

Naziv tvrtke procjenitelja: Obrt SPEKTAR

Naziv procjenitelja: Tino Kusanović, ing.građ.

Adresa procjenitelja: Put Gaćezeza 2, 22211 Vodice

Kontakt podaci o procjenitelju: 022/441-436 ; 099/218-1054 ; tino.kusanovic@gmail.com

## PROCJEMBENI ELABORAT

**Broj elaborata : 3 - Su - 2023**

**Ovrhovoditelj:** 1. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., Rijeka, zastupani po OD Buterin i Posavec u Zagrebu, 2. Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gredička 23, OIB:90620287975, zastupana po stečajnom upravitelju Ireni Kelava iz Zagreba, Gredička 23

**Ovršenik:** 1. Stečajna masa društva Adriatic gradnja d.o.o., Petra Preradovića 7, Šibenik, OIB:93200371377, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ivan Rude iz Šibenika, Stjepana Radića 6/II, 2. TAFRO VAHDETA iz Kraljevine Švedske, 70 368 Orebro, OIB:82535203946, 3. DRAŽENA KATIĆ iz Zagreba, Josipa Draženovića 6, OIB:67824811429

### NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA \* PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE \*

**Naručitelj elaborata :**

REPUBLIKA HRVATSKA, OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU  
( sudac Ana Kević Brakus )

**Predmet :**

Utvrđivanja prometne vrijednosti predmetne nekretnine oznake čestica broj 1207/3, K.O. Tribunj  
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) sukladno Zaključku suda od 19. travnja, 2022. god.

Radi : ovrhe na nekretnini

**Elaborat izradio:**

Tino Kusanović , ing.građ. OIB: 08563301532

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj nekretnina, Put Gaćezeza 2, 22 211 Vodice

Nekretnina: **Stan na drugom katu stambene zgrade na k.č. 1207/3 k.o. Tribunj**

Lokacija: **Ulica Dubravice 30D, 22212 Tribunj**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Tino Kusanović

Put Gaćezeza 2, Vodice 22211

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

Vodice, 15.09.2023. godine



**VLASNIK:** Prema priloženom z.k. izvratku  
**IZVRŠITELJ:** Tino Kusanović, inž.građ.

## SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

### Nekretnina

Adresa:	Stan na drugom katu stambene zgrade na k.č. 1207/3 k.o. Tribunj
Zemljišnoknjižni uložak:	Ulica Dubravice 30D, 22212 Tribunj
Zemljišnoknjižni poduložak:	3282
Suvlasnički udio redni broj:	E-9
Zemljišnoknjižna čestica:	32/451
ZK katastarska općina:	1207/3
Katastarska čestica:	Tribunj
Katastarska općina:	1207/3
Namjena:	Tribunj
Datum pregleda građevine:	Stambena
Svrha procjenjivanja:	13.05.2022.
Pretpostavka procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
	Potrebe naručitelja

### Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	91.000,00	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	-	EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost  
za nekretnine : Stan na drugom katu stambene zgrade na k.č. 1207/3 k.o. Tribunj  
na adresi: Ulica Dubravice 30D, 22212 Tribunj

iznosi zaokruženo:

**686.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,534500 kn

**91.000,00 €**

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.*

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  
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU  
URED PREDSEDNIKA  
Broj: 4 Su-356/2021-3  
U Šibeniku, 8. listopada 2021.**

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ( N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Tina Kusanovića, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**R J E Š E N J E**

TINO KUSANOVIĆ, ing. građ., rođen 24. rujna 1976. godine, OIB 08563301532, adresa prebivališta: Vodice, Put Gaćezeza 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine.

**Obrazloženje**

Tino Kusanović podnio je dana 15. rujna 2021. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-519/17 od 15. studenog 2017. godine Tino Kusanović bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Tino Kusanović, zahtjevu za ponovno imenovanje, priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Imenovani je sklopio ugovor o osiguranju od odgovornosti, policu osiguranja od odgovornosti broj OV0681011832 za period osiguranja 15.11.2021. do 15.11.2022. godine.

Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Tino Kusanović nije osuđivan.

Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Tino Kusanović ispunjava sve uvjete iz članaka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

**PREDSJEDNICA SUDA**

Dokument je elektronički potpisan  
NIVES NIKOLAC  
Vrijeme potpisivanja:  
09.11.2021  
13:27:50

DN:  
Nives Nikolac  
C=ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU  
2.5.4.97=#130D4852383833431313037383232  
L=ŠIBENIK  
S=NIKOLAC  
G=NIVES  
CN=NIVES NIKOLAC



## **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)  
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)

### • 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)  
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)  
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 59/20)  
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 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.  
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.  
Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2021. godine, Državni zavod za statistiku

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija) Općinskog građanskog suda u Šibeniku, z.k.odjel Šibenik, k.o. Tribunj, ZK uložak 3282, poduložak br. 9 od 14.09.2023.
2. Prijepis posjedovog lista br. 2637 k.o. Tribunj od 14.09.2023.
3. Izvadak iz katastarskog plana k.č. 1207/3 k.o. Šibenik od 14.09.2023.

### 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: Stan na drugom katu stambene zgrade na k.č. 1207/3 k.o. Tribunj, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, podataka dobivenih od naručitelja i javno dostupnih podataka.

Datum očevida: 13.05.2022.

Datum kakvoće: 13.05.2022.

Datum vrednovanja: 15.09.2023.

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 građanskog suda u Šibeniku, z.k.odjel Šibenik, ZK uložak 3282 k.o. Tribunj od 12.09.2022.
Katastarska općina:	Tribunj
Zemljišnoknjižni uložak:	3282
Suvlasnički udio redni broj:	32/451
Zemljišnoknjižna čestica:	1207/3
Zemljišnoknjižna k.o.:	Tribunj
Katastarska čestica:	1207/3
Katastarska općina:	Tribunj
Opis nekretnine:	Stan na drugom katu stambene zgrade na k.č. 1207/3 k.o. Tribunj
Površina prostora:	34,14 m <sup>2</sup>
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k.izvatku

