

**PROCJEMBENI ELABORAT – 1193/22**  
**3. PONOVA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**prema procjembenom elaboratu 517/19 izrađenom od HPB - nekretnine**  
**d.o.o. iz ožujka 2019**



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **52465 TAR, Pazinska ul.**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (GORAN INŽENJERING d.o.o. Poreč)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:  
HPB – nekretnine d.o.o.  
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 23. svibnja 2022. godine

**VLASNIK:** Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige  
**IZVRŠITELJ:** HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina</b>	<b>Građevinsko zemljište</b>
Adresa:	52465 TAR, Pazinska ul.
Općinski sud:	Pazin
ZK katastarska općina:	Tar
Zemljišnoknjižni uložak:	1308
Zemljišnoknjižna čestica:	1178/21
Katastarska općina:	Tar
Katastarska čestica:	1178/21
Namjena:	Građevinsko zemljište
Datum pregleda nekretnine:	13.03.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

#### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost  
za nekretninu : Građevinsko zemljište  
na lokaciji: 52465 TAR, Pazinska ul.  
iznosi :

**360.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,537 kn

**47.800,00 €**

***Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži 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  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1069/2019  
Zagreb, 15. srpnja 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

### RJEŠENJE o izmjeni rješenja

Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.), kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše: "Kristijan Erić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu", te se dodaje: "Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu"

### Obrazloženje

1. Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-nekretnine d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.) kao zaposleni stalnih sudski vještaci u HPB-nekretnine d.o.o. navedeni su: Kristijan Erić i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

3. Pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. dana 28. lipnja 20201. podnijela je zahtjev za izmjenu rješenja broj 4Su-1069/2019, s obzirom da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Kristijan Erić više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o., te da je u HPB-nekretnine d.o.o. zaposlena stalna sudska vještakinja za

arhitekturu i procjenu nekretnina Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu. Zahtjevu je priložena potrebna dokumentacija iz koje je vidljivo da je Kristijanu Eriću 27. lipnja 2021. prestao radni odnos u HPB-nekretnine d.o.o., te da je Petra Škevina u HPB-nekretnine zaposlena od 23. ožujka 2015.

4. Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 4. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 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 četvrto tromjesečje 2021. godine, Državni zavod za statistiku

### • Popis priložene dokumentacije:

1. e-Izvadak Općinskog suda u Varaždinu, ZK odjel Ludbreg, k.o. Veliki Bukovec zk. ulošak br. 1389, 2541, 2514, 2473, 2243, 2239 - neslužbena kopija
2. e-Posjedovni list broj 1872, k.o. Veliki Bukovec - neslužbena kopija
3. e-Posjedovni list broj 498 k.o. Veliki Bukovec - neslužbena kopija
4. e-izvod iz katastarskog plana (za k.č.br. 1288/16, 1288/12, 1288/32, 1128/1, 128/4, 128/5) - neslužbena kopija - izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>
5. Rješenja, građevinske i uporabne dozvole.

### 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 procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je izrada ponovne procjene vrijednosti nekretnine u naravi: građevnog zemljišta na z.k.č. 1178/21, upisane u ZK izvadak br. 1308, k.o. Tar, u svrhu periodičkog vrednovanja nekretnine.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine na temelju pregleda Procjembenog elaborata 517/19 izrađenog od strane HPB - nekretnine d.o.o.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 13.03.2019.

Na osnovi navedenog očevida je izrađena Procjena tržišne vrijednosti od strane HPB - nekretnine d.o.o. od ožujka 2019, Ponovna procjena 736/20 od ožujka 2020. i Ponovna procjena 829/21 od svibnja 2021. iznosu od:

PR 517/19:	326.000,00 kn	ili	44.000,00 €
PR 736/20:	321.000,00 kn	ili	42.000,00 €
PR 829/21:	313.000,00 kn	ili	41.600,00 €

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjembenog elaborata izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. iz ožujka 2019 oznake 517/19 a prema očevidu koji je izvršen 13.03.2019. Ova revizija izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

Datum očevida: 13.3.2019

Datum kakvoće: 13.3.2019

Datum vrednovanja: 23.5.2022

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 i lokaciji

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
1308	Tar	1178/21	1178/21	oranica i put	502,00	502,00
POVRŠINA UKUPNO ( m² ):					502,00	502,00

Vlasnik: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

Pristup na JPP: DA



## LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području Istarske županije, Općina Tar-Vabriga, naselje Tar, na z.k.č.br. 1178/21, K.o. Tar, sjeverni dio naselja.



## 4. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjembenog elaborata oznake 517/19 izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. od ožujka 2019. Ova ponovljena procjena je izrađena uz pretpostavku da u građevinskom i tehničkom smislu na nekretnini nije bilo promjena u odnosu na stanje opisano u elaboratu 517/19 od ožujka 2019.

