



Stjepana Radića 16a, 23000 Zadar, OIB 80429233542  
tel. 023/235-339, fax. 023/239-203, mob. 098/449-888  
E-mail: ured@validus-zadar.hr

## PROCJEMBENI ELABORAT – 92/22



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Trg kneza Višeslava, HR-23000 Zadar**  
k.č. 4820/12 k.o. Zadar

Naručitelj: **Odvjetnički ured Domagoj Miličević, Svetog Florijana 8, HR-34000 Požega**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:  
Vjeko Dizdar, ing.građ.  
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, svibanj 2022. godine

## 1. Imenovanja



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Ured predsjednika suda  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-470/19-6  
Zadar, 14. studeni 2019.

### RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016 i 67/2018), te čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) odlučujući o zahtjevu tvrtke VALIDUS d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

### r i j e š i o j e

1. Utvrđuje se da tvrtka VALIDUS d.o.o. iz Zadra, Stjepana Radića 16a, OIB: 80429233542, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te joj se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.
2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposlenici VALIDUS d.o.o.

### Obrazloženje

Tvrtka VALIDUS d.o.o. iz Zadra podnijela je dana 29. listopada 2019. u skladu s člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zahtjev za imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložila izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zadru, Tt-18/2296-2 od 19. travnja 2018., rješenje Trgovačkog suda u Zadru, Tt-18/2296-2 od 21. lipnja 2018., rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-698/16 od 6. veljače 2017. i broj: 4. Su-697/16 od 7. veljače 2017., potvrde Validus d.o.o. od 29. listopada 2019., polica Eurohere osiguranja, broj: 804213562, te uvjerenje o nekažnjavanju.

Uvidom u izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zadru, broj: , Tt-18/2296-2 od 19. travnja 2018. i rješenje Trgovačkog suda u Zadru, Tt-18/2296-2 od 21. lipnja 2018. utvrđeno je da je tvrtka VALIDUS d.o.o. registrirana pri Trgovačkom sudu u Zadru iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te ima dva zaposlena stalna sudska vještaka i to: Gorana Lovrinova, dipl. ing. grad., kojeg je predsjednik Županijskog suda u Zadru ponovno imenovao rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-697/16 od 7. veljače 2017. vještakom

građevinske struke i procjene nekretnina na rok od 4 (četiri) godine i Vjeku Dizdara, ing. grad. ponovno imenovanog vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina, broj: 4. Su-698/16 od 6. veljače 2017 na rok od 4 (četiri) godine.

Uvidom u policu Euroherc osiguranja d.d., broj: 804213562 utvrđeno je da je VALIDUS d.o.o. osigurana od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za razdoblje od 31. listopada 2019. do 31. listopada 2010. na iznos od 500.000,00 kn

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovana tvrtka ispunjava uvjete propisane člankom 4. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreci.



**Pouka o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

**DOSTAVITI**

1. VALIDUS d.o.o, Stjepana Radića 16 a, Zadar,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru
4. Arhiva



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Ured predsjednika suda  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-417/20-8  
Zadar, 8. veljače 2021.

#### R J E Š E N J E

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

#### r i j e š i o j e

1. Vjeko Dizdar, ing. grad iz Zadra, Put Stanova 122a, OIB: 56713581407, rođen 6. svibnja 1980. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.
2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 8. veljače 2021. na rok od 4 (četiri) godine.

#### Obrazloženje

Vjeko Dizdar ing. grad. iz Zadra podnio je 4. prosinca 2020. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su: 698/16 od 6. veljače 2017., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrda o zaposlenju, potvrđnice o stručnom usavršavanju, policu Allianz Hrvatska d.d. osiguranja, broj: 1500-174740821, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 698/16 utvrđeno je da Vjeko Dizdar, ing. grad. iz Zadra imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina s danom 6. veljače 2017. na rok od četiri godine.

Validus d.o.o. Zadar je izdao potvrdu kojom potvrđuje da je Vjeko Dizdar, ing. grad. u stalnom radnom odnosu u Validus d.o.o. od 15. prosinca 2003. na poslovima vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Dostavljenom policom Allianz Hrvatska d.d. osiguranja, broj: 1500-174740821 utvrđeno je da je osiguranik Vjeko Dizdar osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. veljače 2021. do 1. veljače 2022. na iznos od 200.000,00 kn.

Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

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

Predsjednik suda  
Željko Đerđ


Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. Vjeko Dizdar, ing. grad. Zadar, Put Stanova 122a,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

Dokument je elektronički potpisan: ELJKO ER	DN:
Vrijeme potpisivanja: 08-02-2021 09:36:08	C=HR:
	O= UPANIJSKI SUD
	2.5.4.97=#130D48523837343635333031373231
	L=ZADAR
	S= ER
	G= ELJKO
	CN= ELJKO ER



Broj zapisa: **eb2f6-f6b18**

Kontrolni broj: **02361-e6e5b-27638**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=ŽELJKO ĐERĐ, L=ZADAR, O=ŽUPANIJSKI SUD, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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



## 2. Popis primjenjenih propisa i korištene literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna 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,  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

### • Podzakonski akti:

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)  
Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)  
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)  
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 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.  
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i  
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2021., Državni zavod za statistiku, Zagreb,  
travanj 2022.  
Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta IGH d.d. - Bilten XII - 2020

### 3. Zadatak

Na zahtjev Odvjetnički ured Domagoj Miličević, Svetog Florijana 8, HR-34000 Požega izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine i to građevinskog zemljišta, u naravi k.č. 4820/12 k.o. Zadar, površine 118 m<sup>2</sup>, prema podacima dostavljenim od naručitelja.