### **Legalitet:**

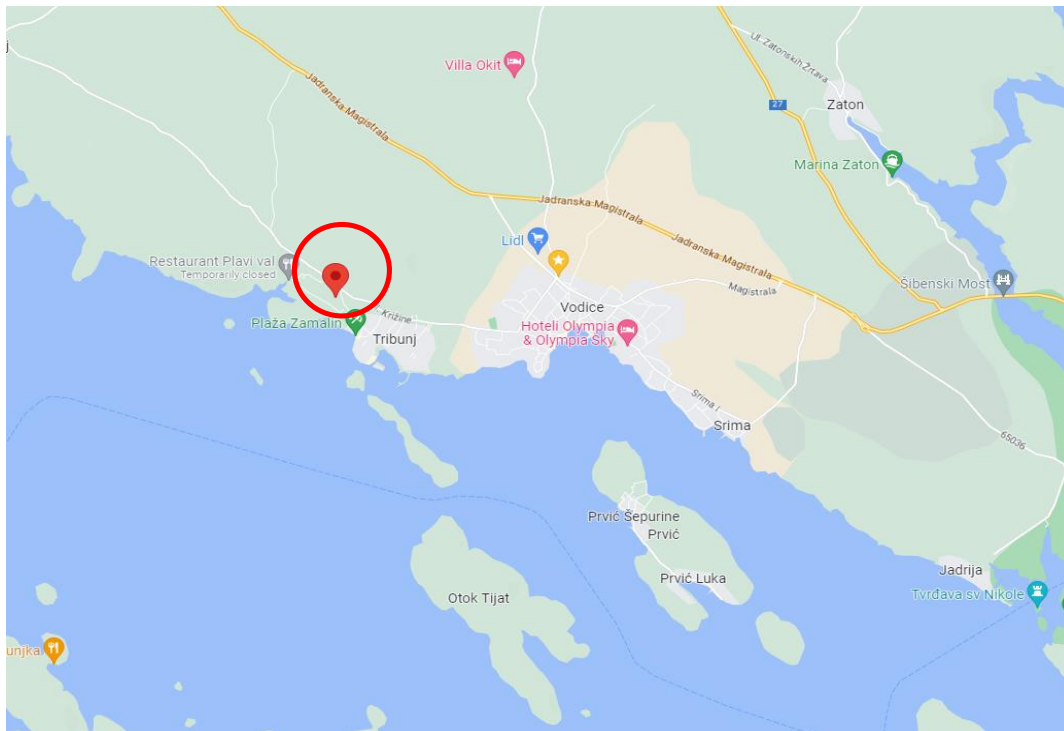
Predmetni stan na prvom katu stambene zgrade upisan je u zemljišne knjige kao etažno vlasništvo sa određenim omjerima sa pripadcima u smislu spremišta te vanjskim površinama, bez zabilježbi vezanih uz legalitet.

**NAPOMENA : Nije dostavljen nikakav akt u smislu dokaza legaliteta predmetne nekretnine ali u ZK uložku nema ni negativne zabilježbe u tom smislu.**

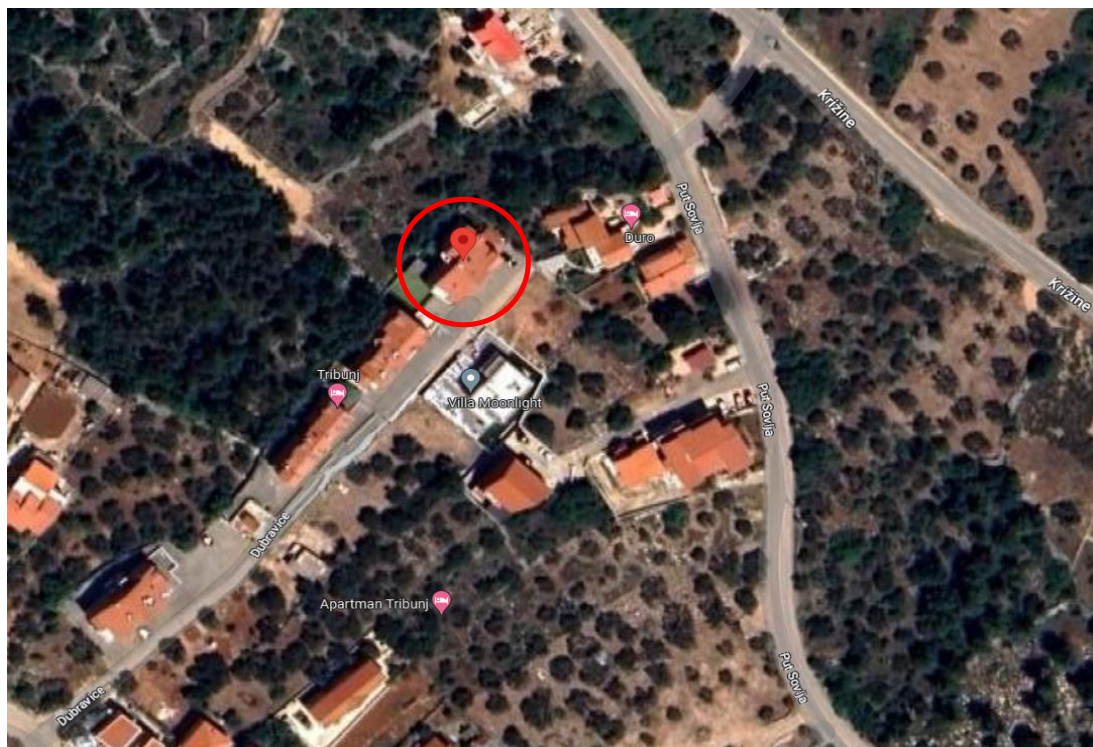
## LOKACIJA

Predmetna nekretnina, stambena zgrada u kojoj je smješten predmetni stan nalazi se u Tribunju, širem dijelu naselja, mirnoj lokaciji, ulica Dubravice 30D. Riječ je o iznimno dobroj mikrolokaciji koju karakterizira neposredna blizina mora, turističkih sadržaja naselja Tribunj i Sovlja. Centar Tribunja sa trgovačkim i turističkim sadržajima je udaljen oko 1700m. Pristup na javnu prometnicu je neposredan pješački i kolni, a parkiranje je omogućeno na parking mjestima koja se nalaze na nekretnini.

### Prikaz makrolokacije nekretnine



### Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta, identificirana je predmetna nekretnina: Stan na drugom katu stambene zgrade na k.č. 1207/3 k.o. Tribunj, koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 34,138 m<sup>2</sup>.

