statuta Općine Primošten ("Službeni vjesnik Općine Primošten", broj 1/21, 2/21) Općinsko vijeće Općine Primošten na svojoj redovnoj ____ sjednici održanoj dana _____ 2025. godine donosi

Prijedlog

ZAKLJUČKA

o prihvatanju Zaključka općinskog načelnika o utvrđivanju početnog iznosa zakupnine poslovnog prostora (prizemlje i galerija objekta bivše Općine na kat. čest. 1309 zgr, K.O. Primošten)

Članak 1.

Prihvaća se Zaključak o utvrđivanju početnog iznosa zakupnine poslovnog prostora (prizemlje i galerija objekta bivše Općine na kat. čest. 1309 zgr, K.O. Primošten, KLASA: 372-01/25-01/04, URBROJ: 2182-2-01-25-02, od 07. listopada 2025. godine, kojim se utvrđuje početna cijena zakupa prizemlja i galerije zgrade bivše Općine, za koju će se raspisati javni natječaj za zakup prostora.

Članak 2.

Zaključak iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka i kao takvo nalazi se u privitku istog.

Članak 3.

Ovaj Zaključak stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Općine Primošten“.

KLASA: 372-02/25-01/11

URBROJ: 2182-2-02-25-04

Primošten, _____ 2025. godine

**OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE PRIMOŠTEN
PREDSJEDNIK
Stipe Gruja**

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE



Broj elaborata: 175/2025

Naručilac: OPĆINA PRIMOŠTEN, ULICA SV.JOSIPA 7, 22202 PRIMOŠTEN,
OIB: 16878804200

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR NA ETAŽI PRIZEMLJA I 1. KATA

Lokacija: Ulica bana Josipa Jelačića 1

Lokacija: Primošten

Datum: 22.09.2025.

IZRADIO:

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

IVAN

MIJANOVIĆ

Digitalno
potpisao: IVAN
MIJANOVIĆ

Datum: 2025.09.23

08:22:25 +02'00'

SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. UVOD
4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA
5. LOKACIJA
6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
7. PROCJENA
8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
9. PRILOZI

2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPL0gZHpD-1.w

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

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

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 3. 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 područjem imenovanja iz izreke 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. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPl.OgZHpd-Lw

3. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: OPĆINA PRIMOŠTEN, ULICA SV. JOSIPA 7, 22202 PRIMOŠTEN, OIB: 16878804200

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR NA ETAŽI PRIZEMLJA I 1. KATA, Ulica bana Josipa Jelačića 1

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR NA ETAŽI PRIZEMLJA I 1. KATA
Lokacija: Ulica bana Josipa Jelačića 1
Naručitelj: OPĆINA PRIMOŠTEN, ULICA SV. JOSIPA 7, 22202 PRIMOŠTEN, OIB: 16878804200

Dan izrade procjembenog elaborata: 22.09.2025.
Dan kakvoće i vrednovanja: 18.6.2025.
Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Metodologija procjene: Prihodovna metoda
Namjena procjene: Za osobne potrebe
Z.K. izvadak: -
Općinski Sud: Šibenik/ZK odjel Šibenik

Zemljišne knjige:

K.O.	Zkul / podul	sulv. dio	zčbr	ZK tijelo
Primošten	2380	-	1309 ZGR	

Katastar:

K.O.	kčbr	Posjedovni
Primošten	1309	9999

Opis nekretnine: Poslovni objekt
Vlasnik nekretnine: Općina Primošten
Teret: -

Legalitet: U svrhu izrade elaborata Procjenitelju nije dostavljen dokaz o legalnosti. Pregledom javno dostupnog sustava ispu.mgipu vidljivo je da je nekretnina izgrađena prije 15.02.1968. Legalna nekretnina.

Legalna nekretnina

Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Opis ako nekretnina nema: -

Energetski certifikat: -

Godina izgradnje: Prije 15. 02. 1968.

Zadnja rekonstr./obnova: -

Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka: nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine: Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba: Moguća

Napomena: Procjenjuje se etaža prizemlja i prvog kata (galerije). Nekretnina na izrazito atraktivnoj lokaciji, dostupna s ulične strane.