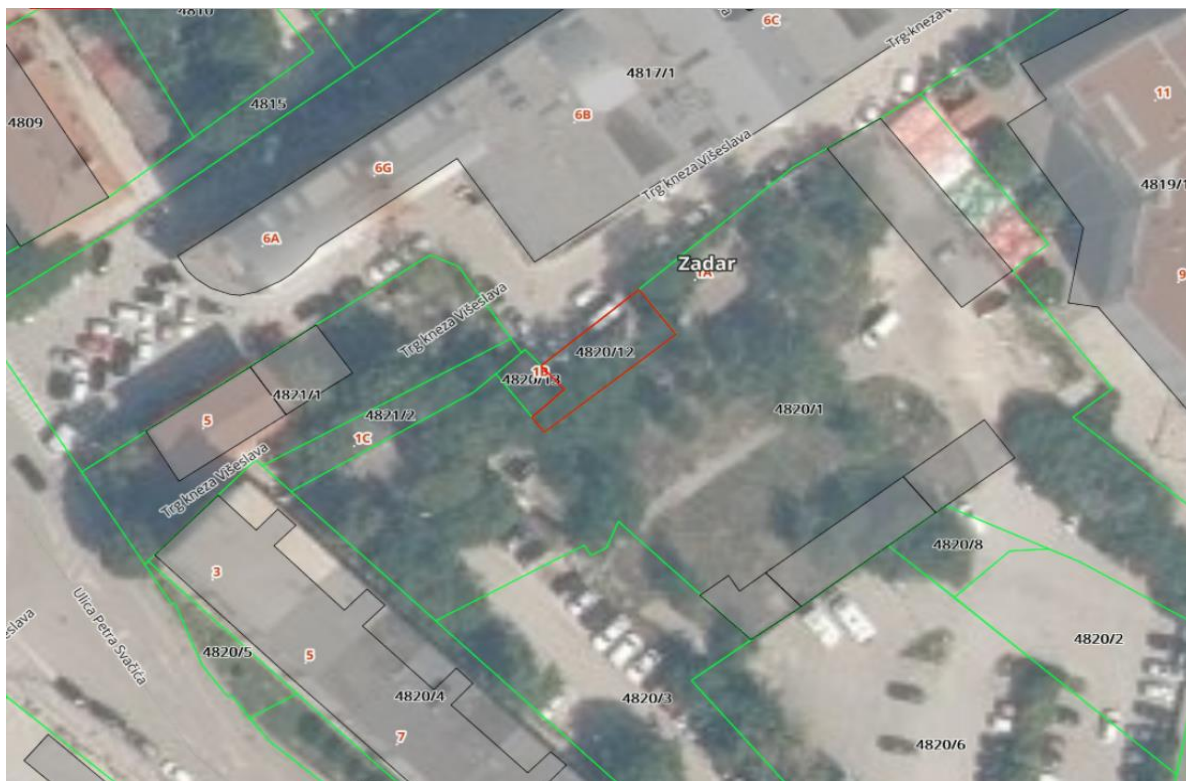
Datum kakvoće: 31.5.2022.

Datum vrednovanja: 31.5.2022.



## LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u predjelu grada Zadra pod nazivom Relja, ulica Trg kneza Višeslava. U mikro okolici dominiraju stambeno-poslovne građevine i trgovinski centar City Galleria. Udaljenost od ulice Dr. Franje Tuđmana je cca 120 m, a udaljenost zračne linije od Narodnog trga je cca 750 m



## OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je čestica zemljišta 4820/12 k.o. Zadar, koja se prema Izmjenama i dopunama PPU-a Grada Zadra nalazi u zoni Ss - stambene namjene srednje gustoće.

Na dan kakvoće na predmetnom zemljištu nema izgrađenih građevina.