Predmetna nekretnina, stambena zgrada u kojoj je smješten predmetni stan nalazi se u Tribunju, širem dijelu naselja, mirnoj lokaciji, ulica Dubravice 30D. Riječ je o iznimno dobroj mikrolokaciji koju karakterizira neposredna blizina mora, turističkih sadržaja naselja Tribunj i Sovlja. Centar Tribunja sa trgovačkim i turističkim sadržajima je udaljen oko 1700m. Pristup na javnu prometnicu je neposredan pješački i kolni, a parkiranje je omogućeno na parking mjestima koja se nalaze na Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

#### OPĆENITO

Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	2008
Adaptacija:	-
Katnost:	Priz + 2
Vertikalna komunikacija:	unutarnje stubište

#### KONSTRUKCIJA

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	ab serklaži sa ispunom od blok opeke
Pregradni zidovi:	zidani, opeka
Međukatna konstrukcija:	FERT, AB ploča
Krovište i pokrov:	dvostrešni kosi FERT krov sa slojevima izolacije

#### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ETICS fasadni sustav
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	laminat te keramičke pločice
Obrada zidova:	žbukani i bojani, keramika
Obrada stropova:	žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	drvena, furnirana tipska
Vanjska stolarija:	PVC sa roletnama i ALU griljama

#### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	septička jama
Struja:	instalacija i priključak na mrežu
Plin:	nema
Telefon:	instalacija i priključak na mrežu
Grijanje:	struja
Dodatne instalacije:	nema

#### STANJE - ODRŽAVANJE

Stan je u izvrsnom stanju, održavan

#### INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra - blizina važnih mjesnih prometnica dok se javni prijevoz (autobusne linije) nalazi u centru Tribunja

## 5. Prikaz površina

Površina prostora preuzeta je iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige, korigirana koeficijentima korisne vrijednost površina, sukladno Pravilniku (NN 105/15)

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

Površina dobivena izmjerom na dan očevida :

dnevni boravak	16,88 m <sup>2</sup>	x 1,00	16,88 m <sup>2</sup>
kupatilo	3,31 m <sup>2</sup>	x 1,00	3,31 m <sup>2</sup>
soba	8,33 m <sup>2</sup>	x 0,75 ; x 0,90 ; x 1,00	7,34 m <sup>2</sup>
kuhinja i blagovaonica	9,37 m <sup>2</sup>	x 1,00	9,37 m <sup>2</sup>
balkon	3,56 m <sup>2</sup>	x 0,25	0,89 m <sup>2</sup>
<u>parking PM9</u>	<u>12,14 m<sup>2</sup></u>	<u>x 0,20</u>	<u>2,43 m<sup>2</sup></u>
<b>UKUPNO</b>	<b>53,59 m<sup>2</sup></b>		<b>40,22 m<sup>2</sup></b>

<b>Z.k.ul. 3282, suvl. dio 9 (E-9)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
Stan na drugom katu	31,75	1,00	31,75
Parking mjesto P9	11,94	0,20	2,39
	43,69		34,14

$$\text{NKP} = 34,14 \text{ m}^2$$

\* Površina iz ZK uložka razlikuje od one dobivene izmjerom na dan očevida

\* Za daljnji izračun koristit će se površina iz ZK uložka

### 5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 34,14 \times 1,20 \\ \text{BRP} &= 40,97 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

### 5.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 40,97 \times 3,30 \\ \text{BVO} &= 135,19 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>34,14</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>40,97</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>135,19</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Tekuća gospodarska kretanja pozitivno su iznenađenje krajem 2020. godine i početkom 2021. godine, iako pandemija koronavirusa još nije završila. U takvim uvjetima te s pretpostavkom da će turistička sezona biti bolja od lanjske, realni BDP u cijeloj bi se 2021. mogao povećati za 6,8%, odnosno za oko jedan postotni bod više nego što je bilo projicirano u travnju. Nastavak relativno snažnoga rasta bruto domaćeg proizvoda očekuje se i u 2022. godini, ali ipak slabijeg intenziteta (4,4%) zbog iščezavanja baznog učinka snažne kontrakcije gospodarske aktivnosti iz sredine 2020. godine. Snažnijem rastu osobne potrošnje u ovoj bi godini trebao pridonijeti nastavak ublažavanja ograničenja za pružanje određenih usluga radi suzbijanja pandemije te rast zaposlenosti i plaća koji će potaknuti poboljšanje potrošačkog optimizma i snažnije zaduživanje stanovništva. Snažniji rast bruto investicija u fiksni kapital posebice bi mogao potaknuti intenziviranje radova na obnovi potresom pogođenih područja kao i povoljna pozicija u ciklusu povlačenja sredstava iz fondova EU-a te korištenje sredstava iz instrumenta oporavka EU-a. Neizvjesnost koju donosi pandemija bit će prisutna i u budućnosti, pa su rizici za gospodarski rast uglavnom negativno usmjereni. U 2021. očekuje se ubrzavanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena na 1,7%, što bi uvelike trebalo biti rezultat zadržavanja cijena energije (poglavito naftnih derivata) na visokoj razini dostignutoj u prvoj polovini godine, nakon čega bi se inflacija u 2022. mogla blago usporiti na 1,5%, uglavnom zbog očekivanog smanjenja godišnje stope rasta cijena energije. Na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2021. moglo bi doći do primjetnog povećanja viška u odnosu na prethodnu godinu, ponajprije zahvaljujući snažnom oporavku prihoda od turizma te daljnjem intenziviranju korištenja sredstava iz fondova EU-a, uz dodatni blagi rast viška u 2022. godini. U skladu s tim, očekuje se nastavak trenda poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti. Tijekom prve polovine 2021. godine HNB je nastavio provoditi izrazito ekspanzivnu monetarnu politiku, održavajući stabilnost tečaja kune prema euru i osiguravajući povoljne domaće uvjete financiranja. Slobodna novčana sredstva banaka tako su u lipnju dosegla dosad najvišu razinu, što je pogodovalo smanjenju troškova financiranja i zadržavanju većine kamatnih stopa na dosad najnižim razinama, sličnima onima prije izbijanja pandemije (graf 3). Rast plasmana stanovništvu počeo se blago oporavljati tijekom prve polovine 2021., čemu je uglavnom pridonio nastavak višegodišnjeg intenziviranja rasta stambenih kredita, dok se rast plasmana poduzećima usporio. Prema posljednjim izmjenama i dopunama proračuna za 2021., u tekućoj bi se godini mogao ostvariti manjak proračuna opće države u iznosu od 3,8% BDP-a, koji bi se tijekom 2022. trebao nastaviti smanjivati. Nakon izraženog povećanja u 2020., očekuje se da će udio duga opće države u BDP-u u 2021. i 2022. biti ponovo na silaznoj putanji (graf 1).