NKP (m²) 281,23 m²

Tržišna vrijednost zakupa:



5. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnomu gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

MIKRO



Nekretnina se nalazi u Primoštenu, na plaži Velika Raduča, na izrazito atraktivnoj lokaciji. Predmet procjene je poslovni prostor na etaži prizemlja i 1. kata, dostupan s strane javne prometnice s izrazitom vidljivošću te atraktivnom lokacijom za turističke svrhe. U neposrednoj blizini se nalaze svi potrebni javni i društveni sadržaji. Stanje je uredno i održavano. Parking u mirovanju moguće na javnim površinama u blizini objekta.

6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljani projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

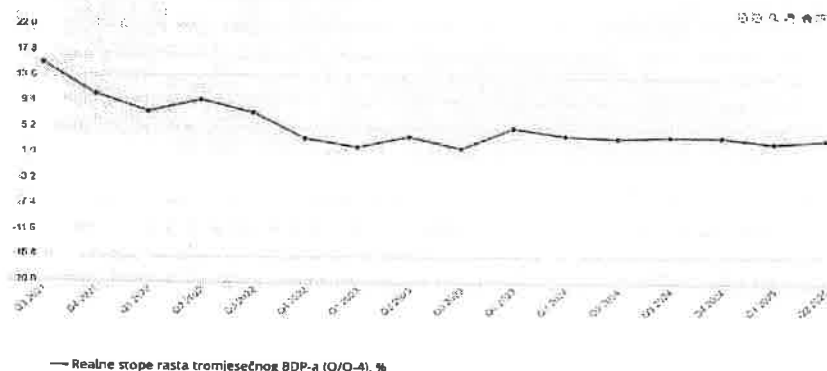
BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se formira na podacima poslovnih cijena pojedinih nekretnina na tržištu i izračunava iz baze Burze nekretnina. BN indeks se izražuje jednim brojevačkom.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



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

7. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 18.6.2025. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata

Površina preuzeta iz dostavljene dokumentacije, provjerena na licu mjesta, te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod:	priključeno
Kanalizacija:	priključeno
Toplovod:	nedostupan
Telefon:	priključeno
El. struja	priključeno
Plin:	nedostupan

ZGRADA

Godina izgradnje	Prije 15. 02. 1968.
Godina obnove:	-
Katnost:	Pr+2Kt+Tav
Temelji:	kamen-beton
Hidroizolacija poda:	izvedena
Termoizolacija poda:	-
Nosiva konstrukcija:	AB
Ispuna:	Lomljeni kamen u vapnenačkom mortu
Međukatna konstru.:	AB
Krovn. konst. + pokrov:	Višestrešni krov, slojevi izolacije, kupa kanalice
Limarija:	ugrađena
Pročelje	Kamen
Položaj:	S-J
Prostorije:	Caffe bar u prizemlju i pripadajuća galerija na katu
Vanjska stolarija (prozori):	Drveni, IZO staklo, grilje
Lift:	ne
Pregradni zidovi:	Opeka, betonski blokovi
Obrada zidova:	Keramika, žbuka, boja
Obrada podova:	Keramika, parket
Unutarnja stolarija:	Drvena
Grijanje:	El. energija
Klima:	da
Mrežna instalacija:	da
Alarm/video nadzor	ne

Stanje: Nekretnina na dan očevida predstavlja caffe bar, uredno održavan, nisu uočena oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost i stabilnost objekta.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površina preuzeta iz dostavljene dokumentacije, provjerena na licu mjesta, te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

