

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

240416

### POSLOVNI PROSTOR



**Adresa nekretnine:** Trg Stjepana Radića 1- Mala Raduča 1, 22202 Primošten  
(z.k.č. 1114 zgr, k.o. PRIMOSTEN)  
Naručitelj: NLB InterFinanz AG, Beethovenstrasse 48, CH-8002 Zürich

Datum kakvoće: 18.04.2024

Datum vrednovanja: 19.04.2024

Datum izrade: 19.04.2024

Procjenitelj: Igor Rajčić d.i.a., stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Svrha: za interne potrebe naručitelja. Izvještaji se koriste u poslovnom odlučivanju u vezi s  
investicijama te kao osnova za daljnje izvještavanje.

## SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

ZADATAK

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

ODABIR METODE I PROCJENA

IZRAČUN – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE,  
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA

ZAKLJUČAK

PRILOZI

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-932/2020  
Zagreb, 16. studeni 2020.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Igora Rajčića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Igor Rajčić (OIB 41605665766), dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Radnički dol 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 21. studeni 2020.

Obrazloženje

Igor Rajčić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Igor Rajčić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 8 6/12,143/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica 2016)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14), Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti MPUGDI 8/5/23
  
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <http://www.arkod.hr/>
- <http://geoportal.dgu.hr/>
- <https://www.google.com/maps/>
- <https://www.dzs.hr/>

## ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koju predstavlja POSLOVNI PROSTOR na adresi Trg Stjepana Radića 1- Mala Raduča 1, 22202 Primošten.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti, na temelju dostavljene i prikupljene dokumentacije, podataka i uvida u stanje nekretnine. Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl.4. točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN78/15).

Investicijska vrijednost – predstavlja cijenu nekretnine za određenog investitora i njegove posebne uvjete, a koja ne mora biti prihvatljiva drugim osobama

Fer vrijednost – predstavlja cijenu nekretnine koja je racionalno dogovorena između dvije određene stranke prema njihovim posebnim uvjetima kako bi došlo do transakcije, pri čemu nekretnina ne mora biti izložena tržištu, a stranke sudjeluju dobrovoljno ne ovise jedna o drugoj.

Datum kakvoće: 18.04.2024

Datum vrednovanja: 19.04.2024

Procjena tržišne vrijednosti izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i prema metodama koje se temelje na međunarodnim standardima procjene vrijednosti (IVS - International Valuation Standards).

SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI: za interne potrebe naručitelja. Izvještaji se koriste u poslovnom odlučivanju u vezi s investicijama te kao osnova za daljnje izvještavanje.

### **Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti:**

*Procjena se izrađuje uvidom dostavljenu dokumentaciju od strane naručitelja ili trećih osoba, neslužbenu javno dostupnu dokumentaciju sa portala ministarstava, projektnu i ostalu dostupnu dokumentaciju, uz pretpostavku vjerodostojnosti iste. Stoga je u daljnjem postupku preporučeno korištenje i provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u elaboratu.*

*Potencijalnom kupcu predmetne nekretnine, uz ovaj elaborat, savjetuje se i dodatni vlastiti uvid u pravni status, te po potrebi detaljnija analiza upisanih i neupisanih tereta.*

*Pretpostavke iznesene u ovom elaboratu mogu varirati u ovisnosti o promjenama na tržištu, koje se ne mogu sa točnošću predvidjeti.*

*Procjenitelj ne preuzima odgovornost za vjerodostojnost dostavljene dokumentacije. Sadržaj ovog dokumenta je strogo povjerljiv i ne smije se koristiti u druge svrhe osim navedene. Nije dozvoljeno korištenje ovog elaborata ili dijelova ovog elaborata za druga izvješća, kao ni prezentacija i prosljeđivanje istog drugoj osobi ili subjektu bez prethodne suglasnosti PRUDENS CERTUS d.o.o.*

*Ovdje izneseni stavovi, subjektivni su stavovi procjenitelja sa višegodišnjim iskustvom vezanim uz tržište nekretnina.*

*Procjenitelj ne odgovara za poslovne odluke naručitelja koje se djelomično ili u cijelosti temelje na ovom izvješću, ne jamči stabilnost tržišta i u skladu s tim ispravnost pretpostavki, zbog čega one predstavljaju određeni stupanj neizvjesnosti, a posljedično i rizika.*

*Procjenitelj nema obavezu promijeniti ili ažurirati ovo izvješće ako naknadno nastupe okolnosti koje se razlikuju od onih na dan vrednovanja.*

### **Izjava o neovisnosti i nepristranosti procjenitelja:**

*Pri utvrđivanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine PRUDENS CERTUS d.o.o. djeluje neovisno i nepristrano, uz garanciju se da je elaborat izrađen bez bilo kakvog oblika pritiska, te da je rezultat primjene najboljih stečenih znanja i iskustva vještaka. Ja, niže potpisani, potvrđujem da ja ili moji srodnici u prvom stupnju ispunjavamo uvjete neovisnosti kako slijedi:*