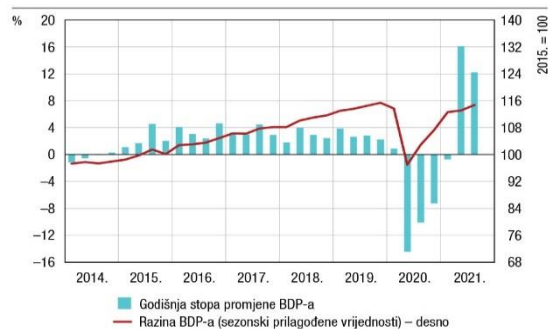
*Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, broj 10, srpanj 2021., str. 3*

## 6.2 Građevinski sektor

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2021. u usporedbi s istim razdobljem 2020. veći je za 13,8 % (graf 2).

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2021.

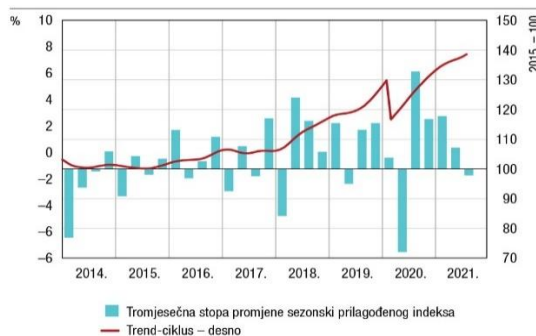
Graf 1. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2021. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na temelju podataka objavljenih do 29. listopada 2021.

Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

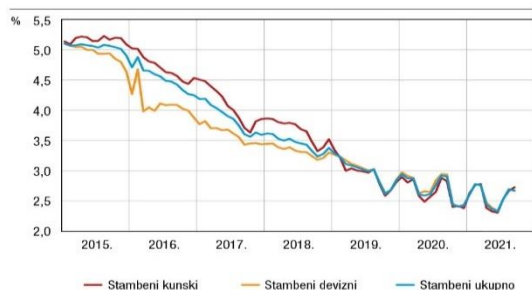
Graf 2. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za treće tromjesečje 2021. odnosi se na srpanj i kolovoz.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Graf 3. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite



Izvor: HNB

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 271

## 6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2020. godini iznosila je 388.226 kuna.

Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

### **6.3.1 Stanovi**

U 2020. godini ostvareno je 23.564 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 16,5 milijardi kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 698.680 kuna. U usporedbi s 2019. godinom ostvareno je 11 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1,2 posto. Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 9.153 ili 38,8 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2020. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.168, Splitsko-dalmatinska s 2.046 i Istarska županija s ostvarenih 1.786 kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja zabilježeno je i u Zadarskoj (1.520), Osječko-baranjskoj (1.174) i Zagrebačkoj županiji (1.089). Spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb tako ostvaruju gotovo 80 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u prošloj godini.

*Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb*

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,0%. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 13 385 kuna. U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m<sup>2</sup> stana u prvom polugodištu 2021. stanovi POS-a sudjelovali su s 2,7% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m<sup>2</sup>, a ostali prodavatelji s 97,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 9,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,3%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 0,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,6%, za Jadran za 8,9% i za Ostalo za 8,2%.

Tblica 4. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE  
HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	VII – IX, 2021. <sup>1)</sup> Ø 2015.	VII – IX, 2021. IV – VI, 2021.	VII – IX, 2021. VII – IX, 2020.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	141,44	1,7	9,0
Novi stambeni objekti	120,30	1,3	8,5
Postojeći stambeni objekti	145,56	1,8	9,2
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	154,60	1,3	9,6
Jadran <sup>2)</sup>	138,18	2,9	8,9
Ostalo <sup>2)</sup>	122,62	0,4	8,2

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](https://statistika.hr/).Izvor: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2021/13-01-02\\_03\\_2021.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/13-01-02_03_2021.htm)

Tablica 5. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2020, 2021 i 2022

13.1.4. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	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

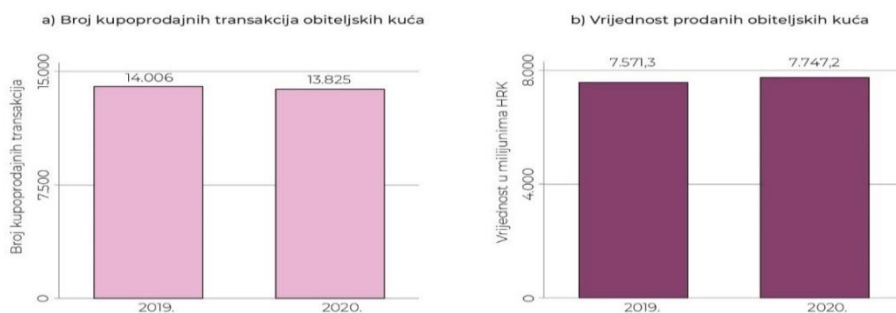
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

## 6.3.2 Kuće

U Hrvatskoj je 2020. godine ostvareno 13.825 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 7,7 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 1,3 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla za 2,3 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2020. godini iznosila 560.376 kuna, a godinu dana ranije 540.575 kuna.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Graf 6. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2019. i 2020.



Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

### **6.3.3 Poslovni prostori**

U Republici Hrvatskoj je u 2020. godini zabilježeno 1.928 kupoprodaja poslovnih nekretnina. U odnosu na 2019. kada je zabilježeno 2.419 kupoprodaja poslovnih nekretnina, broj kupoprodaja u 2020. smanjio se za 20,3 posto. Smanjenje broja kupoprodaja za jednu četvrtinu u 2020. se događa nakon višegodišnje ekspanzije ovog tržišta koje je svoju kulminaciju doživjelo tijekom 2019. kada je ostvaren i rekordno visok broj ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnim nekretninama. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija se u 2020. u odnosu na 2019. blago povećala za 97,6 milijuna kuna, odnosno za 3,4 posto, te je dosegla iznos od gotovo 3 milijarde kuna. U 2019. godini ukupna vrijednost kupoprodaja je iznosila 2,89 milijardi kuna.

*Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb*

### **6.3.4 Zemljišta**

U 2020. godini ostvareno je 16.215 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,6 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2020. godini ostvareno je 5,2 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 2,3 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala. U 2019. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,4 milijardi kuna. Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 33.315 kupoprodaja građevinskim zemljištem ukupne vrijednosti u iznosu 17,0 milijardi kuna.

