



Građevinar d.o.o.

Domovinskog rata 2, 23000 Zadar, OIB:85688431254

žiro račun: HR2623400091110179699 PBZ

PROCJEMBENI ELABORAT – 095/2023



Nekretnina: **Poslovni prostor - skladište - E-140**
Lokacija: **23000 Zadar, Polačišće 2**
Naručitelj: **INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju, Varaždin**
Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Direktor:

Oliver Jadrijev dipl.ing.građ.

Izradio :

Stalni sudski vještak
Oliver Jadrijev dipl.ing.građ.


GRAĐEVINAR d.o.o.
ZADAR 2





Zadar, 29.12.2023.

NARUČITELJ: INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju, Augusta Šenoe 4/6,
42 000 Varaždin , OIB 03714155365

VLASNIK: Prema priloženom izvratku iz ZK-a uloška

IZVRŠITELJ: GRAĐEVINAR d.o.o., 23000 Zadar, Domovinskog rata 2

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Poslovni prostor - skladište - E-140
Adresa:	23000 Zadar, Polaćišće 2
Zk katastarska općina:	Zadar
Zemljišnoknjižni uložak:	13234
Suvlasnički dio:	Etažna jedinica E-140, suvlasnički dio: 29/10000
Zemljišnoknjižna čestica:	4924/2
Katastarska općina:	Zadar
Katastarska čestica:	4924/2
Namjena:	Poslovna
Datum pregleda građevine:	29.12.2023.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Poslovni prostor - skladište - E-140
na adresi: 23000 Zadar, Polaćišće 2

iznosi zaokruženo:

18.000,00 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4 Su-577/2020-2
Zadar, 9. studenog 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), predsjednik Trgovačkog suda u Zadru, Tomislav Jurlina, donosi

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da trgovačko društvo Građevinar d.o.o. Zadar, Domovinskog rata 2, OIB: 85688431254, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te mu se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlenik Građevinara d.o.o. Zadar.

Obrazloženje

Trgovačko društvo Građevinar d.o.o. Zadar podnijelo je dana 3. studenog 2020. zahtjev za ponovno imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra, rješenje ovog suda broj 4 Su-404/17-4 od 27. travnja 2017., policu Croatia osiguranja broj 078180017148, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis izvršenih vještačenja i uvjerenje o nekažnjavanju za pravnu osobu Građevinar d.o.o. Zadar.

U postupku je izvršen uvid u predmet ovog suda broj 4 Su-914/16 te je uvidom u rješenje broj 4 Su-914/16-2 od 8. studenog 2016. utvrđeno je da je pravnoj osobi Građevinar d.o.o. Zadar odobreno obavljanje vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Iz priložene dokumentacije utvrđeno je da je trgovačko društvo Građevinar d.o.o. Zadar upisano u sudski registar gdje je između ostalog registrirano i za obavljanje vještačenja i procjenu nekretnina. Nadalje, utvrđeno je da Građevinar d.o.o. Zadar ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dipl.ing.grad. Olivera Jadrijeva, kojeg je imenovao ovaj sud rješenjem broj 4 Su-404/17-4 od 27. travnja 2017. na rok od četiri godine. Uvidom u policu Croatia osiguranja broj 078180017148 utvrđeno je da je osiguranik Građevinar d.o.o. Zadar osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za razdoblje od 24.1.2020. do 24.1.2021. na iznos od 500.000,00 kuna.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovano trgovačko društvo ispunjava uvjete propisane člancima 4., 9. i 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:

TOMISLAV JURLINA

Vrijeme potpisivanja:

09-11-2020

12:34:56

Predsjednik suda

Tomislav Jurlina

D=TRB

2.5.4.37-413004852333363733343634303533

L=ZADAR

S=JURLINA

G=TOMISLAV

CN=TOMISLAV JURLINA

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana. Žalba se dostavlja putem ovog suda u dovoljnom broju primjeraka.

DNA:

- GRAĐEVINAR d.o.o. Zadar, Domovinskog rata 2, uz poziv za plaćanje sudske pristojbe na rješenje u iznosu od 200,00 kn
- Ministarstvo pravosuđa i uprave



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su-211/2021-4
Zadar, 27. travnja 2021.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), predsjednik Trgovačkog suda u Zadru, Tomislav Jurlina,

riješio je

1. Oliver Jadrijev, dipl.ing.građ. iz Zadra, Put Petrića 49B, rođen 03. veljače 1965. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 27. travnja 2021. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 14. travnja 2021. godine Oliver Jadrijev podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio policu Croatia osiguranja broj 078180021696, uvjerenje o nekažnjavanju, potvrdu o zaposlenju i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Sud je od Ministarstva pravosuđa zatražio potvrdu da se protiv vještaka ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-404/17-4 od 27. travnja 2017. utvrđeno je da je Oliver Jadrijev imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina dana 27. travnja 2017., na rok od četiri godine.

Uvidom u policu Croatia osiguranja broj 078180021696 utvrđeno je da je osiguranik Oliver Jadrijev osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 13. travnja 2021. do 13. travnja 2022.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
TOMISLAV JURLINA
Vrijeme potpisivanja:
27-04-2021
08:15:20

DN:
CN=TRGOVAČKI SUD U ZADRU
3.5.4.57+13004853336363700343634363533
LN=ZADAR
SN=JURLINA
O=TOMISLAV
OU=TOMISLAV JURLINA

Predsjednik suda
Tomislav Jurlina

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana. Žalba se dostavlja putem ovog suda u dovoljnom broju primjeraka.

DNA:

1. Oliver Jadrijević, uz poziv za plaćanje sudske pristojbe na rješenje u iznosu od 200,00 kn,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave,
3. Pismohrana – ovdje

Broj zapisa: **eb2fa-3af58**

Kontrolni broj: **08929-61aeb-7c477**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TOMISLAV JURLINA, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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, **Trgovački sud u Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
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 zemljišnim knjigama
(NN 63/19, 128/22)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima
(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju
(NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 283, Hrvatska narodna banka, svibanj 2023.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, listopad 2022.
Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2023. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 05.07.2023.