- nismo uključeni u postupak obrade financiranja, donošenja odluke o financiranju i procesu osiguranja financiranja;*
- nismo vođeni ili pod utjecajem kreditne sposobnosti dužnika;*
- nemamo stvarni ili potencijalni, trenutni ili budući sukob interesa u vezi s rezultatom procjene;*
- nemamo interesa za procijenjenu imovinu;*
- nismo povezana osoba niti s kupcem niti prodavateljem procijenjene imovine;*
- dajem nepristran, jasan, transparentan i objektivan izvještaj o procjeni;*
- nisam primio naknadu povezanu s rezultatom procjene*

*Procjenitelj nekretnine: Igor Rajčić dipl. ing arh.,  
stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.*

## LOKACIJA

Općina Primošten osnovana je 1993. Godine. Primošten je smješten na malenom otočiću koji je nasipom spojen s kopnom. Udaljen 20-ak kilometara južno od Šibenika, ovaj lijepi gradić svojom zanimljivom arhitekturom i kristalno bistrim morem privlači brojne znatiželjnike i turiste već više od 60 godina.

Primošten postaje jedno od najljepših ljetovališta na Jadranu. Bilo je to doba pravog procvata i razvoja turističke privrede, koje je prekinuto ratnim događanjima. Turizam je najjača gospodarska aktivnost.

Povijest Primoštena i ovog kraja vrlo je zanimljiva. Zaleđe Primoštena u 14. stoljeću naseljavaju stanovnici koji pred otomanskom najezdom bježe iz Bosne. Formiraju prva naselja i tako nastaju najstarija naselja; Prhovo, Kruševo i Široke. Zbog sve češćih turskih napada stanovnici su bili prisiljeni spustiti se bliže moru i naseljavaju se na maleni otočić Caput Cista odnosno Gola Glava. Od 1564. godine ovo naselje dobiva svoje današnje ime Primošten. Otočić je bio zaštićen obrambenim zidinama i s kopnom je bio spojen pokretnim drvenim mostom. Smatra se da je ovaj most zaslužan za naziv grada jer je iz glagola premostiti odnosno primostiti nastao današnji naziv Primošten. Završetkom Kandijskog i Morejskog rata krajem 17. stoljeća, prestala je opasnost od turskih napada. Stanovnici se vraćaju u naselja u zaleđu Primoštena i nastavljaju se baviti poljoprivredom i stočarstvom, a oni koji su ostali živjeti na otoku ribarstvom. Krajem 19. stoljeća otočić je postao pretijesan za rastuće stanovništvo i nastala je potreba za širenjem na kopno. Drveni mostić zamijenjen je nasipom kojim je trajno spojen s kopnom i zapravo pretvoren u poluotok. U drugoj polovici 20. stoljeća grupa esperantista pod nazivom „Sunce, more, prijateljstvo, zdravlje“ na poluotoku Raduča uređuje vrtove, donoseći zemlju sa svih kontinenata i iz raznih zemalja svijeta. Primošten postaje simbolom međunarodnog druženja i grad u koji su dobrodošli svi ljudi dobre volje, bez obzira na rasna, vjerska i ostala uvjerenja. Zahvaljujući tome dolazi do snažne ekspanzije turizma kao nove djelatnosti u Primoštenu. 1956. godine otvoren je prvi restoran „Kremik“, a u godinama koje su uslijedile kamp s restoranom na poluotoku Raduča, koji je u početku bio oaza za esperantiste iz cijelog svijeta. U 70-im godinama prošlog stoljeća izgrađeni su hoteli koji su i danas na raspolaganju gostima u Primoštenu.