Predmet procjene je nekretnina koja se nalazi na području Istarske županije, Općina Tar-Vabriga, mjesto Tar, na z.k.č. 1178/21, upisana u k.o. Tar. Zemljište je unutar obuhvata građevinskog područja naselja Tar, u stambenoj zoni, u naravi se koristi kao livada koja je se povremeno održava.

Na predmetnoj parceli nisu započeti nikakvi građevinski radovi, niti ima izgrađenih objekata. Parcela je nepravilnog oblika - veličine 502 m<sup>2</sup>, neograđena.

### U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE

**Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:** prva kategorija

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



**Važeći prostorni plan:** Izmjene i dopune UPU-a Tar-Vabriga-Frata ("Službeni glasnik Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega" broj 03/19)

**Izvod iz UPU-a Tar-Vabriga-Frata:**

### NAMJENA

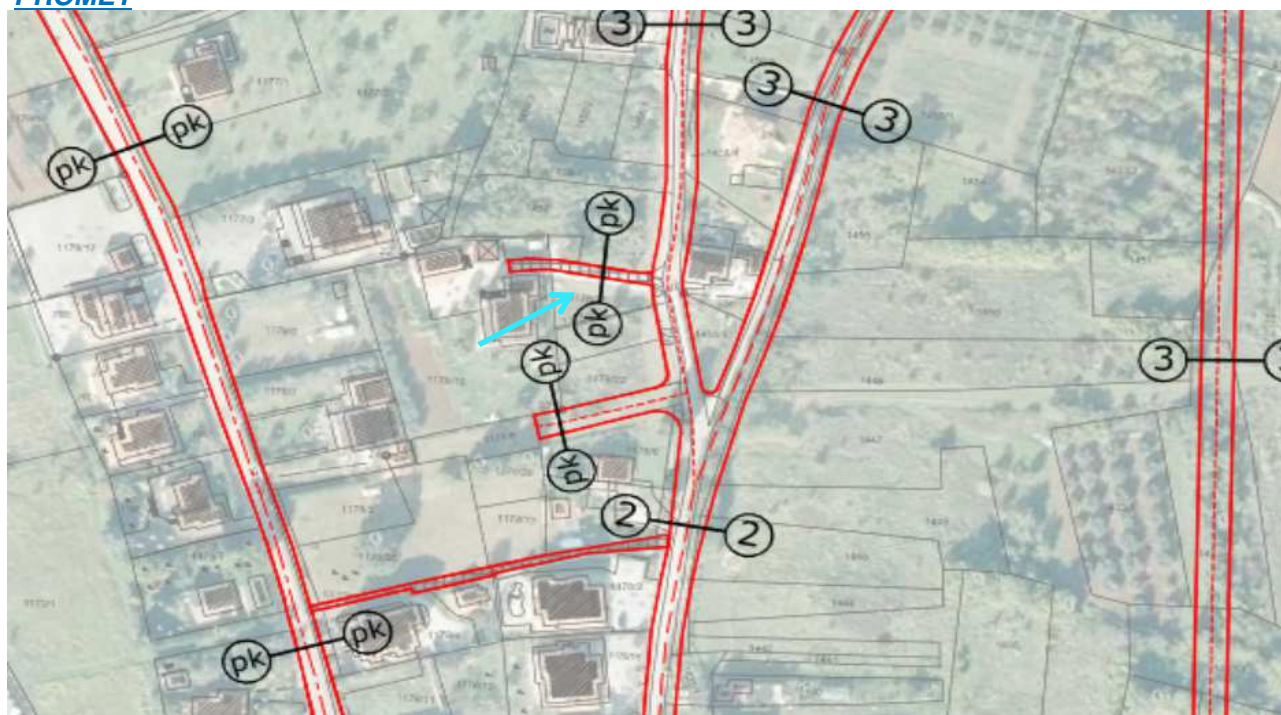


## IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TAR - VABRIGA - FRATA

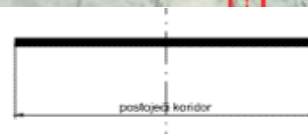
Županija / Grad Zagreb	ISTARSKA ŽUPANIJA		
Općina/grad	OPĆINA TAR - VABRIGA - TORRE - ABREGA		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TAR-VABRIGA-FRATA		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Tar-Vabriga - Torre-Abrega", broj 11/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Tar-Vabriga - Torre-Abrega", broj 03/19		
Javna rasprava (datum objave): Glas Istre: 08.02.2019. web stranice OTV: 08.02.2019. web stranice MGIPU: 08.02.2019.	Javni uvid održan: od 18.02.2019. do 25.02.2019.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Marija Zupancić, dipl.iur.		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13,65/17 i 114/18)			
Klasa: 350-02/19-13/27		datum: 25. ožujka 2019.	