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

## ISKAZ PREDMETNIH PARCELA

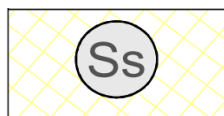
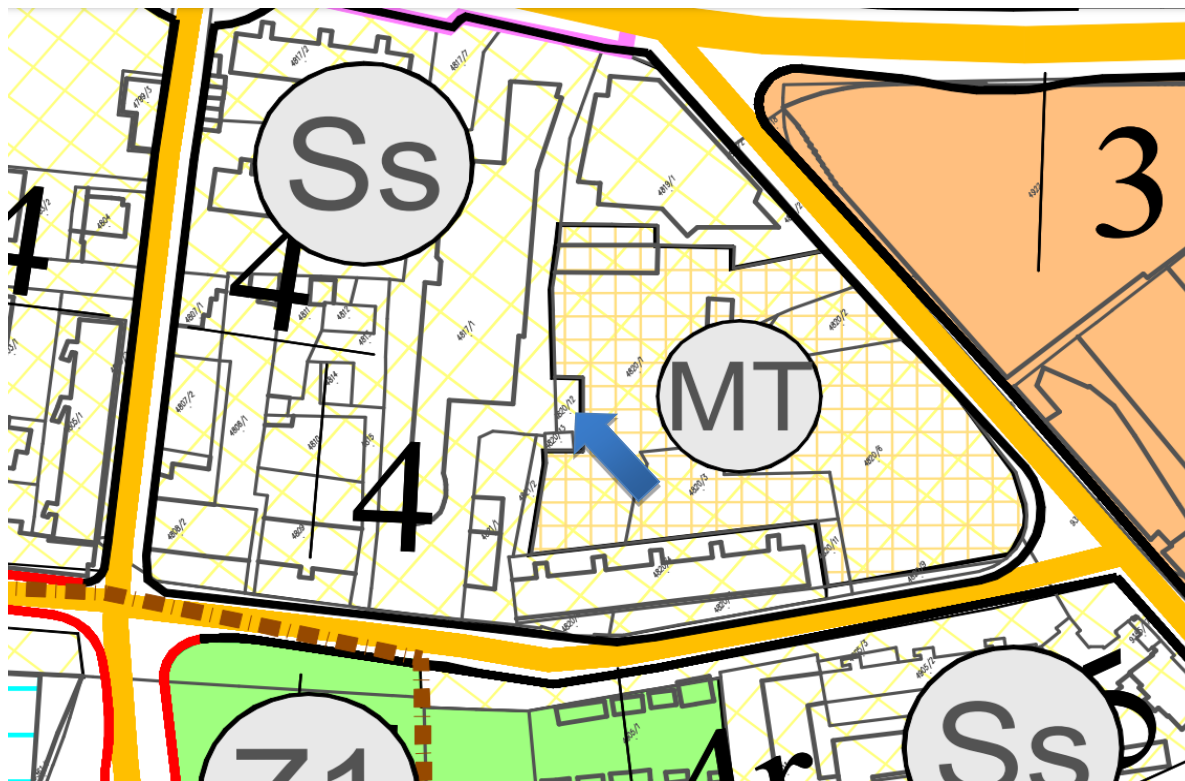
z.k. uložak	katastarska općina ( k.o.)	katastarska čestica (z.k.č.)	opis	ukupna površina zemljišta prema zemljišnoj knjizi (m²)
9624	Zadar	4820/12	dvor	118,00
POVRŠINA (m²):				118,00

Vlasnik: prema ZK izvatku u prilogu elaborata

## PROSTORNO - PLANSKI STATUS

Izvod iz PPU-a Grada Zadra (Službeni glasnik Grada Zadra GGZ 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004)

### Kartografski prikaz 5. - Razvoj i uređenje naselja Zadar



- stambena namjena  
srednja gustoća

**Sadašnja namjena zemljišta je u zoni stambene namjene srednje gustoće - Ss. U zoni vrijede sljedeći uvjeti:**

#### Zona srednje gustoće (Ss)

zgrada u zoni gustoće Ss	zgrada na čestici < 2000 m <sup>2</sup>	zgrada na čestici ≥ 2000 m <sup>2</sup>
min. površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	1000	2000
max. koef. izgrađenosti (k <sub>ig</sub> )	0,30	0,30
max. koef. iskoristivosti (k <sub>is</sub> )	3,0	4,0
max. koef. iskoristivosti nadzemno (k <sub>isn</sub> )*	1,2	1,8
broj nadzemnih etaža	5	7
max. visina zgrade (m <sup>1</sup> )	13	21
min. broj parking mjesta na čestici po bruto površini stambenog dijela	2 PGM/100 m <sup>2</sup>	2 PGM/100 m <sup>2</sup>
min. postotak zelenila na čestici (%)	20	20

\*uz uvjet povećanja zelenila na 40% i smještaj preko 50% P/G mjesta ispod površine tla moguće je max. koef. iskoristivosti nadzemno (k<sub>isn</sub>) povećati za 10%.



## 4. Rezultati očevida

Predmetno zemljište na dan očevida predstavlja neizgrađeno zemljište. Okolne nekretnine su izgrađene i neizgrađene katastarske čestice.