1. POSLOVNI PROSTOR NA ETAŽI PRIZEMLJA I 1. KATA

PRIZEMLJE	P (m ²)					
Hodnik	5,52	x	1,00	=	5,52	m ²
Toalet	7,07	x	1,00	=	7,07	m ²
WC	1,62	x	1,00	=	1,62	m ²
WC	1,38	x	1,00	=	1,38	m ²
Ostava	5,00	x	1,00	=	5,00	m ²
Hodnik	2,67	x	1,00	=	2,67	m ²
Ostava	1,53	x	1,00	=	1,53	m ²
Toalet	4,45	x	1,00	=	4,45	m ²
WC	1,02	x	1,00	=	1,02	m ²
WC	1,02	x	1,00	=	1,02	m ²
Ostava	1,77	x	0,35	=	0,62	m ²
Ostava	1,77	x	0,15	=	0,27	m ²
Stubište	8,13	x	1,00	=	8,13	m ²
Ostava	2,06	x	0,50	=	1,03	m ²
Ostava	2,06	x	0,35	=	0,72	m ²
Stubište	7,20	x	1,00	=	7,20	m ²
Caffe bar	102,05	x	1,00	=	102,05	m ²
Caffe bar (h=5,55m)	31,03	x	1,00	=	31,03	m ²
PRIZEMLJE Ukupno:	187,35				182,33	m²

1. KAT	P (m ²)					
Caffe bar - galerija	115,56	x	0,75	=	86,67	m ²
Hodnik	1,97	x	1,00	=	1,97	m ²
Hodnik	1,35	x	1,00	=	1,35	m ²
DJ pult	3,41	x	1,00	=	3,41	m ²
WC	1,22	x	1,00	=	1,22	m ²
WC	1,12	x	1,00	=	1,12	m ²
Kupaonica	3,16	x	1,00	=	3,16	m ²
1. KAT Ukupno:	127,79				98,90	m²

POSLOVNI PROSTOR UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	315,14				281,23	m²
--	---------------	--	--	--	---------------	----------------------

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Netto građevinska površina (NKP) =					281,23	m²
Brutto građevinska površina (BKP) =	NKP	x	1,20	=	337,48	m²
Volumen objekta (BV) =	BKP	x	2,60	=	877,45	m³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.



5. METODA PROCJENE


5.1. Usporedne nekretnine - poslovni prostor

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka najamnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Primoštenu, anagrafske oznake Rudina Biskupa Josipa Arnerica 12, površine 13,26 m². Najam ugovoren 45611 za iznos od 34,69 €/m²/mj. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2220311
Datum pregleda	22.9.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.11.2024
Površina u prometu	13,26
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.465,87
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	460,00
Datum ugovora	15.11.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRIMOŠTEN - POVIJESNA JEZGRA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Nekretnina 2

Poslovni prostor u Primoštenu, anagrafske oznake Ul. Crnica 1, površine 96 m². Najam ugovoren 01.01.2025. za iznos od 24,31 €/m²/mj. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2250012
Datum pregleda	22.9.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.02.2025
Površina u prometu	96,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	17.580,47
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	2.333,33
Datum ugovora	01.01.2025
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Nekretnina 3

Poslovni prostor u Primoštenu, anagrafske oznake Mala Raduča 16a, površine 34,42 m². Najam ugovoren 29.04.2025. za iznos od 38,74 €/m²/mj. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)


Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2303440
Datum pregleda		27.9.2025
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.05.2025
Površina u prometu		34,42
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		10.046,05
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		1.333,34
Datum ugovora		29.04.2025
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok		PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Prikaz lokacije procjenjivane nekretnine i usporednih



Indeks cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	132,80	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
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP = 281,23 m²