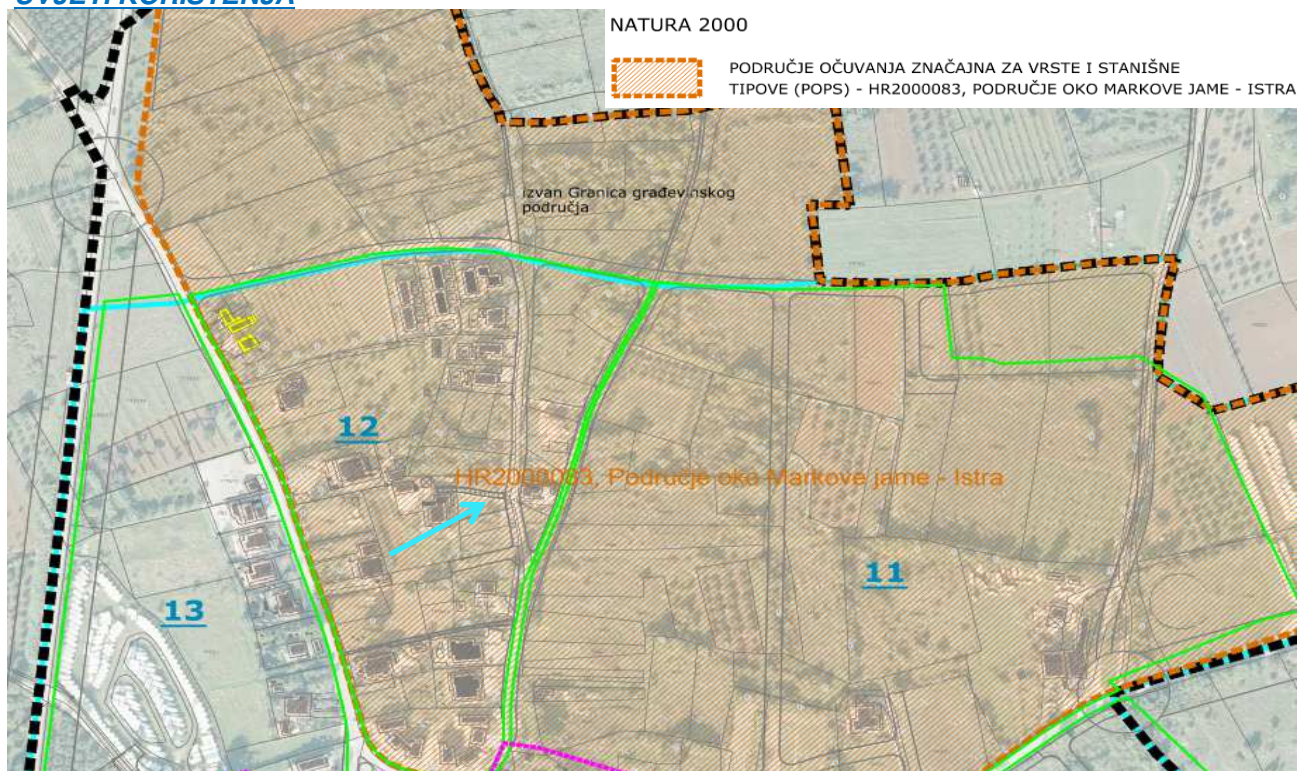
## PROMET



PROFIL pk - pk

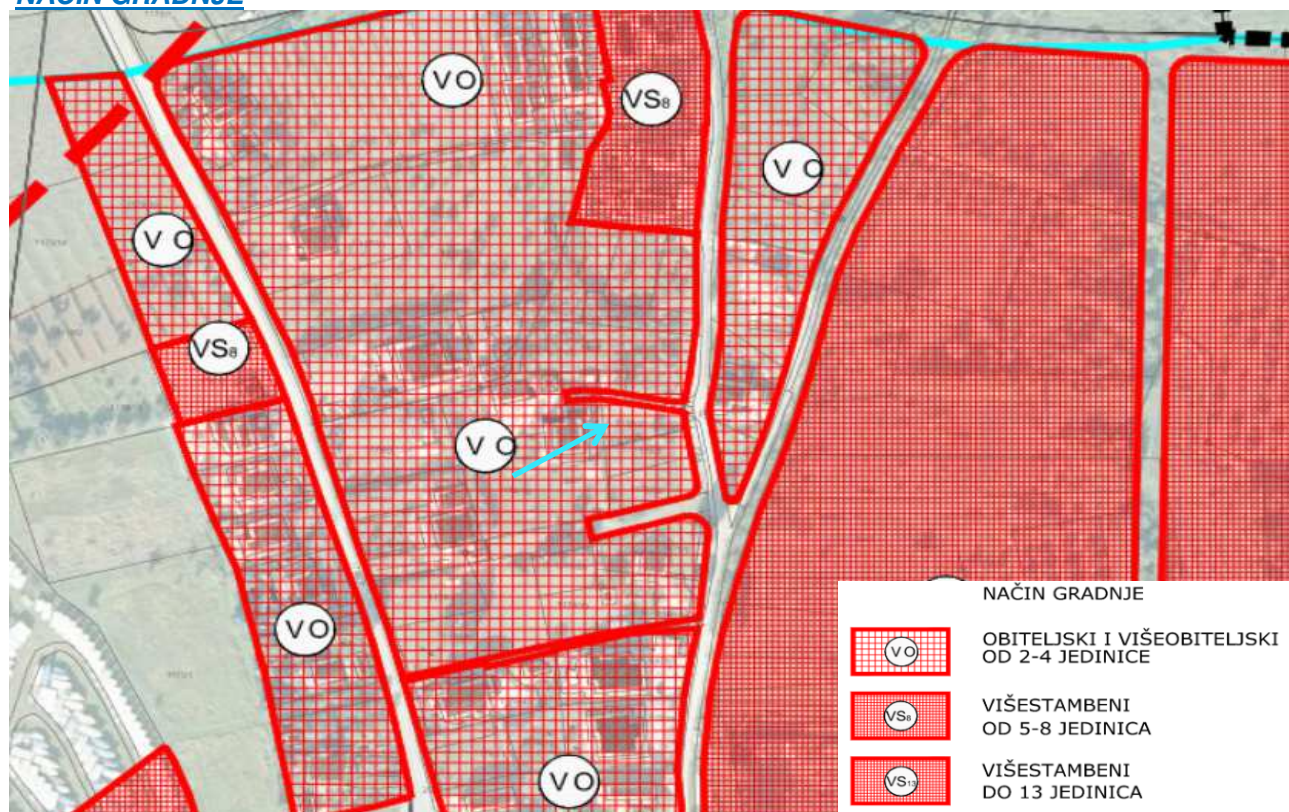


## UVJETI KORIŠTENJA





## NAČIN GRADNJE



**Prema ID UPU-a Tar-Vabriga Frata na e-portalu Općina Tar-Vabriga, vidljivo je da se predmetna k.č. nalazi u zoni:**

**Kategorija:**

1.