### FOTOGRAFIJE



## 5. Utvrđivanje kakvoće

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Vrsta nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Površina parcele (m <sup>2</sup> ):	118 m2
Lokacija / adresa:	Zadar, predio Relja, Trg kneza Višeslava
Vrsta korištenja:	Ss - stambena namjena srednje gustoće
Okoliš:	izgrađene katastarske čestice, na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi
Konfiguracija:	nagib zemljišta: teren je horizontalan oblik zemljišta: nepravilan odvodnja površinskih voda: terenom klizište: -
Infrastruktura:	prometni sustav: prilaz gradskom asfaltiranom cestom vodoopskrba i odvodnja: na parceli elektroopskrba: na parceli telekomunikacijska mreža: na parceli
Cjenovni blok:	JAZINE - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka:	S - STAMBENA NAMJENA
Mjera građevinskog korištenja:	1,20 / 3,00
Kategorija:	<b>II (druga kategorija)</b> - doneseni su svi prostorni planovi ali zemljište nije samostalno gradiva građevna čestica s obzirom da ne zadovoljava minimalnu površinu prema prostornom planu (1000 m2), te nisu ispunjeni uvjeti za ishođenje građevinske dozvole, što je svrstava u drugu kategoriju

## 6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja (Slika 1.).

Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6% (Slika 2.).

Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019. (Slika 3.).

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.).

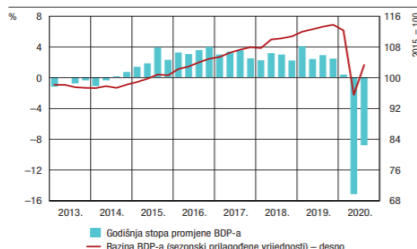
Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020; HNB, Bilten br. 263.

### 6.2 Građevinski sektor

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2020.

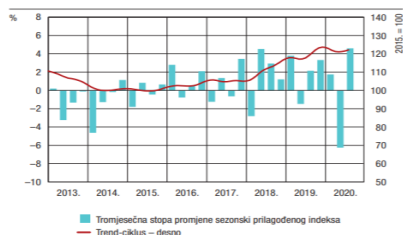
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 31. listopada 2020.

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

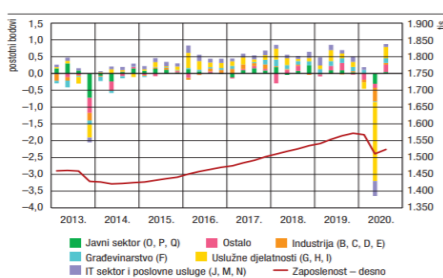
Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na srpnj i kolovoz.

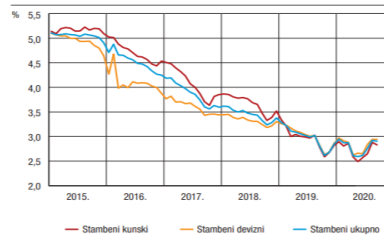
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite



Izvor: HNB



### 6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb.

#### Stanovi

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008.

Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina.

U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune.

Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće.

Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama turističke namjene u središtu grada, dok s druge strane raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada.

Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

Izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2020.; <https://www.hnb.hr/-/utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

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

	VIII – IX, 2020. <sup>1)</sup> @ 2015.	VIII – IX, 2020. IV. – VI. 2020.	VIII – IX, 2020. VII. – IX. 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	129,75	-0,6	6,9	House price index – total
Novi stambeni objekti	110,83	-0,5	1,6	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	133,35	-0,7	7,6	Existing dwellings
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	141,08	-1,0	5,7	City of Zagreb <sup>2)</sup>
Jadran <sup>2)</sup>	126,91	0,5	7,5	Adriatic coast <sup>2)</sup>
Ostalo <sup>2)</sup>	113,35	-2,2	9,0	Other <sup>2)</sup>

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](#).

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in Line](#).

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019. i 2020.

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.					
		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		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

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

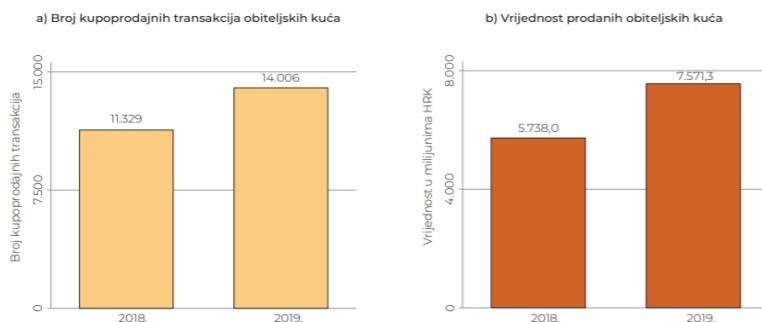
## Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Izvor: EIZ i MGIPU

## Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m<sup>2</sup>.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ



## 6.4 Turistički sektor

U prvih jedanaest mjeseci 2020. u komercijalnim smještajnim objektima turisti su ostvarili 6,9 milijuna dolazaka i 40,6 milijuna noćenja, što je 63,8% manje dolazaka i 55,1% manje noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2019.

Utjecaj daljnjeg širenja bolesti COVID-19 vidljiv je i u studenome 2020. u komercijalnim smještajnim objektima, u kojima je ostvareno samo 87 tisuća dolazaka i 269 tisuća noćenja turista, što je 77,7% manje dolazaka i 67,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2019.

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Turizam u studenome 2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.