• Popis priložene dokumentacije:

1. e-Izvadak iz ZK-a s upisanom pozitivnom zabilježbom, od 27.11.2023.
2. e-Izvadak iz katastarskog plana, od 27.11.2023.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: skladište na 1. katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m², na adresi Polačišće 2, Zadar, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 29.12.2023.
Datum kakvoće: 29.12.2023.
Datum vrednovanja: 29.12.2023.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru z.k. odjel Zadar
Zk katastarska općina:	Zadar
Zemljišnoknjižni uložak:	13234
Suvlasnički dio:	Etažna jedinica E-140, suvlasnički dio: 29/10000
Zemljišnoknjižna čestica:	4924/2
Katastarska općina:	Zadar
Katastarska čestica:	4924/2
Opis nekretnine:	Poslovni prostor - skladište - E-140
Površina prostora:	34,17 m ²
Vlasnik:	Prema priloženom izvatku iz ZK-a uložka
Teret:	Prema priloženom izvatku iz BZP-a

Legalitet:

Predmetni poslovni prostor - skladište , oznake E-140 smješten je na 1. katu poslovne zgrade. Kao dokaz legaliteta za poslovnu zgradu u kojoj je smješten predmetni poslovni prostor E-140, dostavljen je ZK uložak br 13234 sa upisanom pozitivnom zabilježbom o priloženoj Uporabnoj dozvoli, klasa: UP/I-361-05/01-01/00029, Urbroj: 2198-05-1/1-00-04 od 7. prosinca 2021. godine.

LOKACIJA

Zadar je grad i političko, kulturno, trgovačko, industrijsko, obrazovno i prometno središte Zadarske županije te prijestolnica Zadarske nadbiskupije u Hrvatskoj. Smješten je na Jadranskom moru, na sjeverozapadnom dijelu Ravnih kotara. Sam grad se prostire na 25 kvadratnih kilometara, sa 70 829 stanovnika u 2021., što ga čini drugim najvećim gradom u Dalmaciji i petim najvećim gradom u državi. Zadar se nalazi na 44°06'51" sjeverne zemljopisne širine i 15°13'40" istočne zemljopisne dužine. Razvio se na povoljnom položaju u središtu hrvatskog dijela istočne obale Jadranskog mora, zaštićen nizom zadarskih otoka od utjecaja otvorenog mora, što je imalo veliku važnost u razdoblju prevage jedrenjačkog pomorskog prometa.

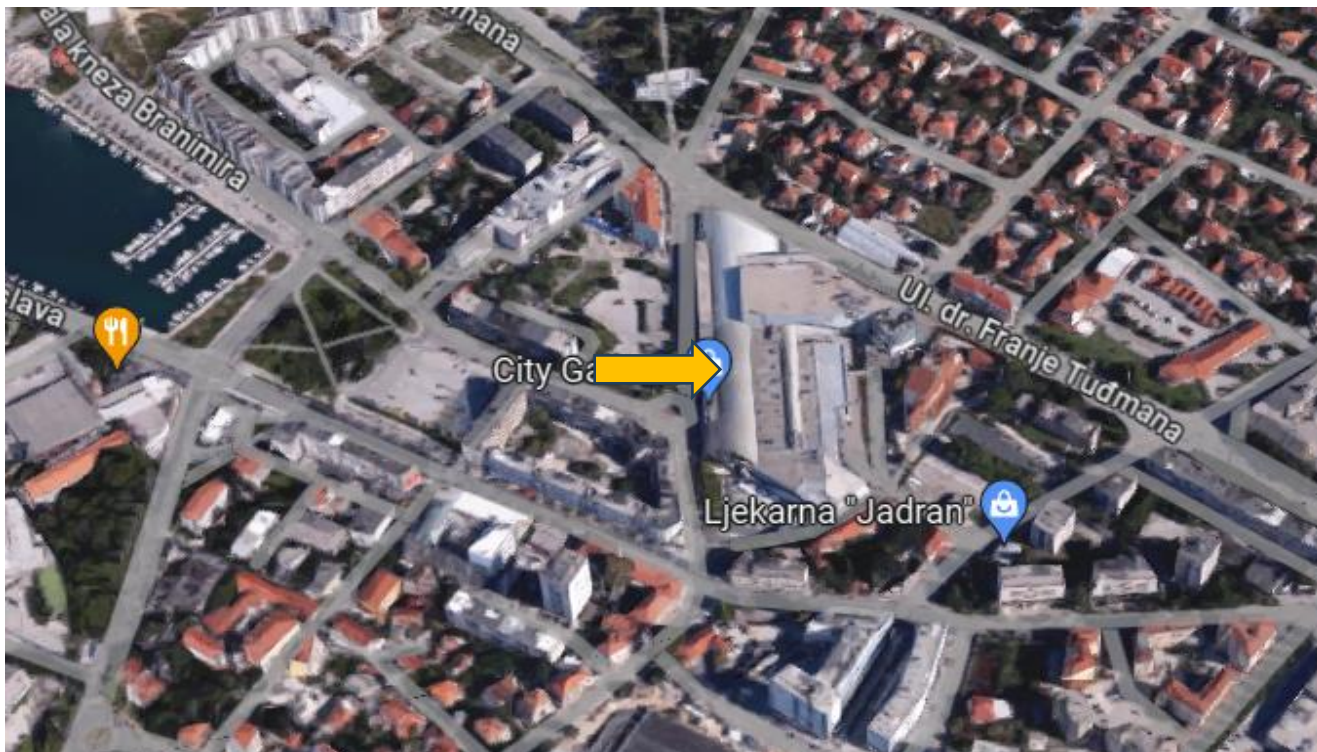
Kopneno zaobalje čini prostrani uravnjeni prostor Ravnih Kotara, što mu omogućava nesmetano prostorno širenje, po čemu se razlikuje od većine drugih primorskih gradova Hrvatske. Masivom Velebita priobalno je područje morfološki odijeljeno, ali i povezano s Likom i kontinentalnim dijelovima Hrvatske, što je u najnovije vrijeme vrednovano izgradnjom suvremene autoceste, odnosno tunela Sveti Rok. Nakon što su u 20. stoljeću prevladali kopneni putevi na račun morskih, Zadar je i dalje zadržao prometnu važnost – kroz grad prolazi jadranska magistralna cesta, a grad je spojen s autocestom A1, modernom četverotračnom cestom Zadar Zapad – autocesta A1. Odvojkom željezničke pruge je od 1966. povezan s Kninom, gdje se spaja na glavnu prugu Zagreb – Split. Međunarodnom brodskom linijom povezan s talijanskim gradom Anconom. Zračna luka Zadar nalazi se u Zemunik, 10 km istočno od grada.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine

Poslovna zgrada u kojoj je smješten predmetni poslovni prostor E-140 locirana je u gradu Zadru, naselje Jazine, na adresi Polaćište 2, istočno od centra grada u pretežno stambenom području. Mikro okolicu čine slične stambeno-poslovne građevine. Prometna povezanost je dobra. Građevini se pristupa s jugozapadne strane, neposredno putem k.č. 9355/18 k.o. Zadar, u naravi asfaltirana gradska prometnica (u izvatku i zemljišne knjige upisana kao Polaćište). Pristupni put je vlasništvo grada Zadra - nerazvrstane ceste - javno dobro u općoj uporabi.



izvor: <https://www.google.hr/maps/>



izvor: <https://www.oss.uredjenazemlja.hr/map>

INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju
skladište E-140
Zadar, Polaćište 2

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 29.12.2023. godine, identificirana je predmetna nekretnina: skladište na 1. katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m², na adresi Polaćište 2, Zadar

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

OPĆENITO

Namjena:	poslovna
Godina izgradnje:	2000
Adaptacija:	
Katnost:	Po+Pr+2
Vertikalna komunikacija:	stubište i lift

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska sa ispunom od blok opeke
Pregradni zidovi:	gipskarton
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
Krovište i pokrov:	ravni neprohodni krov

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	toplinska fasada sustav ETICS
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	keramičke pločice, laminat
Obrada zidova:	gipdkartonske ploče, dijelom keramika, dijelom bojani
Obrada stropova:	gipskartonske ploče, bojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC stolarija, izo staklo, rolete

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	-
Kanalizacija:	-
Struja:	-
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Poslovna zgrada je novije gradnje, poslovni prostor - skladište je u upotrebi.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra - blizina važnih gradskih prometnica i javnog gradskog prijevoza - autobus.

5. Prikaz površina

5.1. Netto korisna površina (NKP)

POSLOVNI PROSTOR	m2	k	NRP
prostorija	34,17	1,00	34,17

površina za obračun: NKP = 34,17 m²

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	34,17	x	1,18	
			BRP =	40,32 m²

5.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	40,32	x	2,79	
			BVO =	112,49 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	34,17	m²
BRP =	40,32	m²
BVO =	112,49	m³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

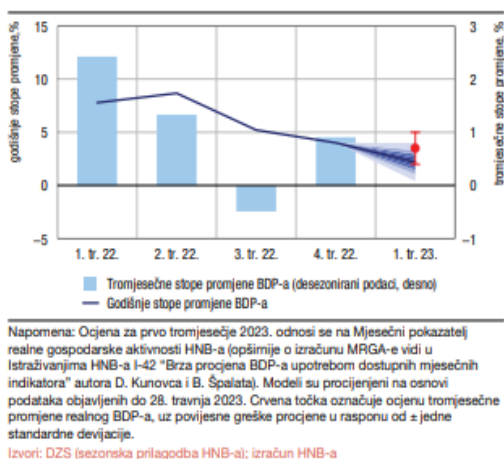
6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon stagnacije u posljednjem tromjesečju prošle godine, prema preliminarnim podacima Eurostata realna aktivnost europodručja vrlo je blago porasla u prva tri mjeseca 2023. (za 0,1% na tromjesečnoj razini). Slab gospodarski rast europodručja očekuje se i tijekom drugog tromjesečja. Visokofrekventni podaci za prvo tromjesečje upućuju na nastavak rasta domaće gospodarske aktivnosti pa bi se realni BDP Hrvatske, prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a, u prvom tromjesečju ove godine mogao povećati za 0,7% u odnosu na kraj 2022., dok bi na godišnjoj razini rast mogao iznositi 2,2%. Rast industrijske

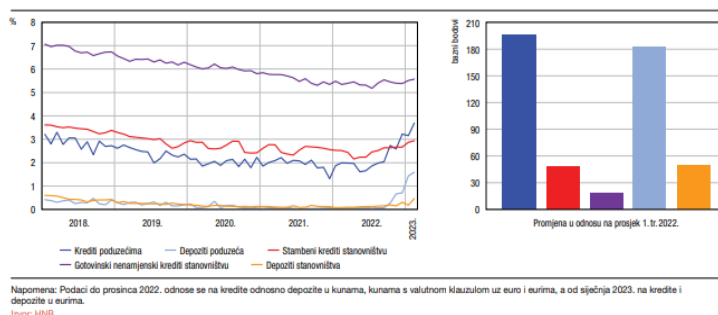
proizvodnje u ožujku se intenzivirao na mjesečnoj razini, odražavajući porast proizvodnje intermedijarnih proizvoda i netrajnih proizvoda za široku potrošnju. Ako se promatra cijelo prvo tromjesečje, industrijska proizvodnja povećala se za 1,4% u odnosu na kraj 2022., nakon što se smanjivala prethodna tri uzastopna tromjesečja. Građevinska se aktivnost u veljači povećala nakon pada ostvarenog u siječnju ove godine pa je, u usporedbi s prosjekom prethodnog tromjesečja, zabilježena njezina stagnacija. Pritom se fizički obujam građevinskih radova na zgradama povećao, dok se obujam na ostalim građevinama, koji se uglavnom povezuje s javnim investicijama, malo smanjio u odnosu na kraj protekle godine. Realni promet od trgovine na malo u ožujku se smanjio u odnosu na prethodni mjesec, kada je bila zabilježena stagnacija. Takva su kretanja na razini prvog tromjesečja rezultirala njezinim padom od 0,4% u odnosu na kraj protekle godine, čime se nastavio negativan trend prisutan još od početka druge polovine 2022. Čini se kako je potisnuta potrošnja u maloprodaji, unatoč rastu plaća, velikim dijelom uvjetovana i nadalje razmjerno slabim pouzdanjem potrošača, koje se nastavlja zadržavati oko dugoročnog prosjeka. Tijekom prvog tromjesečja nastavio se rast zaposlenosti, dok se rast nominalnih plaća jako intenzivirao i pritom bio široko rasprostranjen. Realne plaće također su porasle, nakon kontinuiranog pada u pet prethodnih tromjesečja.