**Namjena:**

S-stambena

**Način gradnje:**

VO-obiteljski i višeobiteljski od 2-4 jedinice  
(ugrađene građevine)

**Površina gradivog dijela zemljišta u zoni S:**

324,00

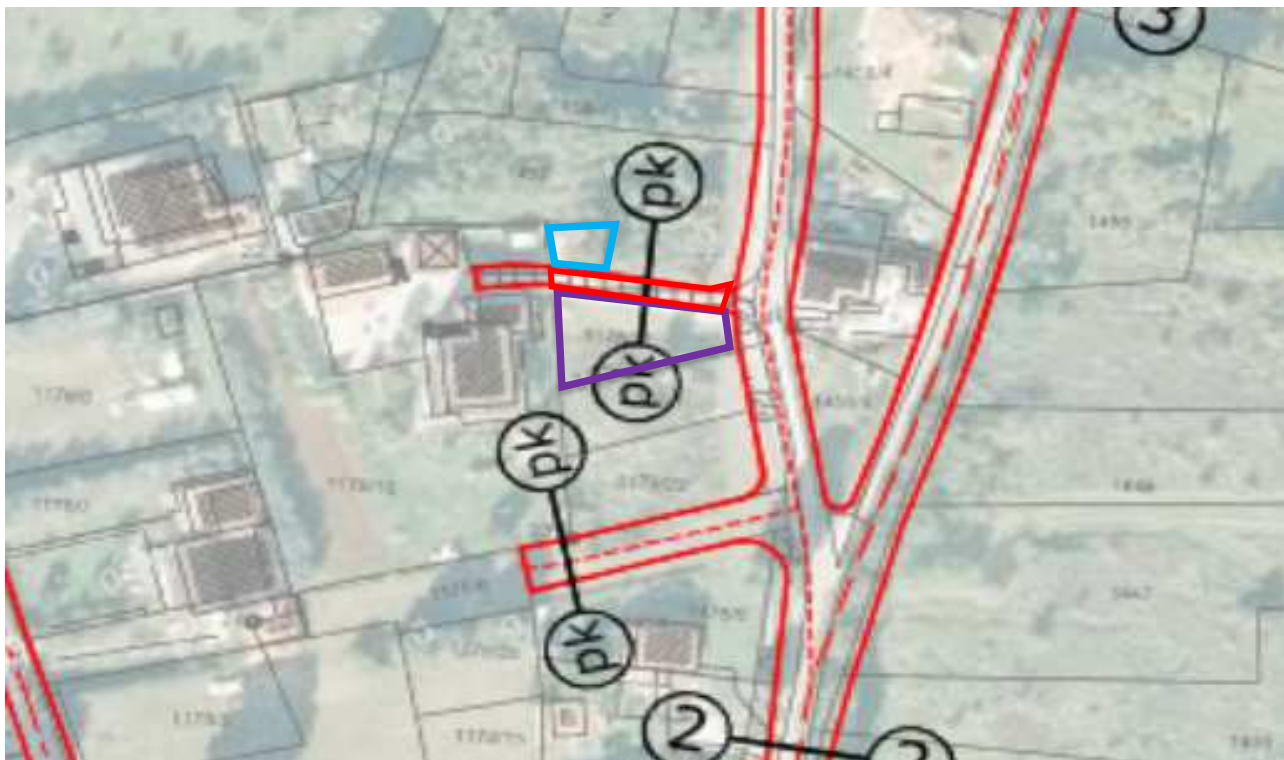
**Maximalni koeficijent iskoristivosti:**