PODACI O NEKRETNOSTI	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten
	Lokacija	Ulica bana Josipa Jelačića 1	Primošten	Primošten	Primošten
	Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podataka	-	Zakup	Zakup	Zakup
	Datum transakcije/objave	22.09.2025.	15.11.2024	01.01.2025.	29.04.2025.
	Površina (m ²)	281,23	13,26	96,00	34,42
	Cijena (€)	-	460,00	2.333,33	1.333,34
	Cijena (€/m ²)	-	34,69	24,31	38,74
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	3Q2025	4Q2024	1Q2025	2Q2025
	DZS indeks	201,93	195,50	201,93	201,93
	Vremensko usklađenje	-	3,30%	0,00%	0,00%
	Korigirana vrijed. po m ²	-	35,83	24,31	38,74
	Lokacija-kategorija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	više od 140 m ²	< 40 m ²	90-140 m ²	< 40 m ²
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	poslovna	poslovna	poslovna	poslovna
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Pozicija	razizemlje	razizemlje	razizemlje	razizemlje
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Starost	10 - 30 god	10 - 30 god	10 - 30 god	10 - 30 god
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupna korekcija	-	0%	0%	0%
	Korigirana vrijed. po m ²	32,96	35,83	24,31	38,74
	Ukupno korigirana cijena	32,96	35,83	24,31	38,74
	Odstupanje od prosjeka	-	2,87	-8,65	5,78
	Kvadrat odstupanja	116,47	8,24	74,82	33,41
	Standardna devijacija - σ	4,83			
	Dvostruka devijacija - 2σ	9,66			
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		9%	-26%	18%
	Odstupanje od 2σ (\pm)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
			zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
			zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
			zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
			zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Površina nekretnine:	281,23	m ²
Cijena nekretnine po m2:	32,96	€/m ² /mj
Sveukupna cijena:	9.269,34	€/mj

8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

Nekretninu: POSLOVNI PROSTOR NA ETAŽI PRIZEMLJA I 1. KATA

Na adresi: Ulica bana Josipa Jelačića 1

Naručitelja: OPĆINA PRIMOŠTEN, ULICA SV.JOSIPA 7, 22202 PRIMOŠTEN, OIB: 16878804200

- Tržišna vrijednost zakupa poslovnog prostora (TV):

9.269,34	€/mj
----------	------

U prikazanu cijeni nije uključen porez na nekretninu i PDV;

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu 22.09.2025.

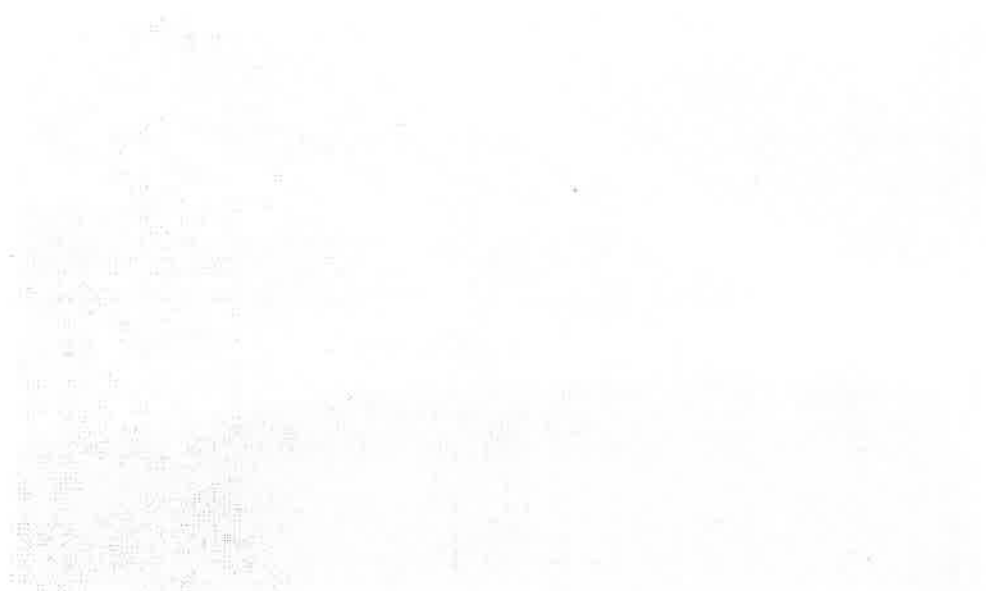
9. PRILOZI

PRILOG 1









PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 22.09.2025. 09:28

Katastarska općina: 330167, PRIMOŠTEN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16597/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložak: 2380

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtv	m2	
1.	1309 ZGR	ZGRADA			246	
		UKUPNO:			246	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Vlasništvo nekretnine u A listu koji nije posebno opisan. OPĆINA PRIMOŠTEN	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Prizemlje zgrade u naravi poslovni prostor površine 187 m2. OPĆINA PRIMOŠTEN	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.09.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.09.2025. 09:43