Izvor: HNB, Informacije o gospodarskim, finansijskim i monetarnim kretanjima; HNB, Bilten br. 283, str. 3

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Slika 2. Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite, te oročene depozite poduzeća i stanovništva



6.2 Građevinski sektor

U travnju 2023. izdane su 972 građevinske dozvole, što je manje za 3,3% u odnosu na travanj 2022. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do travnja 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. veći je za 8,3%.

U travnju 2023.:

- prema vrstama građevina, 86,5% dozvola izdano je za zgrade, a 13,5% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 81,3% dozvola izdano je za novogradnju, a 18,7% za rekonstrukcije.

Prema izdanim građevinskim dozvolama u travnju 2023., predviđeno je građenje 1 590 stanova s prosječnom površinom od 98,4 m².

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u travnju 2023., 14. lipanj 2023.

6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30 %. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7 % ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1 % od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6 % ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6 % ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7 %, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5 %.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Stanovi

U 2021. godini ostvareno je 29.605 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 23,2 milijarde kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 783.776 kuna. U usporedbi s 2020. godinom ostvareno je 25,6 % kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 40,9 %.

Izvori: Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 3. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	I. – III. 2023. ¹⁾ Ø 2015.	I. – III. 2023. X. – XII. 2022.	I. – III. 2023. I. – III. 2022.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	173,56	2,0	14,0
Novi stambeni objekti	146,93	0,9	7,7
Postojeći stambeni objekti	178,82	2,2	15,0
Grad Zagreb ²⁾	193,34	-0,3	14,7
Jadran ²⁾	166,65	3,6	13,2
Ostalo ²⁾	154,22	5,5	16,6

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

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici Statistika u nizu pod naslovom Cijene.

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 4. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2021. , 2022. i 2023.

DRŽAVNI ZAVOD ŠTATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		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
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

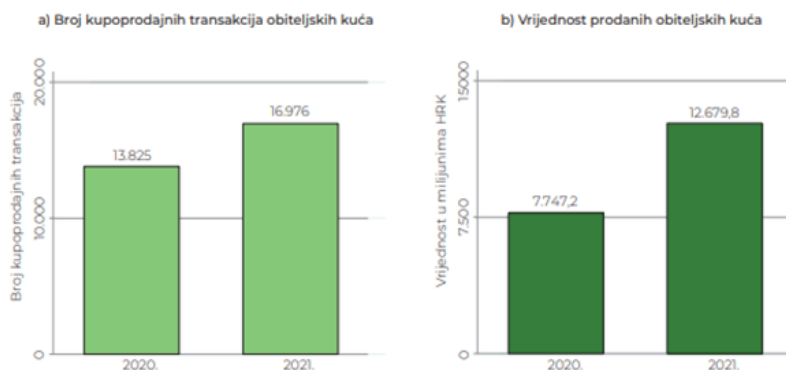
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Kuće

U Hrvatskoj je 2021. godine ostvareno 16.976 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 12,7 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 22,8 %, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 63,7 %. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2021 godini iznosila 746.925, a godinu dana ranije 560.376 kuna.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 5. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2020. i 2021.



Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Poslovni prostori

U Republici Hrvatskoj su u 2021. godini zabilježene 1.852 kupoprodaje poslovnih prostora, 560 kupoprodaja poslovnih zgrada i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2020., sve tri vrste poslovnih nekretnina zabilježile su povećanje broja kupoprodajnih transakcija. U 2020. zabilježeno je tako 1.644 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. povećao za 12,7 %. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 506 milijuna kuna, odnosno za 26 posto, te je dosegla iznos od gotovo 2,46 milijardi kuna. U 2021. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu povećao za 41 %. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih zgrada se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 161 milijun kuna, odnosno za 10,7 posto, te je dosegla iznos od gotovo 1,67 milijardi kuna. U 2021. godini zabilježeno je i 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, što je povećanje od 27,4 % u odnosu na 2020. godinu kada je ostvareno 201 transakcija. Vrijednost navedenih transakcija se u 2021. povećala za 455 milijuna kuna i bila je u odnosu na 2020. godinu veća za 335 %. Ukupno gledajući, u 2021. je bilo zabilježeno 2.758 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 19,6 % u odnosu na 2020., kada ih je bilo ostvareno 2.306. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2021. dosegla 4,71 milijardu kuna, što je povećanje od 31,2 % u odnosu na 2020. godinu.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Zemljišta

U 2021. godini ostvarene su 23.633 kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od gotovo 13,7 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2021. godini ostvareno je 45,7 % više kupoprodaja, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 58,7 %. Prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija se povećala na 577.878 kuna u 2021. godini. U 2020. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,6 milijardi kuna. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 39.848 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od gotovo 22,3 milijardi kuna.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

6.4 Turistički sektor

U travnju 2023. u komercijalnim smještajnim objektima ostvaren je 1,1 milijun dolazaka i 3,0 milijuna noćenja turista, što je za 31,0% više dolazaka i za 20,4% više noćenja turista u odnosu na travanj 2022.