U 2020. godini nastavio se trend smanjenja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. Ostvarene su ukupno 34.322 kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta, što u usporedbi s 2019. godinom čini pad od 10,4 posto. Osim smanjenja broja kupoprodaja, u 2020. godini zabilježeno je i smanjenje ukupne vrijednosti prodanih poljoprivrednih zemljišta. Ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila skoro 1,5 milijardi kuna u 2020. godini što predstavlja smanjenje od 20,8 posto u odnosu na prethodnu godinu. U 2019. godini ukupna je vrijednost 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila 1,9 milijardi kuna. Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 72.637 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu 3,3 milijarde kuna.

U 2020. godini ostvareno je 1.999 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 117,73 milijuna kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 11 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta bilježi rast od 67,8 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala, te je u 2020. godini prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije šumskim zemljištem iznosila 58.894 kune.

*Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb*

## 6.4 Turistički sektor

U prvih 11 mjeseci 2021. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 12,5 milijuna dolazaka i 69,6 milijuna noćenja turista, što je 80,7% više dolazaka i 71,5% više noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2020. U odnosu na prvih 11 mjeseci 2019. ostvareno je 34,7% manje dolazaka i 23,0% manje turističkih noćenja.

Izvori: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2021/04-03-01\\_11\\_2021.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/04-03-01_11_2021.htm)

Tablica 7. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2021.

### Hotel

Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	45	3675	7360
3*	302	19225	37860
4*	342	30568	59273
5*	49	6638	13016
<b>Hotel - ukupno RH:</b>	<b>738</b>	<b>60106</b>	<b>117509</b>
Hotel baština (heritage)	25	431	852
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	26	534	1120
Hotel posebnog standarda	5	1350	2708
<b>ukupno RH:</b>	<b>796</b>	<b>62453</b>	<b>122251</b>

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516> 29.10.2021.

## 6.5 Industrijska proizvodnja

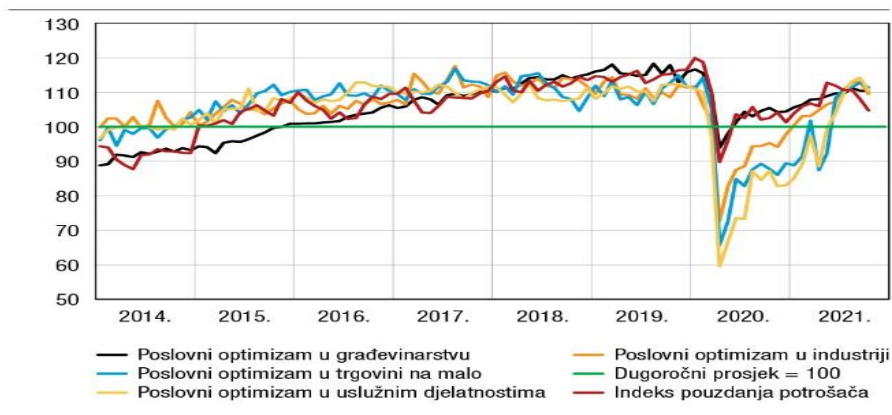
Industrijska je proizvodnja u trećem tromjesečju 2021. godine bila za 0,9% manja od prosječnog ostvarenja iz prethodna tri mjeseca, pri čemu se u rujnu smanjila za 1,3% na mjesečnoj razini.

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 271

## 6.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Podaci Ankete o pouzdanju potrošača pokazuju kako se indeks potrošačkog optimizma u listopadu 2021. godine pogoršao i na mjesečnoj i na tromjesečnoj razini.

Graf 8. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Izvori: Ipsos; HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 271

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST 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 umanjnjem 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 umanjnjem 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 podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

#### **Napomena:**

*Ovdje se napominje da se podaci o poredbenim nekretninama prikupljaju putem internet servisa (geoportal.dgu.hr, google.hr/maps). Navedene poredbene nekretnine najvećim dijelom nisu pregledane, te nije moguća potvrda da dostupno stanje sa navedenih servisa odgovara stanju u trenutku izrade procjene i/ili stanju u trenutku kupoprodaje istih.*

## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1797948

**Lokacija:** Tribunj, Dubravice 30A

**Datum ugovora:** 02.05.2022.

**ICSN:** 151,52

**K.č.:** 1208/3

**K.o.:** Tribunj

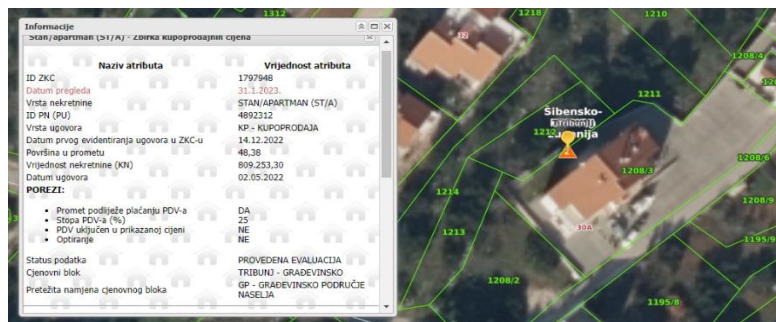
**Površina (m<sup>2</sup>):** 48,38

**Cijena (kn):** 809.253,30

**Cijena (€):** 107.000,00

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,563115

**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 2.211,66



**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4644506

**Lokacija:** Tribunj, Put Slobode 35

**Datum ugovora:** 09.09.2021.

**ICSN:** 138,18

**K.č.:** 1272/27

**K.o.:** Tribunj

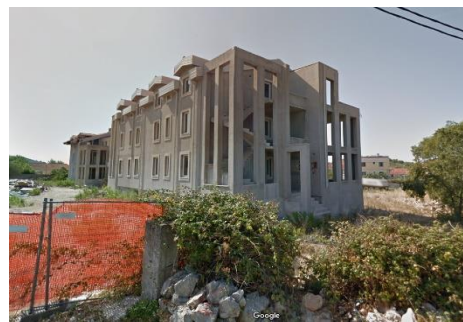
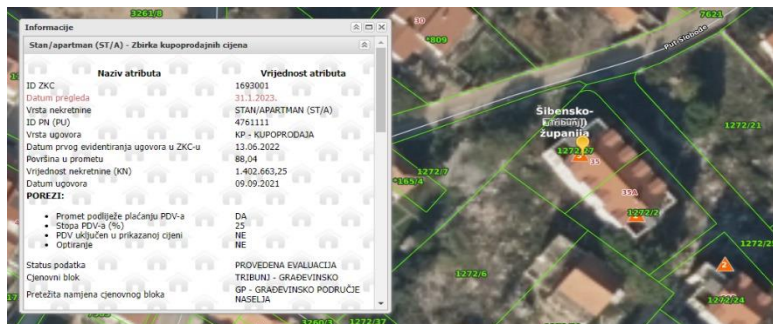
**Površina (m<sup>2</sup>):** 88,04