Hotel			
Županija	Ukupno objekata	Ukupno broj smještajnih jedinica	Ukupno broj stalnih kreveta
2*	49	3871	7817
3*	312	20166	39637
4*	335	30258	58594
5*	47	6322	12389
<b>Hotel - ukupno RH:</b>	<b>743</b>	<b>60617</b>	<b>118437</b>
Hotel baština (heritage)	22	379	757
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	22	423	905
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
<b>ukupno RH:</b>	<b>793</b>	<b>62547</b>	<b>122357</b>

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

## 6.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska proizvodnja u trećem tromjesečju 2020. bila je za 7,9% veća nego u prethodna tri mjeseca te se tako vratila na razinu s početka godine. Na tromjesečnoj razini najviše je porasla proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju, a proizvodnja je rasla i u svim ostalim glavnim industrijskim grupacijama. Promatra li se na mjesečnoj razini, industrijska proizvodnja u rujnu povećala se za 1,7% u odnosu na kolovoz.

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 263

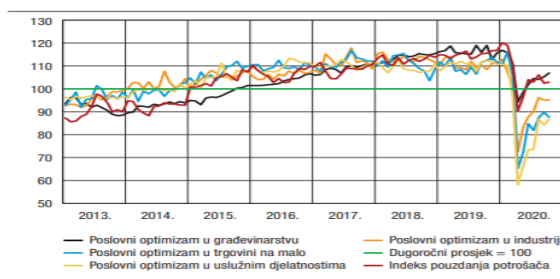
## 6.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 263

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



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

Među rizike za tržište nekretnina svakako treba ubrojiti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini, te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zasiurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.

## 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

### 7.1. Preliminarni pregled usporedivih nekretnina i grubo čišćenje

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID izvatka 29311:

REPUBLIKA HRVATSKA - ZADARSKA ŽUPANIJA / GRAD ZADAR  
 UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM  
 IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA  
 Zatražio/la: VJEKO DIZDAR (56713581407)

ID Izvatka: 29311

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, ZADAR	, ZADAR	ULICA NIKOLE TESLE, ZADAR	ULICA NIKOLE TESLE, ZADAR	ULICA DR. FRANJE TUĐMANA, ZADAR	ULICA KATARINE ŽRINSKI 8, ZADAR
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3125/10	3125/10	3278/4	3278/4	3323,3324,3325	5915
6	K.O.	ZADAR	ZADAR	ZADAR	ZADAR	ZADAR,ZADAR,ZADAR	ZADAR
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	4479	11369	2312	2312	2151	938
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	4479	4143	2312	2312	2151	938
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	3111/15	3111/1	3278/4	3278/4	3325	5915
11	K.O.	ZADAR	ZADAR	ZADAR	ZADAR	ZADAR	ZADAR
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	4	4	4	4	5
		Kin max	1,80	1,80	1,80	1,80	2,50
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	2.166,99	2.211,93	4.101,74	3.096,89	2.605,74	1.415,83
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	291,86	300,00	542,95	409,94	350,00	191,90
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	DA		
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	DA	NE		
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	05.10.2018	31.07.2019	08.01.2021	08.01.2021	06.03.2018	20.08.2019
19	CJENOVNI BLOK	PLOVANJA - STAMBENO 1	PLOVANJA - STAMBENO 1	PLOVANJA - STAMBENO 1	PLOVANJA - STAMBENO 1	PLOVANJA - STAMBENO 1	JAZINE - STAMBENO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 2

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
5	k.č. 3325 k.o. ZADAR	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA SU TRI K.Č. UKUPNE POVRŠINE 2.151,00 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi RELJA 0 odnosno na k.č. 5895/1 k.o. ZADAR, ZADAR.  
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .  
S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.  
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.  
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/21-02/92

URBROJ: 2198/01-6-21-3

ZADAR, 8.12.2021.

IZRADIO/IZRADILA:  
IVA STIPČEVIĆ PANTALON

*Barbar*



**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNOSTI:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PP2,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PP2,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PP2,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PP2,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PP2,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

S obzirom da na predmetnom području nema mjerodavnih prodaja zemljišta u zoni Ss II kategorije, u izvatku iz ZKC-a izdane su realizirane prodaje I kategorije, sukladno Čl.9. st.2 i 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). Pregledom podataka iz Izvatka iz ZKC, utvrdio sam da je jedna nekretnina prodana prije više od četiri godine, te je isključena, a preostale čestice su mjerodavne za daljnju procjenu, i prikazane su u sljedećoj tablici:

Redni broj	č.z.	Datum sklapanja ugovora	Površina zemljišta	Kategorija	Cijena €/m <sup>2</sup>
1.	3125/10, k.o. Zadar	5.10.2018.	4.479,00	I	291,86
2.	3125/10, k.o. Zadar	31.7.2019.	4.143,00	I	300,00
3.	3278/4, k.o. Zadar	8.1.2021.	2.312,00	I	542,95
4.	3278/4, k.o. Zadar	8.1.2021.	2.312,00	I	409,94
5.	5915, k.o. Zadar	20.8.2019.	938,00	I	191,90
PROSJEČNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )					347,33

                     nekretnine koje se isključuju iz daljnje procjene

Obrazloženje razloga isključenja: Nekretnine pod rednim brojevima 3. i 5. isključene su s obzirom na preveliko odstupanje od prosjeka i sumnje na neuobičajene okolnosti.