Domaći turisti ostvarili su 220 tisuća dolazaka te 494 tisuće noćenja, što je za 15,5% više dolazaka i noćenja u odnosu na travanj 2022.

Strani turisti ostvarili su 870 tisuća dolazaka te 2,5 milijuna noćenja, što je za 35,6% više dolazaka i za 21,5% više noćenja u odnosu na travanj 2022.

Izvori: <https://www.dzs.hr>, Dolasci i noćenja turista u komercijalnom smještaju u travnju 2023.

Slika 6. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2022.

Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	41	3275	6585
3*	295	18518	36712
4*	357	31476	60460
5*	52	7172	14128
Hotel - ukupno RH:	745	60441	117885
Hotel baština (heritage)	28	493	982
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	31	652	1352
Hotel posebnog standarda	6	1512	3032
ukupno RH:	812	63130	123313

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

6.5 Industrijska proizvodnja

U 2022. ukupna vrijednost industrijskih proizvoda koju su prodala poduzeća što su se bavila industrijskom proizvodnjom (bez obzira na to gdje je poduzeće registrirano) u Republici Hrvatskoj iznosi 202 122 milijuna kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, vrijednost prodaje veća je za 48 358 milijuna kuna, što iznosi 31,4%. Vrijednost prodaje na inozemno tržište iznosi 78 337 milijuna kuna, što je 38,8% od ukupne vrijednosti prodaje industrijskih proizvoda.

Prema industrijskim područjima NKD-a 2007., vrijednost prodanih industrijskih proizvoda razvrstanih prema djelatnostima proizvoda najveća je u području C Prerađivačka industrija i iznosi 144 915 milijuna kuna, u području D Opskrba električnom energijom, plinom, parom i klimatizacija iznosi 50 544 milijuna kuna, u području B Rudarstvo i vađenje iznosi 5 219 milijuna kuna, a najmanja je u području E Opskrba vodom; uklanjanje otpadnih voda, gospodarenje otpadom te djelatnosti sanacije okoliša (samo odjeljak 36) i iznosi 1 444 milijuna kuna. Vrijednost prodaje industrijskih proizvoda najveća je u odjeljku 35 Opskrba električnom energijom, plinom, parom i klimatizacijom (50 544 milijuna kuna), a najmanja je u odjeljku 12 Proizvodnja duhanskih proizvoda (337 milijuna kuna).

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58369>

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 277

6.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Cijene dobara i usluga za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, prema prvoj procjeni, u lipnju 2023. u odnosu na lipanj 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,7%, dok su u odnosu na svibanj 2023. (na mjesečnoj razini), prema prvoj procjeni, u prosjeku više za 0,9%.

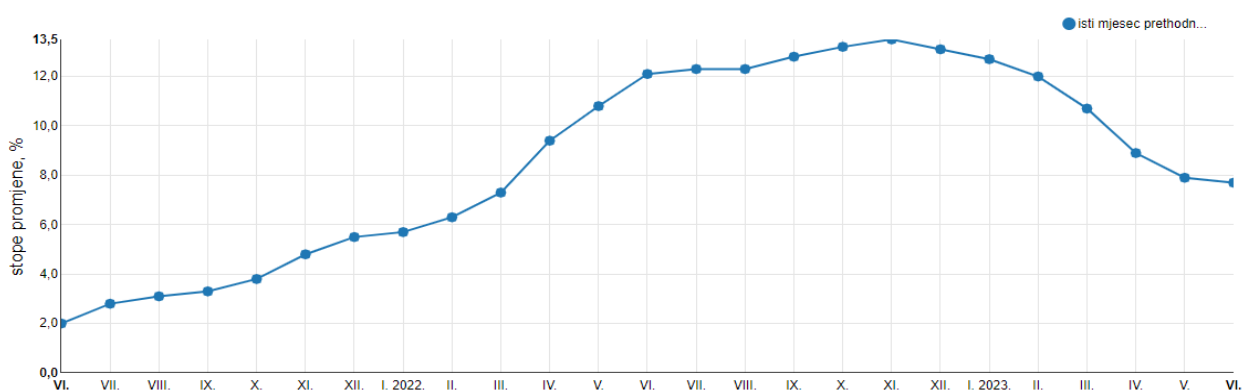
Promatrano prema glavnim komponentama indeksa (posebnim agregatima), procijenjena godišnja stopa promjene za Hranu, piće i duhan iznosi 13,6%, za Industrijske neprehrambene proizvode bez energije 8,1%, za Usluge 7,6% te za Energiju -3,3%.

Porast stope na mjesečnoj razini procijenjen je za komponente Hrana, piće i duhan te Energija, po svakoj komponenti za 1,4%, i za komponentu Usluge, za 1,2%. Istodobno je, prema prvoj procjeni, pad stope procijenjen za komponentu Industrijski neprehrambeni proizvodi bez energije, za 0,1%.