**Cijena (kn):** 1.402.663,25

**Cijena (€):** 187.600,00

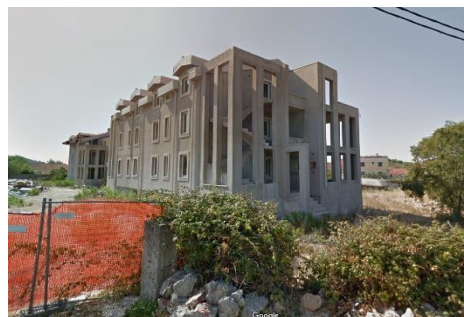
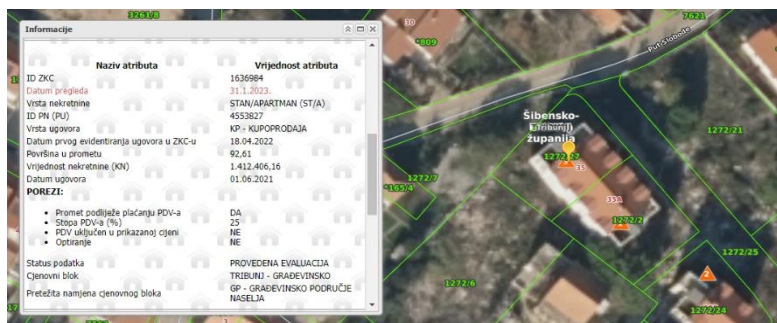
srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,476883

**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 2.130,85



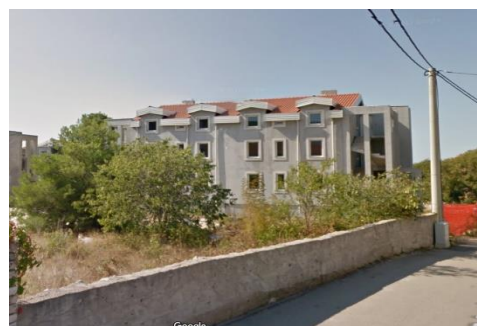
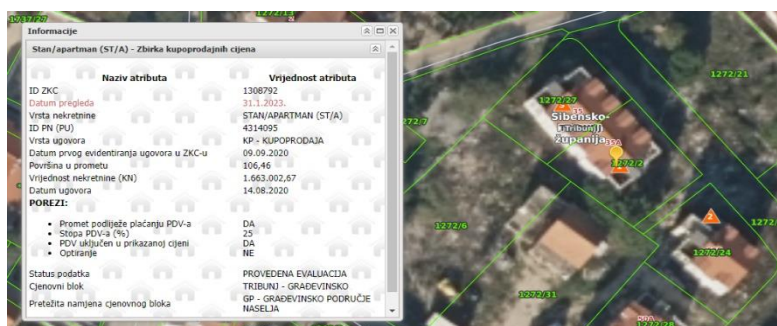
**Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1636984**

**Lokacija:** Tribunj, Put Slobode 35  
**Datum ugovora:** 01.06.2021. **ICSN:** 134,34  
**K.č.:** 1272/27  
**K.o.:** Tribunj  
**Površina (m²):** 92,61  
**Cijena (kn):** 1.412.406,16  
**Cijena (€):** 187.920,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,515997  
**Cijena (€/m²):** 2.029,15



**Usporedba 4 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4194811**

**Lokacija:** Tribunj, Put Slobode 35A  
**Datum ugovora:** 14.08.2020. **ICSN:** 126,91  
**K.č.:** 1272/2  
**K.o.:** Tribunj  
**Površina (m²):** \* 92,61 \* : 106,46 m2 korigirano koeficijentima  
**Cijena (kn):** 1.663.002,67  
**Cijena (€):** 222.400,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,47753  
**Cijena (€/m²):** 2.401,47




**Trenutno aktualni indeksi 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 REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	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	132,75	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](http://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 vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
Tribunj, Dubravice 30A	2.211,66	151,52	166,65	1,0999	2.432,50
Tribunj, Put Slobode 35	2.130,85	138,18		1,2060	2.569,88
Tribunj, Put Slobode 35	2.029,15	134,34		1,2405	2.517,18
Tribunj, Put Slobode 35A	2.401,47	126,91		1,3131	3.153,45

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

<b>Ulica Dubravice 30D, 22212 Tribunj</b>	<i>Procjenjivana nekretnina</i> <i>Ulica Dubravice 30D, 22212 Tribunj</i>	<i>Usporedba 1</i> <i>Tribunj, Dubravice 30A</i>	<i>Usporedba 2</i> <i>Tribunj, Put Slobode 35</i>	<i>Usporedba 3</i> <i>Tribunj, Put Slobode 35</i>	<i>Usporedba 4</i> <i>Tribunj, Put Slobode 35A</i>
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<i>Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)</i>	--	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<i>Netto korisna površina (m²)</i>	34,14	48,38	88,04	92,61	92,61
<i>Cijena po metru kvadratnom</i>	2.668,26	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Starost</b>	14	slično	slično	slično	slično
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2.668,26	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<b>Tehničko stanje</b>	izvrsno	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2.668,26	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<b>Lokacija</b>	vrlo dobra	slična	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2.668,26	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<b>Veličina prostora</b>	34,14	48,38	88,04	92,61	92,61
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2.668,26	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	vrlo dobra	slična	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2.668,26	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	vrlo dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2.668,26	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	vrlo dobar	isti	isti	isti	isti
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2.668,26	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<b>Komunalna infrastruktura</b>	vrlo dobra	slična	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2.668,26	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<b>Ostale prilagodbe</b>					
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2.668,26	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :</i>		0%	0%	0%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>2.668,26</b>	2.432,50	2.569,88	2.517,18	3.153,45