<b>PROSJEČNA CIJENA POREDBI KOJE ULAZE U DALJNI IZRAČUN (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>333,93</b>
---	---------------

## 7.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

### **Usporedba 1** ..... [\*Kupoprodajni ugovor \(izvor izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - ID ZKC 29311\)\*](#)

Zadar. Građevinsko zemljište u zoni Ss, k.č. 3125/10 k.o. Zadar

Sklopljen:	5.10.2018.
Površina (m <sup>2</sup> ):	4.479,00
Cijena (kn):	9.705.948,21
Cijena (€):	1.307.240,94
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	291,86
ICSN:	113,50

### **Usporedba 2** ..... [\*Kupoprodajni ugovor \(izvor izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - ID ZKC 29311\)\*](#)

Zadar. Građevinsko zemljište u zoni Ss, k.č. 3125/10 k.o. Zadar

Sklopljen:	31.7.2019.
Površina (m <sup>2</sup> ):	4.143,00
Cijena (kn):	9.164.025,99
Cijena (€):	1.242.900,00
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	300,00
ICSN:	118,05

### **Usporedba 3** ..... [\*Kupoprodajni ugovor \(izvor izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - ID ZKC 29311\)\*](#)

Zadar. Građevinsko zemljište u zoni Ss, k.č. 3278/4 k.o. Zadar

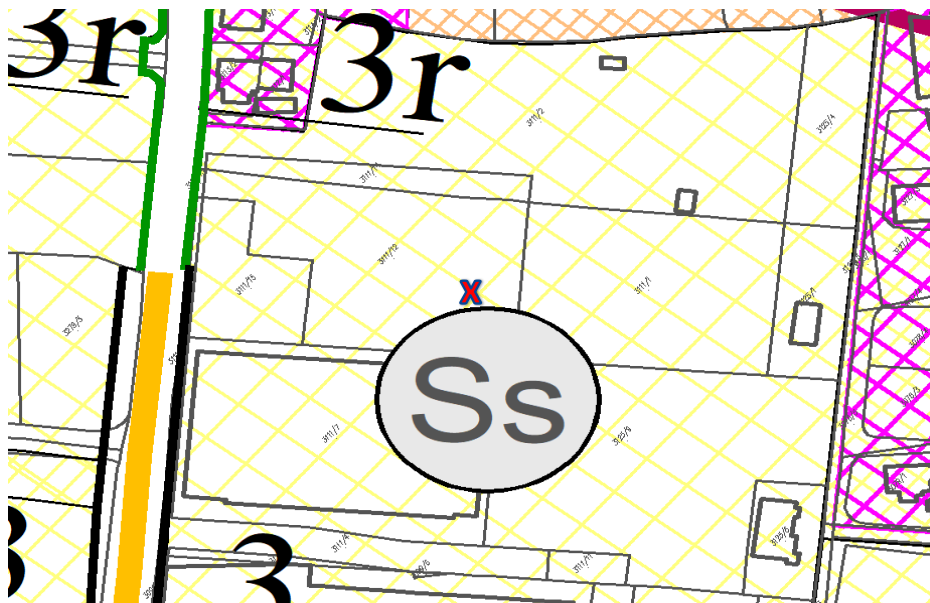
Sklopljen:	8.1.2021.
Površina (m <sup>2</sup> ):	2.312,00
Cijena (kn):	7.160.009,68
Cijena (€):	947.781,28
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	409,94
ICSN:	132,80

Trenutno aktualni Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje: 142,51

**Obrazloženje odabira poredbenih nekretnina:** Obzirom da je namjena zemljišta u Ss zoni, za procjenu su odabrane tri poredbene nekretnine koje se nalaze u blizini predmetne, a prema prostornom planu se nalaze u istoj zoni. S obzirom da nema realiziranih prodaja zemljišta II kategorije, primjenit će se poredbe I kategorije. S obzirom da nije moguće nedvojbeno utvrditi vrijeme čekanja, korekcija između kategorija izvršiti će se putem orijentacijskih vrijednosti sukladno Pravilniku Prilog 4.