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/59077>

Slika 7. Pokazatelji potrošnje

G-1. GODIŠNJI INDEKSI POTROŠAČKIH CIJENA OD LIPNJA 2021. DO LIPNJA 2023., STOPE PROMJENE¹⁾



7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevine čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom


8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) 1788671

Lokacija: ZADAR, Polaćište 2
Datum ugovora: 25.10.2022. ICSN: 160,87
K.č.: 4924/1
K.o.: Zadar
Površina (m²): 50,89
Cijena (€): 40.712,00
Cijena (€/m²): 800,00

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1788671
Datum pregleda	1.1.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4879230
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.11.2022
Površina u prometu	50,89
Vrijednost nekretnine (KN)	306.526,18
Vrijednost nekretnine (EUR)	40.712,00
Datum ugovora	25.10.2022



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 1705609

Lokacija: ZADAR, Polaćište 2
Datum ugovora: 06.04.2022. ICSN: 151,52
K.č.: 4924/1
K.o.: Zadar
Površina (m²): 56,43
Cijena (€): 46.000,00
Cijena (€/m²): 815,17

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1705609
Datum pregleda	1.1.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4775683
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.07.2022
Površina u prometu	56,43
Vrijednost nekretnine (KN)	347.116,55
Vrijednost nekretnine (EUR)	46.000,00
Datum ugovora	06.04.2022



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 1701686

Lokacija: ZADAR, Polačišće 2
Datum ugovora: 05.04.2022. ICSN: 151,52
K.č.: 4924/1
K.o.: Zadar
Površina (m²): 34,95
Cijena (€): 11.897,00
Cijena (€/m²): 340,40

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1701686
Datum pregleda	1.1.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4743174
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.06.2022
Površina u prometu	34,95
Vrijednost nekretnine (KN)	90.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.896,89
Datum ugovora	05.04.2022



Usporedba 4 ID Nekretnine (PU) 1470367

Lokacija: ZADAR, Polačišće 2
Datum ugovora: 14.06.2021. ICSN: 134,34
K.č.: 4924/1
K.o.: Zadar
Površina (m²): 43,52
Cijena (€): 26.112,00
Cijena (€/m²): 600,00

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1470367
Datum pregleda	1.1.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4512546
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.07.2021
Površina u prometu	43,52
Vrijednost nekretnine (KN)	195.748,21
Vrijednost nekretnine (EUR)	26.112,00
Datum ugovora	14.06.2021




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 166,65

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
ZADAR, Polaćište 2	40.712,00	160,87	166,65	1,0359	42.174,77	828,74
ZADAR, Polaćište 2	46.000,00	151,52		1,0999	50.593,32	896,57
ZADAR, Polaćište 2	11.897,00	151,52		1,0999	13.084,97	374,39
ZADAR, Polaćište 2	26.112,00	134,34		1,2405	32.392,18	744,31

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

23000 Zadar, Polaćišće 2	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	23000 Zadar, Polačišće 2	ZADAR, Polačišće 2	ZADAR, Polačišće 2	ZADAR, Polačišće 2	ZADAR, Polačišće 2
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	42.174,77	50.593,32	13.084,97	32.392,18
Netto korisna površina	34,17	50,89	56,43	34,95	43,52
Cijena po metru kvadratnom	711,00	828,74	896,57	374,39	744,31
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	20	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	711,00	828,74	896,57	374,39	744,31
Tehničko stanje	dobro	bolje	bolje	slično	bolje
Prilagodba	1,00	0,70	0,70	1,00	0,70
Prilagođena prodajna cijena po m ²	525,78	580,12	627,60	374,39	521,01
Lokacija	prosječna	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	525,78	580,12	627,60	374,39	521,01
Veličina prostora	34,17	50,89	56,43	34,95	43,52
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	525,78	580,12	627,60	374,39	521,01
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	525,78	580,12	627,60	374,39	521,01
Cestovni pristup i parkiranje	doobar	isti	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	525,78	580,12	627,60	374,39	521,01
Pristup sredstvima javnog prijevoza	doobar	isti	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	525,78	580,12	627,60	374,39	521,01
Komunalna infrastruktura	dobra	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	525,78	580,12	627,60	374,39	521,01
Ostale prilagodbe - novo adaptirano					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	525,78	580,12	627,60	374,39	521,01
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-30%	-30%	0%	-30%
Indikator vrijednosti	525,78	580,12	627,60	374,39	521,01

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-54,34	-101,82	151,39	4,77
Odstupanje od prosjeka u postotku:			10%	19%	29%	1%
Kvadrat odstupanja:			2.953	10.367	22.919	23
Standardno odstupanje:	95,21	18%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	190,42	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine:

17.965,93 €

Vrijednost nekretnine ZAOKRUŽENO:

18.000,00 €

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor - skladište - E-140

na adresi: 23000 Zadar, Polačišće 2

z.k.č.: 4924/2

k.o.: Zadar

z.k.ul.: 13234

poduložak Etažna jedinica E-140, suvlasnički dio: 29/10000

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

18.000,00 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Izradio:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Oliver Jadrijević



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zadar, 29.12.2023.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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.