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRIMOŠTEN (Mbr. 330167)

Posjedovni list: 9999

nekretnosti na kojoj je uspostavljeno stalno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
2		OPĆINA PRIMOŠTEN, SVETOG JOSIPA 7, 22202 PRIMOŠTEN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	16878804200
1		OPĆINA PRIMOŠTEN, SVETOG JOSIPA 7, 22202 PRIMOŠTEN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	16878804200

Podaci o katastarskim česticama

Zg	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naziv uporabe katastarske čestice/Naziv uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		1309	PRIMOŠTEN	246	16		
			ZGRADA	246			
Ukupna površina katastarskih čestica				246			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

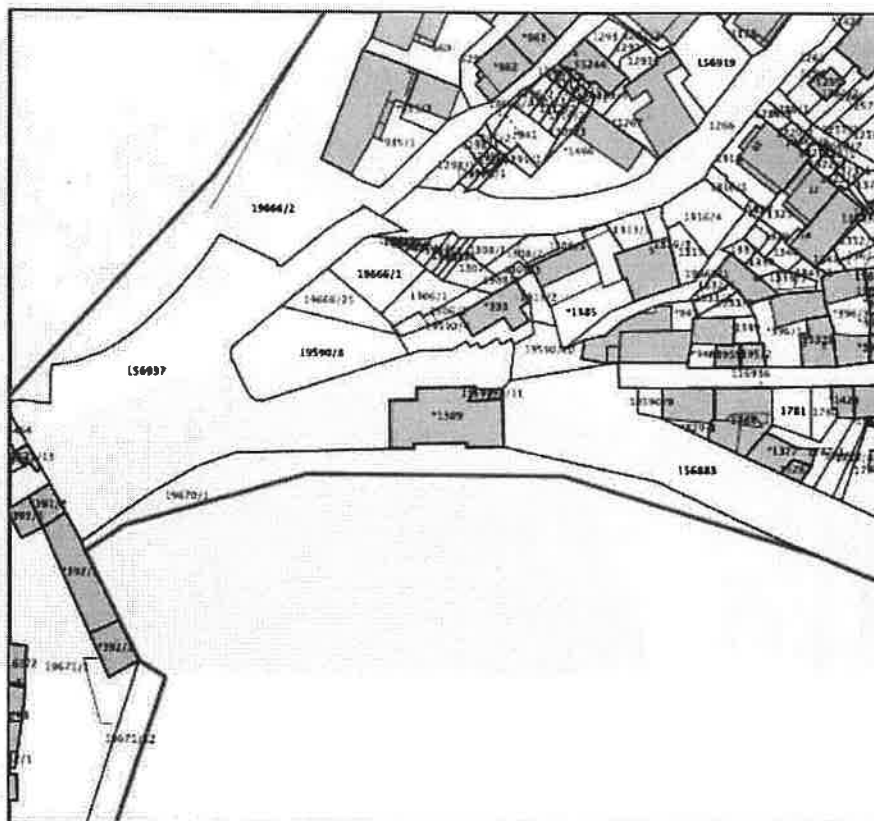
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PRIMOŠTEN
k.č.br.: *1309