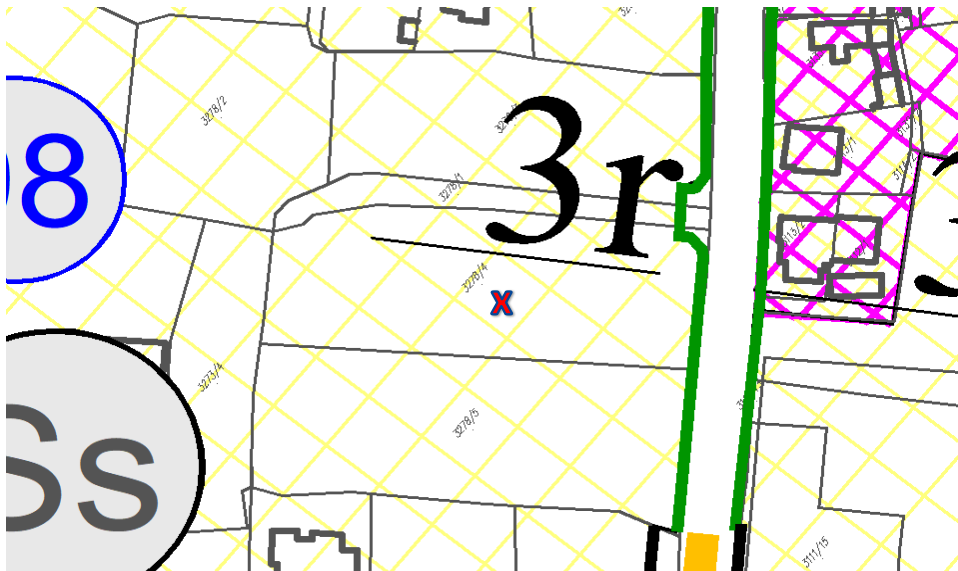
Kartografski prikaz prema prostornom planu s prikazom poredbenih nekretnina i obrazloženjem kategorije:

**Usporedba 1 i 2**



Zemljište je unutar zone Ss i I je kategorije s obzirom da su doneseni svi prostorni planovi i i ispunjeni svi uvjeti za ishođenje građevinske dozvole, maksimalni kis=4,00, i ksn=1,80.

### Usporedba 3



Zemljište je unutar zone Ss i I je kategorije s obzirom da su doneseni svi prostorni planovi i i ispunjeni svi uvjeti za ishođenje građevinske dozvole, maksimalni kis=4,00, i ksn=1,80.



## 8. Obrazloženje za odabir metode

### **METODOLOGIJA PROCJENE - POREDBENA METODA**

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.

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.

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.

### **Zaključak:**


***Obzirom da smo pronašli dovoljan broj realiziranih prodaja poredbenih nekretnina sličnih karakteristika kao procjenjivana, u izračunu tržišne vrijednosti primijeniti će se POREDBENA METODA s dostupnim podacima iz Zbirke kupoprodajnih cijena.***

## 9. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

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

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.

 **DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU**  
**CROATIAN BUREAU OF STATISTICS**

Indeksi (Ø 2015. = 100)<sup>2)</sup>  
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
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

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor ( Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena ( € )	€/m²
Zadar	1.307.240,94	113,50	142,51	1,26	1.641.364,81	366,46
Zadar	1.242.900,00	118,05		1,21	1.500.429,30	362,16
Zadar	947.781,28	132,80		1,07	1.017.080,65	439,91
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						389,51

## 9.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)

<b>k.č. 4820/12, k.o. Zadar</b>	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>	
	<i>k.č. 4820/12, k.o. Zadar</i>	<i>Zadar</i>	<i>Zadar</i>	<i>Zadar</i>	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	1.641.364,81	1.500.429,30	1.017.080,65	
<b>Površina zemljišta</b>	118,00	4.479,00	4.143,00	2.312,00	
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	--	366,46	362,16	439,91	
<b>Kategorija zemljišta (Pravilnik prilog 4.)*</b>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>I</i>	<i>I</i>	
<i>Prilagodba</i>	1,00	0,65	0,65	0,65	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	253,18	238,20	235,40	285,94	
<b>Mjera građ. korištenja (Pravilnik prilog 11.)**</b>	3,00	4,00	4,00	4,00	
<i>Prilagodba</i>	1,00	0,84	0,84	0,84	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	211,66	199,14	196,80	239,05	
<b>Indikator vrijednosti po m² prije odbacivanja neodgovarajućih poredbernih nekretnina</b>	211,66	199,14	196,80	239,05	
<i>Odstupanje od prosjeka:</i>		12,53	14,86	-27,39	
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>		6%	7%	13%	
<i>Ulazi u proračun:</i>		DA	DA	DA	
<b>Indikator vrijednosti po m²</b>	211,66	199,14	196,80	239,05	

\* odstupanje u kakvoći s obzirom na kategoriju zemljišta (Pravilnik, Prilog 4.)

\*\*odstupanje u kakvoći s obzirom na mjeru korištenja (Pravilnik, Prilog 11.)

## 10. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

### 10.1. Statistička obrada i izračun

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>						
Površina čestice (m <sup>2</sup> ):			118,00			
Prosječna cijena nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> ):			211,66			
Redni broj poredbe:			1.	2.	3.	
Odstupanje od prosjeka:			12,53	14,86	-27,39	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			6%	7%	13%	
Kvadrat odstupanja:			157	221	750	
Standardno odstupanje:	23,75	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	47,50	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:			24.976,30 €			
Sveukupna tržišna vrijednost (kn):			188.177,66 kn			
Zaokruženo:			188.000,00 kn			

### 10.2. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Obrazloženje isključenja zbog neuobičajenih okolnosti je elaborirano u točki 7.1. ove procjene.