88%

**Maximalni koeficijent izgrađenosti:**

29%






**Prema UPU-a Tar-Vabriga Frata na e-portalu Općina Tar-Vabriga, vidljivo je da se dio k.č. nalazi se u zoni S - stambene namjena, a dio k.č. u infrastrukturi.**

**Preko sjevernog dijela parcele prolazi planska prometnica (profil pk-pk) u površini cca 101 m<sup>2</sup> te će se sjeverni dio čestice (označen plavo) odvojiti od matične parcele nakon izgradnje prometnice i neće zadovoljavati današnje urbanističke uvjete kao zasebna građevinska čestica. Ovaj dio parcele koji će se izvojiti promatra se kao arondacijska površina.**

**Prema važećem UPU-u dio zemljišta (označen crvenom bojom) se nalazi u koridoru prometnice te se smatra ekonomski isplativim dijelom zemljišta tj. prihvatljivom nekretninom. Zemljište je procijenjeno prema metodi prethodnog učinka. Prema PPU iz 2017.godine Tar-Vabriga Frata predmetno zemljište se nalazi u građevinskom dijelu naselja te će se tako i procijeniti.**

**Na preostalom dijelu (označen ljubičastom bojom) biti će moguća gradnja ugrađenih građevina, max. 3 nadzemne etaže.**

#### **Očitane vrijednosti:**

<b>Građevinsko zemljište (Namjena S) :</b>		324,00m <sup>2</sup>
<b>Arondacijska površina:</b>		68,00m <sup>2</sup>
<b>Prometnica (Namjena IS):</b>		110,00m <sup>2</sup>
<b>ukupno:</b>		<u>502,00m<sup>2</sup></u>

## 5. Prikaz površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja) i podataka preuzetih sa službenih stranica Općine Tar-Vabriga. Preuzeti Izvadak iz zemljišne knjige od 23.05.2022., zk.uložak br.: 1308.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
					z.k.	katastar
1308	Tar	1178/21	1178/21	oranica i put	502,00	502,00
POVRŠINA UKUPNO - koja se procjenjuje ( m <sup>2</sup> ):					502,00	

### Fotografija zemljišta sa očevida





## 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*

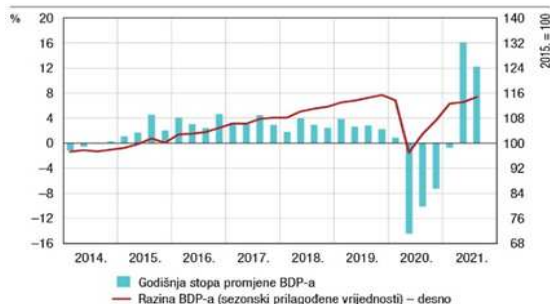


## 6.2 Građevinski sektor

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.

Izvor: 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](#).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. i 2021.

13.1.3.

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 Year	Tromjesečje Quarter	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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18

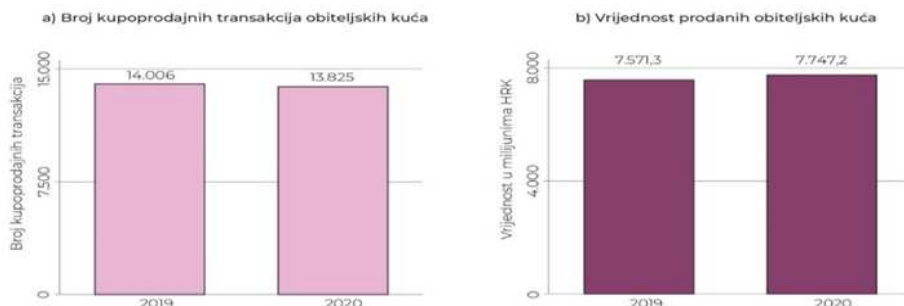
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

## 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	Ukupno broj smještajnih jedinica	Ukupno 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