Oliver Jadrijev

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

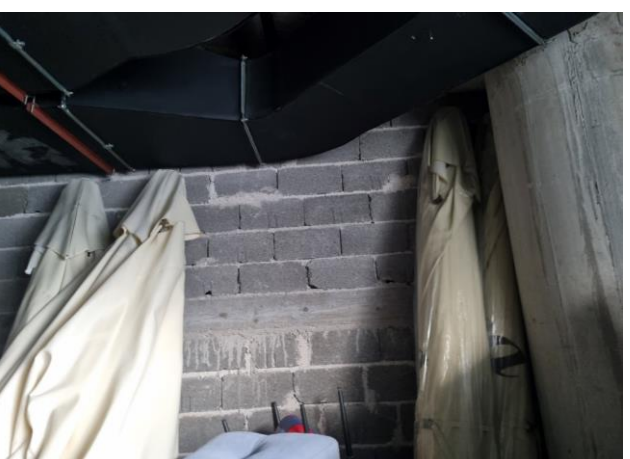
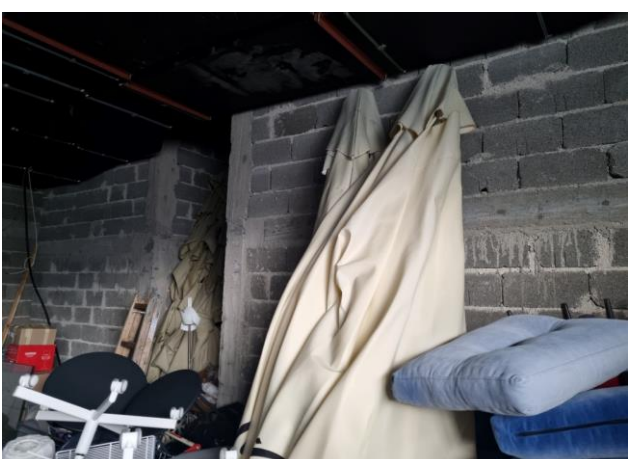
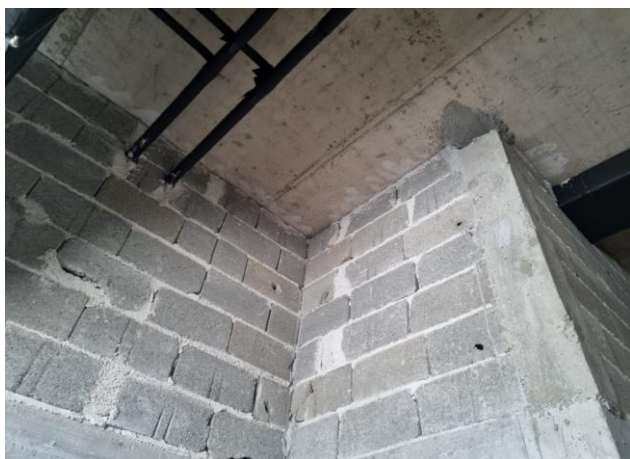
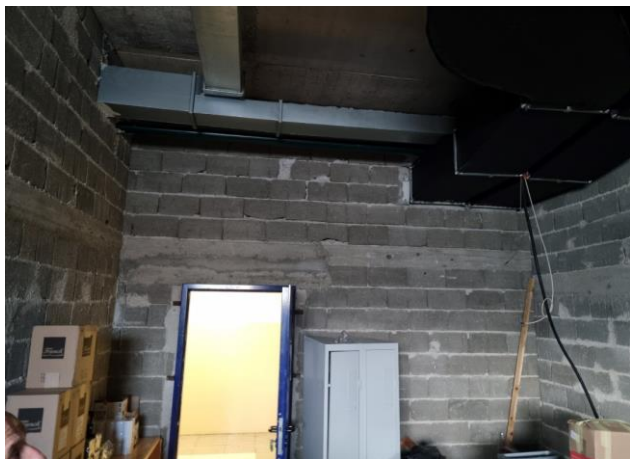


The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Oliver Jadrijev'. To the right of the signature is a circular blue stamp. The text in the stamp reads: 'STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNOSTI' around the top edge, 'Oliver Jadrijev' in the center, 'dipl. ing. građ.' below the name, 'ZADAR' below that, and 'Put Petrića 49b' at the bottom.

Zadar, 29.12.2023.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju
skladište E-140
Zadar, Polaćište 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 27.11.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 13234

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8922/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)**

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 87, 140 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)**

**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4924/2	POSLOVNA ZGRADA KOJA SE SASTOJI OD PRIZEMLJA I DVA KATA S DVIJE STAMBENE JEDINICE I PODRUMA, SA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE I GOSPODARSKO DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA GOSPODARSKO DVORIŠTE			11485 7570 3915	
		UKUPNO:			11485	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.09.2012.g. pod brojem Z-10424/2012 Temljem čl 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostomom uređenju i gradnji (NN 90/11) za građevinu na čest br 4924/2, poslovna zgrada površine 7570 m2 i gospodarsko dvorište površine 3915 m2 priložena je Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 07. prosinca 2001. godine pod poslovnim brojem Klasa: UPI-361-05/01-01/29, Ur broj: 2198-05-1/1-00-04	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
87.	Suvlasnički dio: 43/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-87) poslovni prostor-skladište u prizemlju zgrade oznake broj 7, ukupne korisne površine 49,80 m2, u elaboratu neobojano INDUSTROGRADNJA D.D. U STEČAJU, OIB: 03714155365, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4/6, 42000 VARAŽDIN	
87.2	Zaprimljeno 13.12.2022.g. pod brojem Z-37578/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIZBU, Industrogradnja d.d. u stečaju, OIB: 03714155365, Ulica Augusta Šenoje 4, Varaždin	na 87 (87.1)
140.	Suvlasnički dio: 29/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-140) skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m2, u elaboratu neobojano	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