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>						
<i>Odstupanje od prosjeka:</i>			235,75	98,37	151,07	-485,20
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>			9%	4%	6%	18%
<i>Kvadrat odstupanja:</i>			55.579	9.678	22.822	235.417
<i>Standardno odstupanje:</i>	284,38	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<i>Dvostruko standard. odstupanje:</i>	568,77	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>91.088,90 €</b>
-------------------------------	--------------------

## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan na drugom katu stambene zgrade na k.č. 1207/3 k.o. Tribunj  
na adresi: Ulica Dubravice 30D, 22212 Tribunj  
z.k.č.: 1207/3  
k.o.: Tribunj  
z.k.ul.: 3282  
poduložak: E-9  
suvl. dio: 32/451

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

686.000,00 kn
91.000,00 €
2.666,00 €/m <sup>2</sup> NKP

1€ = 7,534500 kn

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.*

**Izradio:**

**Tino Kusanović**

**Stalni sudski vještak za procjene nekretnina**

Pečat i potpis

Vodice, 15.09.2023. godine



*\*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)*

## 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.***

**Tino Kusanović**

**Stalni sudski vještak za procjene nekretnina**

Pečat i potpis



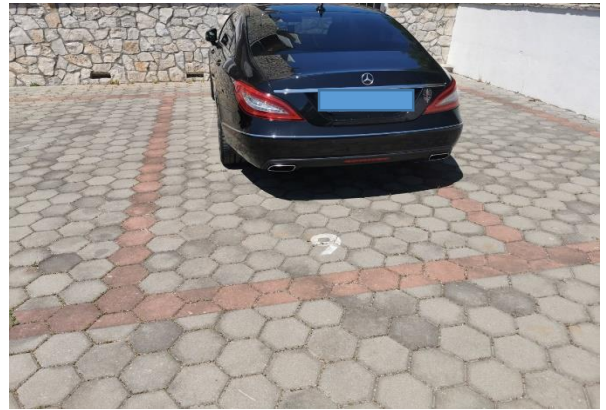
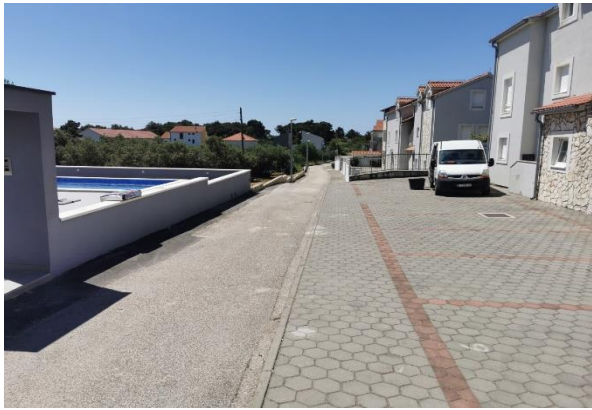
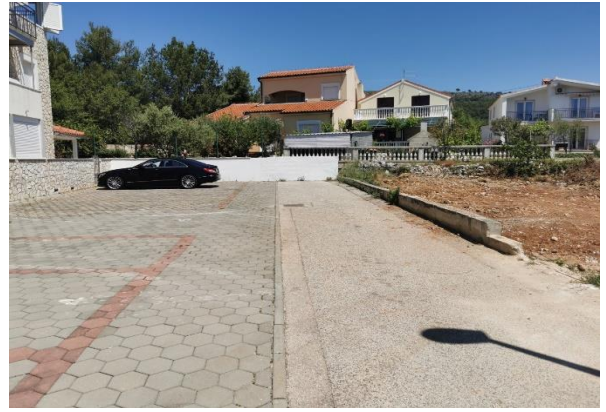
Vodice, 15.09.2023. godine

## 11. Prilozi

## FOTOGRAFIJE









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 14.09.2023. 22:55

Katastarska općina: 330299, TRIBUNJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12639/2023  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3282