## 11. Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: Trg kneza Višeslava, HR-23000 Zadar

z.k.č.: k.č. 4820/12 k.o. Zadar

z.k.ul.: 9624

utvrđena je sljedeća vrijednost:

- Sveukupna tržišna vrijednost zemljišta iznosi:

**188.000,00 kn**

ili

**24.952,72 €**

**211,46 €/m<sup>2</sup>Pz**

1€ = 7,534249 kn  
srednji tečaj HNB-a na  
dan vrednovanja

*Napomena:*

*Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.*

Izradio:

Vjeko Dizdar, ing.građ.

stalni sudski vještak za procjene nekretnina

**VALIDUS d.o.o.**  
**ZADAR**



Zadar, svibanj 2022. godine

## 12. Prilozi



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 06.06.2022. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 9624

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9419/2021  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4820/12	DVOR			118	
		DVOR			118	
		UKUPNO:			118	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KERUM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66124057408, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68, 21000 SPLIT	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 19.12.2012.g. pod brojem Z-14651/2012 na 1 (1.1) ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Joker d.o.o, za uknjižbu založnog prava na čest.br. 4820/12 u zk. ul. 9624 k.o. Zadar te čest.br. 1189/1, 1191/2, 1192/1, 1192/3, 1192/4, 1193/2, 1196/3, 1197/4, 1199/2 u zk. ul. 12139 k.o. Zadar.	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.09.2012.g. pod brojem Z-10792/2012 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, založnog prava u korist Koteks d.d.		
3.			



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 31.07.2013.g. pod brojem Z-9980/2013</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE-OBVEZE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OV-9426/12 27.11.2012, ANEKS SPOARZUMA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE-OBVEZE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OV-5915/13 19.07.2013, u iznosu od 24.086.121,10 EUR plativo u EUR ili u protuvrijednosti iznosa iskazanog u EUR obračunatog po prodajnom tečaju Zagrebačke banke na dan plaćanja, uz kamatnu stopu u visini tromjesečnog EURIBORA uvećanog za 2,25 % godišnje, promjenjiva, s rokom dospijeća do 01.01.2019. god, u korist:</p> <p><b>JOKER D.O.O., OIB: 49168006090, SPLIT, PUT BRODARICA 6</b></p>	24.086.121,10 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	<p>Zaprimljeno 31.07.2013.g. pod brojem Z-9980/2013</p> <p>ZABILJEŽBA, da je zk ul 16048 k.o Split (podul 1) određeni kao GLAVNI ULOŽAK, zk ul 7144 (poduložak 2,3) k.o Split, zk ul 2345 (podul 11) k.o Split, zk ul 5539 (podul 6) k.o Split, zk ul 1286 k.o Stobreč, zk ul 2703 k.o Donja Podstrana, zk ul 3351 k.o Milna, zk ul 3352 k.o Milna, zk ul 1555 k.o Milna, zk ul 2620 k.o Milna, zk ul 489 k.o Milna, zk ul 326 k.o Milna, zk ul 2092 k.o Jelsa, zk ul 1051 k.o Supetar, zk ul 2467 k.o Supetar, zk ul 1504 k.o Drniša, zk ul 1651 k.o Drniš, zk ul 19306 k.o Grad Zagreb, zk ul 3802 k.o Grad Zagreb (podul 7), zk ul 12860 k.o Grad Zagreb određeni kao SPOREDNI ULOŽAK.</p>		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.06.2022

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZADAR (Mbr. 335193)

Posjedovni list: 10491

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KERUM D.O.O., ZRINSKO-FRANKOPANSKA 68, SPLIT (VLASNIK)	66124057408

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
		1189/1	VITRENJAK	420	63		
			KUĆA I DVORIŠTE	420			
		1191/2	VITRENJAK	69	63		
			DVORIŠTE	69			
		1192/1	VITRENJAK	815	63		
			KUĆA I DVORIŠTE	815			
		1192/2	VITRENJAK	935	63		
			ZGRADA	935			
		1192/3	VITRENJAK	378	63		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	378			
		1192/4	VITRENJAK	1185	63		
			KUĆA I DVORIŠTE	1185			
		1192/8	VITRENJAK	47	63		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	47			
		1192/9	VITRENJAK	55	63		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	55			
		1192/10	VITRENJAK	413	63		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	413			
		1193/2	VITRENJAK	12	63		
			PAŠNJAK	12			
		1193/5	VITRENJAK	141	63		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	141			
		1196/3	VITRENJAK	85	63		
			PAŠNJAK	85			
		1197/4	VITRENJAK	234	63		
			PAŠNJAK	234			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		<b>1197/16</b>	<b>VITRENJAK</b>	<b>8</b>	<b>63</b>		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	8			
		<b>1199/2</b>	<b>VITRENJAK</b>	<b>103</b>	<b>63</b>		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	103			
		<b>4820/12</b>	<b>JAZINE</b>	<b>118</b>	<b>84</b>		
			DVORIŠTE	118			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>5018</b>			

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 ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZADAR, 335193  
k.č. br.: 4820/12

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 07.06.2022

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

1/1

### **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 izvanci 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.

***Potvrđujem 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.***

Vjeko Dizdar, ing.grad.

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina



**VALIDUS d.o.o.**  
**ZADAR**