27.11.2023. 17:36:01

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 13234

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
INDUSTROGRADNJA D.D. U STEČAJU, OIB: 03714155365, ULICA AUGUSTA ŠENOE 4/6, 42000 VARAŽDIN		
140.6	Zaprimljeno 16.04.2012.g. pod brojem Z-4354/2012 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Temeljem čl. 127 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se žalba Bilić Ljiljane na rješenje ovog suda pod Z-10169/11	na 140 (1.1)
140.7	Zaprimljeno 28.03.2014.g. pod brojem Z-4740/2014 ZABILJEŽBA, ovršivosti tražbine pod C-60.1	
140.10	Zaprimljeno 08.06.2020.g. pod brojem Z-11686/2020 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Temeljem čl. 123 Zakona o zemljišnim knjigama NN 91/96 i dr., zabilježuje se prigovor Bilić Ivana i Marka na rješenje ovog suda pod posl.br. Z-9943/18.	na 140 (140.9)
140.11	Zaprimljeno 10.03.2022.g. pod brojem Z-6785/2022 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Na temelju čl. 145 i 148 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), zabilježuje se žalba na rješenje ovog suda, pod posl. brojem: Z-885/22, predlagatelja Bilić Ivana, OIB: 37518836454 i Bilić Marka, OIB: 51429569299.	na 140 (140.9), 140 (140.10)
140.12	Zaprimljeno 13.12.2022.g. pod brojem Z-37578/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Industrogradnja d.d. u stečaju, OIB: 03714155365, Ulica Augusta Šenoa 4, Varaždin	na 140 (140.9)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11. Na suvlasnički dio: 140 (29/10000)			
11.2	Zaprimljeno 05.04.2017.g. pod brojem Z-7554/2017 Prvenstveni red upisa: Z-7666/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSL. BR. 29 OVR-1892/14 IZDAN 24. RUJNA 2014. GODINE 24.09.2014, radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava predlagateljice osiguranja Ljiljane Bilić, OIB: 39767841351, Zagreb, Janka Matka 4, zastupana po punomoćniku Darku Belaiću, odvjetniku iz Zagreba, u iznosu od 812.789,54 kn, i to iznosa od 338.382,18 kuna na ime naknade štete, s zakonskom zateznom kamatom tekućom od 24. veljače 2011. godine, pa do naplate po stopi propisanoj čl. 29. ZOO, iznosa od ukupno 466.107,36 kuna, na ime bruto plaće, za zakonskom zateznom kamatom, po stopi od 15 % godišnje do 31. prosinca 2007. godine, a od 01. siječnja 2008. godine pa nadalje po stopi propisanoj čl. 29. ZOO, iznosa od 3.500,000 kuna na ime jubilarne nagrade, za zakonskom zateznom kamatom tekućom od 01. siječnja 2008. godine, pa do naplate po prednjoj kamatnoj stopi, iznosa 4.800,00 kuna, na ime neisplaćenih regresa, sa zakonskom zateznom kamatom, sve do naplate, te radi osiguranja troška pamičnog postupka u iznosu od 118.536,35 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 24. veljače 2011. godine, kao i troška ovršnog postupka prema rješenju o ovrši od 27. srpnja 2011. godine, u iznosu od 10.304,80 kuna, sa zakonskom zateznom kamatom, tekućom od dana donošenja tog rješenja, pa do naplate, za korist: BILIĆ LJILJANA, OIB: 39767841351, ZAGREB, JANKA MATKA 4	812.789,54 KN	na 11.1



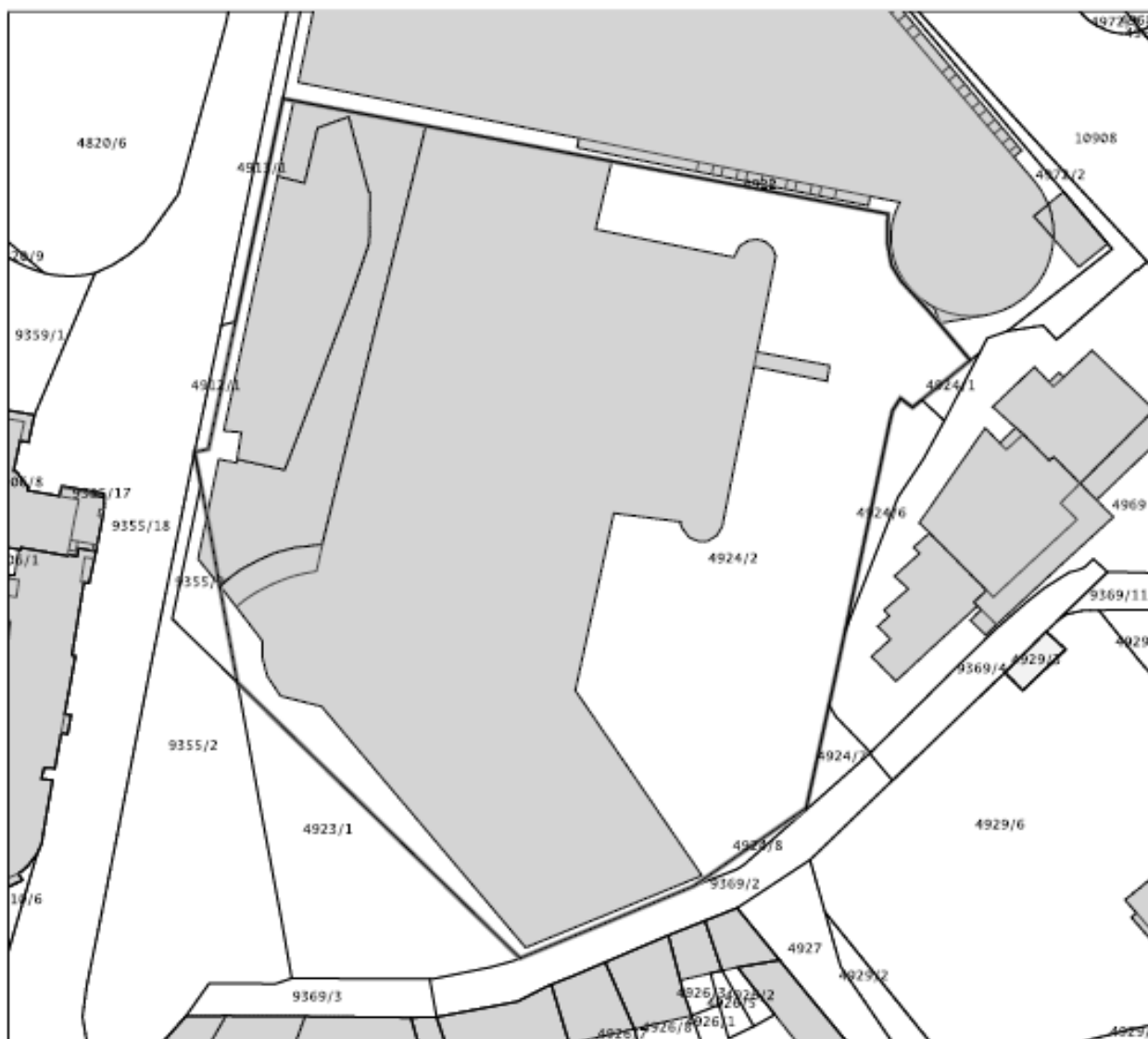
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZADAR
k.č.br.: 4924/2

Stanje na dan: 01.01.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju
skladište E-140
Zadar, Polaćište 2

GRAĐEVINAR d.o.o.

Domovinskog rata2, 23000 Zadar

Izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Oliver Jadrijević

Zadar, 29.12.2023.