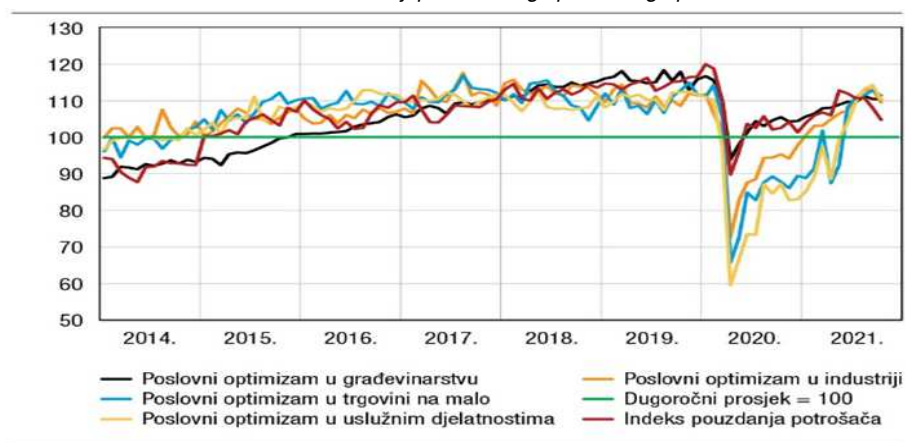
Industrijska je proizvodnja u trećem tromjesečju 2021. godine bila za 0,9% manja od prosječnog ostvarenja iz prethodna tri mjeseca, pri čemu se u rujnu smanjila za 1,3% na mjesečnoj razini.

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 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 umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog 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 građevne 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 utvrditi će se u nastavku procjene **POREDBENOM METODOM**.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina - građevinsko zemljište

#### **Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU)..... 4337940

Lokacija:	Tar, Istarske Kontrade		
Datum ugovora:	10.6.2020.	ICSN:	126,30
K.o.:	Tar		
Površina (m <sup>2</sup> ):	302,08		
Cijena (€):	21.140,00	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,563071 kn
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	69,98		
Namjena:	S		
Koef. iskoristivosti (Ki):	0,90		
Kategorija:	1.		

#### **Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU)..... 4142887

Lokacija:	Tar, Istarska ulica		
Datum ugovora:	3.10.2019	ICSN:	120,35
K.o.:	Tar		
Površina (m <sup>2</sup> ):	520,00		
Cijena (€):	47.500,00	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,407954 kn
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	91,35		
Namjena:	S		
Koef. iskoristivosti (Ki):	0,90		
Kategorija:	1.		

#### **Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (PU)..... 4524140

Lokacija:	Tar, Frata		
Datum ugovora:	5.5.2021	ICSN:	134,34
K.o.:	Tar		
Površina (m <sup>2</sup> ):	910,00		
Cijena (€):	80.000,00	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,538774 kn
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	87,91		
Namjena:	S		
Koef. iskoristivosti (Ki):	0,90		
Kategorija:	1.		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje	ICSN:	142,51
---	-------	--------



## 8.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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) 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### 8.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
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

\* izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
Tar, Istarske Kontrade	69,98	126,30	142,51	1,1283	78,96
Tar, Frata	91,35	120,35		1,1841	108,17
Tar, Frata	87,91	134,34		1,0608	93,26

## 8.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

### 8.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m <sup>2</sup> )
Tar, Istarske Kontrade	0,9	0,9	78,96	1,00	78,96
Tar,Frata	0,9		108,17	1,00	108,17
Tar,Frata	0,9		93,26	1,06	98,85

### 8.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

52465 TAR, Pazinska ul.	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	52465 TAR, Pazinska ul.	Tar, Istarske Kontrade	Tar,Frata	Tar,Frata
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Izjednačena cijena	--	78,96	108,17	98,85
Površina zemljišta	324,00	302,08	520,00	910,00
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Lokacija</b>	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	71,50	78,96	108,17	98,85
<b>Veličina zemljišta</b>	324,00	302,08	520,00	910,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,05	1,15
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	76,55	78,96	113,57	113,68
<b>Oblik zemljišta</b>	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	76,55	78,96	113,57	113,68
<b>Kategorija zemljišta</b>	1.	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	76,55	78,96	113,57	113,68
<b>Cestovni pristup</b>	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	76,55	78,96	113,57	113,68
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dostupna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	102,07	78,96	113,57	113,68
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	5%	15%
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>102,07</b>	78,96	113,57	113,68

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:	23,11	-11,50	0,00
Odstupanje od prosjeka u postotku:	23%	11%	0%
Kvadrat odstupanja:	534,07	132,27	0,00
Standardno odstupanje:	14,90	15%	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	29,81	2-sigma	zadovoljava

**Jedinična vrijednost zemljišta S-namjene:**

**102,07 €**

### 8.3 Utvrđivanje jedinične vrijednosti arondacijskog zemljišta

Jedinična vrijednost zemljišta :	102,07 €/m <sup>2</sup>
Koeficijent za preračunavanje kao arondacijske površine:	0,50
Arondacijska površina:	68,00
<b>Jedinična vrijednost arondacijskog zemljišta:</b>	<b>51,04 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Ukupna vrijednost arondacijskog zemljišta:</b>	<b>3.470,49 €</b>

### 8.4 Utvrđivanje jedinične vrijednosti zemljišta za buduću prometnicu - namjena IS

Prema UPU-u dio zemljišta se nalazi u koridoru prometnice te se smatra ekonomski isplativim dijelom zemljišta tj. prihvatljivom nekretninom. Zemljište je procijenjeno prema metodi prethodnog učinka.