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1207/3	ZGRADA, DVOR			685	
		ZGRADA			216	
		DVOR			469	
		UKUPNO:			685	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 60/451 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) <b>STAMBENA JEDINICA "1"</b> nalazi se u prizemlju objekta na južnoj strani, a sadržava: dvije spavaće sobe, kupaočnicu, hodnika, dnevni boravak, blagovaonicu, kuhinju i terasu. Stambena jedinica ima netto površinu 59,86m <sup>2</sup> . Stambenoj jedinici pripada vrt, površine od 50,72m <sup>2</sup> i parkirališno mjesto P1, površine od 12,50m <sup>2</sup> 1/2 JENIČ JANEZ, OIB: 71890208327, REPUBLIKA SLOVENIJA, 8275 ŠKOCJAN, HRASTULJE 15	
1.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 JENIČ JANEZ, OIB: 71890208327, HRASTULJE 15, 8275 ŠKOCJAN, SLOVENIJA	
2.	Suvlasnički dio: 57/451 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) <b>STAMBENA JEDINICA "2"</b> nalazi se u prizemlju objekta, na sjevernoj strani, a sadržava: dvije spavaće sobe, kupaočnicu, hodnik, dnevni boravak, blagovaonicu, kuhinju i terasu. Stambena jedinica ima netto površinu 56,80m <sup>2</sup> . Stambenoj jedinici pripada vrt površine od 68,48m <sup>2</sup> i parkirališno mjesto P2, površine od 12,10m <sup>2</sup> 1/2 JENIČ JANEZ, OIB: 71890208327, REPUBLIKA SLOVENIJA, 8275 ŠKOCJAN, HRASTULJE 15	
2.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 JENIČ JANEZ, OIB: 71890208327, HRASTULJE 15, 8275 ŠKOCJAN, SLOVENIJA	
3.	Suvlasnički dio: 40/451 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) <b>STAMBENA JEDINICA "3"</b> nalazi se u prizemlju objekta, na istočnoj strani, a sadržava spavaću sobu, kupaočnicu, dnevni boravak, blagovaonicu, kuhinju i terasu. Stambena jedinica ima netto površinu od 40,64m <sup>2</sup> . Stambenoj jedinici pripada vrt, površine od 13,18m <sup>2</sup> i parkirališno mjesto P3, površine od 12,51m <sup>2</sup> 1/2 HERVOL ROMAN, OIB: 78189001356, REPUBLIKA SLOVENIJA, 8250 BREŽICE, BUKOŠEK 67 B 1/2 BOŽIĆ HERVOL SMILJANKA, OIB: 84165380690, REPUBLIKA SLOVENIJA, 8250 BREŽICE, BUKOŠEK 67 B	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	<b>Suvlasnički dio: 59/451 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b> <b>STAMBENA JEDINICA "4"</b> nalazi se na 1. katu objekta na južnoj strani, a sadržava : dvije spavaće sobe, kupaoanicu, hodnik, dnevni boravak, blagovaonicu , kuhinju i terasu. Stambena jedinica ima netto površinu 58,67m2. Stambenoj jedinici pripada i parkiralište mjesto P4 površine od 12,55m2 <b>1/2 LOPOTAR DARKO, OIB: 07980466314, SESVETE, VARAŽDINSKA 50 B</b> <b>1/2 LOPOTAR DARIJA, OIB: 44067634135, SESVETE, VARAŽDINSKA 50 B</b>	
5.	<b>Suvlasnički dio: 57/451 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b> <b>STAMBENA JEDINICA "5"</b> nalazi se na 1. katu objekta , na sjevernoj strani, a sadržava dvije spavaće sobe, kupaoanicu, hodnik, dnevni boravak, blagovaonicu, kuhinju i terasu.  Stambena jedinica ima netto površinu 56,75m2. Stambenoj jedinici pripada i parkirališno mjesto P5, površine od 12,03m2 <b>VODOVNIK VOJKO, OIB: 59664845157, SLOVENIJA, VITANJE, CVETLIČNA ULICA 12</b>	
6.	<b>Suvlasnički dio: 40/451 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b> <b>STAMBENA JEDINICA "6"</b> nalazi se na 1. katu objekta, na istočnoj strani, a sadržava spavaću sobu, kupaoanicu, dnevni boravak, blagovaonicu, kuhinju i terasu. Stambena jedinica ima netto površinu od 40,59m2. Stambenoj jedinici pripada i parkirališno mjesto P6 površine od 12,03m2 <b>JAZBEC MATEJA, OIB: 32758049318, TRŽIŠĆE 11C, TRŽIŠĆE, SLOVENIJA, SLOVENIJA</b>	
7.	<b>Suvlasnički dio: 50/451 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</b> <b>STAMBENA JEDINICA "7"</b> nalazi se u potkrovlju objekta na južnoj strani, a sadržava spavaću sobu, kupaoanicu, hodnik, dnevni boravak, blagovaonicu, kuhinju i terasu. Stambena jedinica ima netto površinu 49,82m2. Stambenoj jedinici pripada i parkirališno mjesto P7 površine od 12,50m2  3.1 Zaprimljeno 23.09.2011. broj Z-6595/11  Na temelju čl. 111. ZZK-a zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja Vlahušić Janka i Vlahušić Mairje za opravdanje predbilježbe odbijen.	
7.1.	<b>Suvlasnički dio etaže: 1/2</b> <b>HERVOL ROMAN, OIB: 78189001356, BUKOŠEK 67B, BREŽICE, SLOVENIJA, SLOVENIJA</b>	
7.2.	<b>Suvlasnički dio etaže: 1/2</b> <b>BOŽIČ HERVOL SMILJANKA, OIB: 84165380690, BUKOŠEK 67B, BREŽICE, SLOVENIJA, SLOVENIJA</b>	
8.	<b>Suvlasnički dio: 56/451 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</b> <b>STAMBENA JEDINICA "8"</b> nalazi se u potkrovlju objekta, na sjevernoj strani, a sadržava : dvije spavaće sobe, kupaoanicu, hodnik, dnevni boravak, blagovaonicu, kuhinju i terasu. Stambena jedinica ima netto površinu 55,64m2. Stambenoj jedinici pripada i parkirališno mjesto P8, površine od 12,03m2 <b>ŠUKLJE ANASTAZIJA, OIB: 83048120564, SLOVENIJA, 8000 NOVO MESTO, ULICA IVANA ROBA 18</b> <b>ŠUKLJE JANEZ, OIB: 38850101645, SLOVENIJA, 8000 NOVO MESTO POT NA GORJANCE 21</b>	
9.	<b>Suvlasnički dio: 32/451 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)</b> <b>STAMBENA JEDINICA "9"</b> nalazi se u potkrovlju objekta, na istočnoj strani, sadržava spavaću sobu, kupaoanicu, dnevni boravak, blagovaonicu, kuhinju i terasu. Stambena jedinica ima netto površinu 31,75m2. Stambenoj jedinici pripada i parkirališno mjesto P9 površine od 11,94m2 <b>KATIĆ DRAŽEN, OIB: 67824811429, ŠUBLINOV BRIJEG 116, 10000 ZAGREB</b>	

Katastarska općina: 330299, TRIBUNJ

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3282

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>5. Na suvlasnički dio: 9 (32/451)</b>			
5.1	<p>Zaprimljeno 21.12.2010. broj Z-9451/10</p> <p>Na temelju nepravomoćne presude i rješenja Općinskog suda u Šibeniku broj P-202/10 od 23. studenoga 2010.g. predbilježeno je pravo zaloge za iznos od 1.676.988,58 kn sa zateznom kamatom koja teče od 31. prosinca 2007.g. do konačne isplate, u korist:</p> <p><b>GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE D.O.O., ZAGREB,</b></p>		
<b>6. Na suvlasnički dio: 9 (32/451)</b>			
6.1	<p>Zaprimljeno 08.04.2020.g. pod brojem Z-4459/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE</p>		vezano uz B 9 (1.2)
<b>7. Na suvlasnički dio: 9 (32/451)</b>			
7.1	<p>Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-17742/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI NA TEMELJEM OVRŠNE ISPRAE OPĆINSKOG SUDA U ŠIBENIKU POSLOVNI BROJ OVR-64/20 OD 18.12.2020</p>		vezano uz B 9 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.09.2023. 22:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRIBUNJ (Mbr. 330299)

Posjedovni list: 2637

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ADRIATIC-GRADNJA D.O.O., ŠIBENIK, PRERADOVIĆA PETRA 7 (VLASNIK)	

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
		1207/2	LUKŠIĆ	627	12		
			ZGRADA	216			
			DVOR	411			
		1207/3	LUKŠIĆI	685	12		
			DVOR	469			
			ZGRADA	216			
Ukupna površina katastarskih čestica				1312			

NAPOMENA: Ovaj prijepis 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. TRIBUNJ

k.č.br.: 1207/3

Stanje na dan: 14.09.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2904



Izradio:  
Tino Kusanović  
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Vodice, 15.09.2023. godine