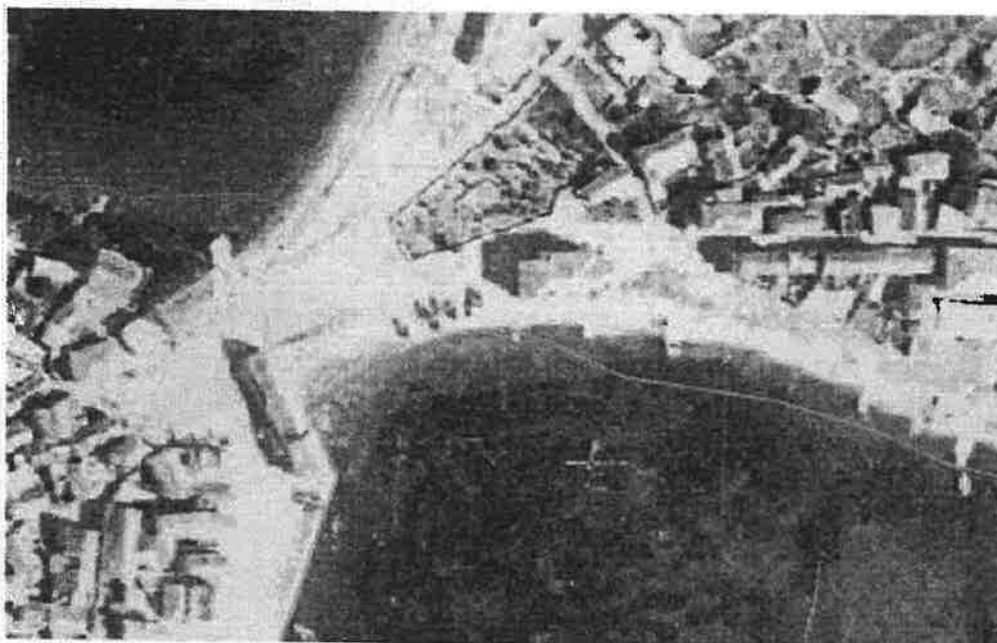
Stanje na dan: 22.09.2025.

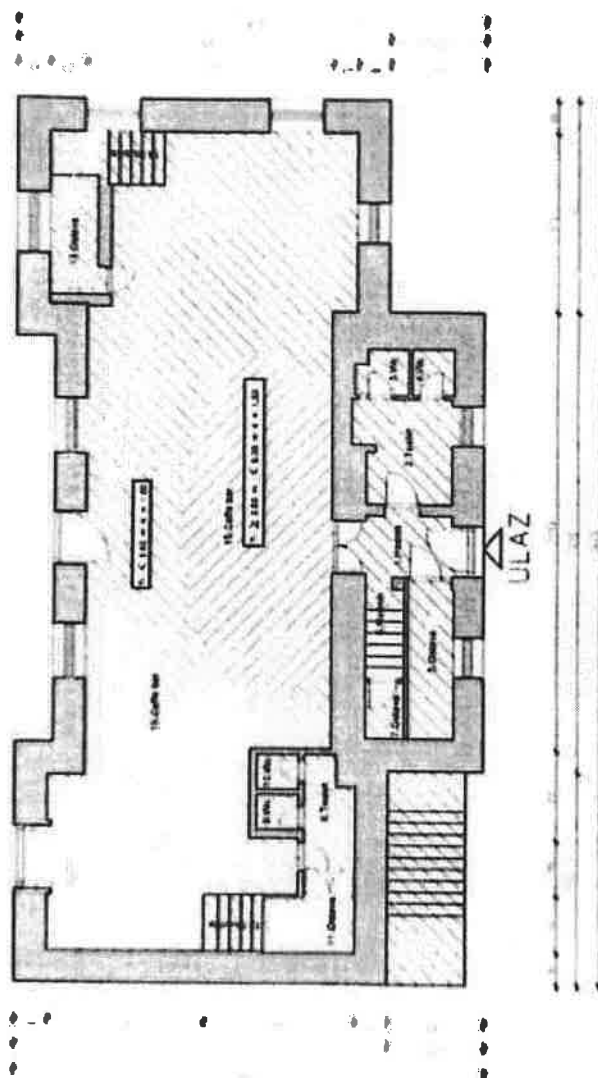
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo: 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1452





[illegible]

PRILOG 3 - ZAKONI

ZAKONI

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * European Valuation Standards 9th Edition – EVS 2020 (2021)
- * Zakon o građnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- * Pravilnik o prostornim planovima (152/23)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- * Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- * Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- * Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- * Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- * Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- * Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021,
- * Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22)
- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- * Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni građnje (MGIPU)

KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
Uhlir Ž., Majčić B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
Hrvatske vode, Karla prethodne procjene rizika - verificirana
RGN fakultet, Karta podločnosti na klizanje
PMF, Poredbeno vršno ubrzanje tla tipa A, Murphy – Sikošek, Veza PGA (g) – M (Richter), EFEHR
NASA, Sea Level Projection Tool