Prema PPU Tar-Vabriga Frata predmetno zemljište se nalazilo u građevinskom dijelu naselja te je isto procijenjeno kao takvo.

Jedinična vrijednost zemljišta :	102,07 €/m <sup>2</sup>
Površina zemljišta za buduću prometnicu:	110,00
<b>Ukupna vrijednost zemljišta za buduću prometnicu:</b>	<b>11.228,04 €</b>

### 8.5. Prikaz vrijednosti zemljišta

Zemljište	Površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (€)
Zemljište - S namjena	324,00	102,07	33.071,69
Arondacijska površina	68,00	51,04	3.470,49
Prometnica - IS	110,00	102,07	11.228,04
<b>Ukupno:</b>	<b>502,00</b>		<b>47.770,22</b>

### 8.6. Izračun odbitaka i dobitaka

#### ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

#### DOBICI:

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €

**Sveukupna tržišna vrijednost:** **47.770,22 €**

## 9. Rekapitulacija - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: 52465 TAR, Pazinska ul.

ZK kat.č.: 1178/21

ZK k.o.: Tar

z.k.ul.: 1308

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

### - Sveukupna tržišna\* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

<b>360.000,00 kn</b>
----------------------

1€ = 7,536532 kn

<b>47.800,00 €</b>
--------------------

<b>95,22 €/m<sup>2</sup></b>
------------------------------

### Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Ova ponovna procjena izrađena je u svrhu periodičkog vrednovanja nekretnine bez ponovnog očevida, prema stanju i opisu iz Procjembenog elaborata 517/19 iz ožujka 2019. godine izrađenog od HPB-nekretnina d.o.o.

### Izradio:

HPB - nekretnine d.o.o.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina  
Mirko Paurić, dipl. ing. građ.



### Suradnik na procjeni:

Stručna suradnica

Jelena Bejuk, bacc. ing. aedif.

*\*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 Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

Zagreb, 23. svibnja 2022. godine

## 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 izvratci iz zbirke kupoprodajnih cijena ), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: 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.

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.**

HPB - nekretnine d.o.o.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Mirko Paurić, dipl. ing. građ.



Zagreb, 23. svibnja 2022. godine

## 11. Prilozi



**FOTOGRAFIJE** preuzete iz procjemenog elaborata br. 517/19, izrađenog od strane HPB - nekretnine d.o.o., od ožujka 2019



**planska prometnica koja prelazi preko sjevernog dijela procjenjivane nekretnne**



**dio procjenjivane nekretnine koji će se odvojiti od matične parcele nakon izgradnje prometnice**



## DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL POREČ - PARENZO  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 323772, TAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10138/2021  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1308

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1178/21	ORANICA I PUT			502	
		UKUPNO:			502	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORAN INŽENJERING D.O.O., POREČ, M. VLAŠIĆA 47/A	
21.1	Zaprimljeno 14.09.2011. broj Z-4622/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu posl. broj 19 St-59/2011 od 13. rujna 2011. zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka na nekretninama u vlasništvu dužnika Goran Inženjeringa d.o.o., Poreč, M. Vlašića 47a upisane u A.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.10.2006. broj Z-5861/06 Na temelju solemniziranog Sporazuma br. 18/2006-PP o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama od 29.09.2006. godine (koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. brojem Z-5701/06) i Aneksa I Sporazuma br. 18/2006-PP o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama od 05.10.2006., uknjižuje se pravo zalog na nekretnini upisanoj u A, za iznos tražbine prema GORAN INŽENJERING d.o.o., od =135.000,00 EUR (slovima: stotridesetpettisücaura), u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja kredita, uvećano za ugovorene kamate 8,00% godišnje uz tražbinu, koja je promjenjiva i obračunava se sukladno Odluci Banke o kamatama i zakonsku zateznu kamatu, koja je određena temeljem uredbe Vlade RH, kao i za eventualne pripadajuće troškove utvrđene u tom Sporazumu, sa klauzulom ovrhe, za korist HRVATSKE POŠTANSKE BANKE D.D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	135.000,00 EUR	
2.			



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.12.2007. broj Z-7011/07 Na temelju solemniziranog Sporazuma br. 26/2007 - PP o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama od 06. 12. 2007. godine koji se nalazi u ovom zbiru isprava pod posl. brojem Z-7004/07, uknjižuje se zajedničko pravo zaloge na nekretnini u vlasništvu protivnika osiguranja Goran Inženjering-a d.o.o. Poreč upisane u A, radi osiguranja novčanog potraživanja Banke prema protivniku osiguranja za iznos od = 800.000,00 kn (slovima: osamstotisućakuna) sa ugovorenim kamatama, rokom otplate te svim ostalim sporednim potraživanja i uvjetima prema Sporazumu, u korist: <b>HRVATSKE POŠTANSKE BANKE D.D. ZAGREB, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4</b>	800.000,00 KN	
2.3	Zabilježuje se da je z.k.ul. 1980 k.o. Tar GLAVNI Z.K. ULOŽAK, a da su z.k.ul. 1308 i 1919 k.o. Tar SPOREDNI Z.K. ULOŠCI.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 29.09.2008. broj Z-4880/08 Na temelju ovosudnog Rješenja od 26. rujna 2008. godine, posl. br. Ovr-815/08-2, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnini Goran inženjering d.o.o., upisanoj u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske za ukupan iznos glavnice od =2.311.528,41 kuna, kamate obračunate od 02. lipnja 2008. godine u iznosu od =55.020,63 kuna, troškove postupka u iznosu od =200,00 kuna i daljnje zakonske zatezne kamate na iznos glavnice kako slijedi: - na ime poreza na dodanu vrijednost (točka 1. ovršnog rješenja) iznos glavnice od =938.528,54 kune i daljnje zakonske zatezne kamate na iznos glavnice od 03. srpnja 2008. godine do isplate; - od točke 2. do točke 13. ovršnog rješenja za iznos glavnice od 1.372.999,87 kuna, kamate obračunate od 02. lipnja 2008. godine u iznosu od =55.020,63 kune kao i daljnje zakonske zatezne kamate na iznos glavnice od 03. lipnja 2008. godine do isplate, sve u korist: <b>REPUBLIKE HRVATSKE</b>		
3.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u korist Republike Hrvatske ovosudnim predmetom posl. br. Z-4880/08 pod rednim brojem 3.1.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 11.01.2010. broj Z-118/10 Na temelju ovog Rješenja o osiguranju od 07. 01. 2010. godine, posl. broj Ovr-1587/09 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u vlasništvu protivnika osiguranja Goran Inženjeringa d.o.o. Poreč upisane u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =500.000,00 kuna (slovima: petstotisućakuna) sa zateznom kamatom na taj iznos koja teče od 05.07.2008. godine, u korist predlagatelja osiguranja: <b>ELEKTROMETAL D.O.O., POREČ, ROČKA 12</b>	500.000,00 KN	
5.2	Zaprimljeno 11.01.2010. broj Z-118/10 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane sa Z-118/10.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-5843/10 Zabilježuje se odbijen prijedlog Antona Košeta za uknjižbu prava služnosti na k.č. br. 1178/21 kao poslužno dobro, u korist k.č.br. 1178/10 kao povlasnog dobra.		
7.	Na suvlasnički dio: 1		

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-3341/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U POREČU-PARENZO, POSL. BR. OVR-2505/2015-447, 11.07.2017, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U POREČU-PARENZO, POSL. BR. 29 OVR-175/2019-668, 24.01.2020, uknjižuje se založno pravo radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Republike Hrvatske u ukupnom iznosu od 2.894.750,57 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 437.432,59 kuna teče od 28. studenog 2008., na iznos glavnice od 1.372.999,87 kuna teče od 16. lipnja 2008. i na iznos glavnice od 897.949,60 kuna teče od 26. prosinca 2008. po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećana za 5 postotnih poena pa sve do isplate, te troškova postupka u iznosu od 28.940,00 kuna, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	2.894.750,57 HRK	vezano uz B 1 (1.1)
7.2	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-3341/2020  ZABILJEŽBA, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U POREČU-PARENZO, POSL. BR. OVR-2505/2015-447, 11.07.2017, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U POREČU-PARENZO, POSL. BR. 29 OVR-175/2019-668, 24.01.2020, Zabilježuje se prednosni red založnog prava i to od dana stjecanja prava na namirenje, odnosno od 16. veljače 2009. godine, kada je na temelju ovisudnog rješenja o ovrši posl. br. Ovr-123/09, a radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Republike Hrvatske, zabilježena ovrha na nekretnini ovršenika (čl. 97. st. 6. OZ-a).		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI POREČ-  
PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TAR (Mbr. 323772)

Posjedovni list: 967

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORAN INŽENJERING D.O.O., POREČ, M.VLAŠIĆA 47 A	66649656334

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
		1178/3	TAR	275	6		
			ORANICA	275			
		1178/21	TAR	502	6		
			PUT	103			
			ORANICA	399			
		1178/22	TAR	379	6		
			ORANICA	379			
		1178/25	TAR	19	6		
			ORANICA	19			
Ukupna površina katastarskih čestica				1175			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TAR, 323772  
k.č. br.: 1178/21

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.05.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

**HPB - nekretnine d.o.o.**  
**Zagreb, Amruševa 8**

Izradio:  
Stručna suradnica  
Jelena Bejuk, bacc. ing. aedif.

Ovjerava:  
Voditelj Odjela procjena  
Mirko Paurić, dipl. ing. građ.

 **HPB - nekretnine** d.o.o.  
Z A G R E B, Amruševa 8

Zagreb, 23. svibnja 2022. godine