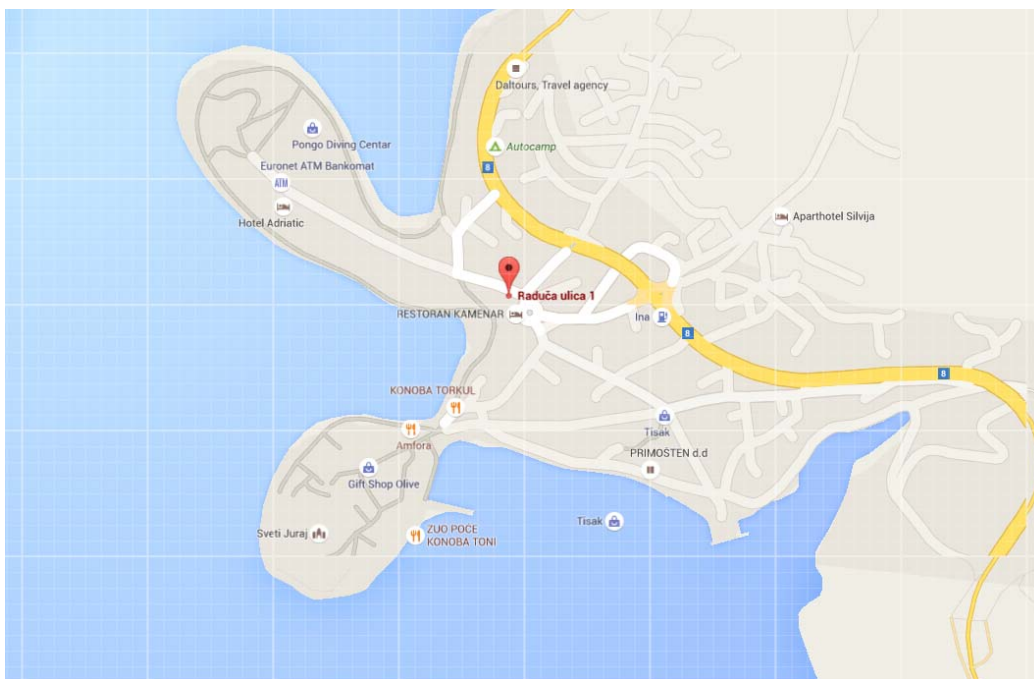
Država: Hrvatska  
Županija: Šibensko - kninska

Površina  
Ukupna: 58,5 km<sup>2</sup>  
Gradskog naselja: 11,4 km<sup>2</sup>

Stanovništvo (2021.)  
Ukupno: 2627 stanovnika

\*Izvor <http://hr.wikipedia.org>

## LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE



Stambene nekretnine na atraktivnim lokacijama
Zemljišta za stambenu izgradnju na atraktivnim lokacijama
Stambene nekretnine izvan atraktivnih lokacija
Zemljišta za stambenu izgradnju izvan atraktivnih lokacija
Poslovni prostori na atraktivnim lokacijama
Zemljišta za poslovnu izgradnju na atraktivnim lokacijama
Poslovni prostori izvan atraktivnih lokacija
Zemljišta za poslovnu izgradnju izvan atraktivnih lokacija
Poslovni prostori sa širom uporabnom vrijednosti
Skladišta sa širom uporabnom vrijednosti
Poslovni prostori namijenjeni specifičnoj upotrebi
Skladišta namijenjena specifičnoj upotrebi
Poljoprivredna i šumska zemljišta
Ostale specijalne nekretnine

### **Infrastrukturno okruženje**

škole, trgovački centri, zelene površine, zone rekreacije, blizina sadržaja svakodnevnih potreba

### **Onečišćenje**

Elementi onečišćenja nisu utvrđeni i nekretnina se procjenjuje uz pretpostavku da nema kontaminacije.

### **Emitiranje**

Emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora izvan graničnih vrijednosti nije utvrđena.

### **Energetski certifikat**

Nije dostavljen

## IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

### IDENTIFIKACIJA

#### ZEMLJIŠNA KNJIGA

Općinski sud: u ŠIBENIKU  
Zemljišnoknjižni odjel: ŠIBENIK  
kat. općina: PRIMOŠTEN  
z.k.uložak br.: 3648  
br. poduloška: 1  
z.k.č.br.: 1114 zgr  
opis nekretnine: 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-1)  
pravo vlasništva nekretnine u A listu osim prodanih  
prostorija  
vlasnik nekretnine: IMING D.O.O., STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B.  
površina čestice: 1527 m<sup>2</sup>

#### KATASTAR (identifikacija)

k. č. br.: 1114 zgr  
kat. općina: PRIMOŠTEN  
površina čestice: 1527 m<sup>2</sup>

### OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetni objekt nalazi se u Primoštenu, na vrlo atraktivnoj lokaciji u centru. Objekt (Prizemlje + 2) smješten je tako da povezuje trg Stjepana Radića (kružni tok – centralni prometni punkt u mjestu) i ulicu Raduča (šetnica uz atraktivnu šljunčanu plažu). Pristup iz ulice Raduča je prizeman, a sa trga Stjepana Radića je na 2. katu. U prizemlju se nalaze samoposluga (Konzum) i poslovnica banke (PBZ) koje nisu predmet procjene. U prizemlju se nalaze skladišni prostori. Na 1. katu se nalazi ugostiteljski prostor sa atraktivnim pogledom na more. Na 2. katu se nalaze turističke agencije i komercijalno parkiralište. Objekti u susjedstvu su slične katnosti i namjene. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom ulicom.

### LEGALNI STATUS

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar.

Pristup predmetnoj nekretnini omogućen je sa javne prometne površine k.č.19666/2 k.o. Primošten.

Objekt je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar.

Detaljni unutarnji pregled nije omogućen. Uvid je izvršen sa vanjske strane nekretnine preko ostakljenih izloga, te nije omogućena izmjera.

Glavni projekt nije dostavljen.

Prema z.k. izvadku 3648, poduložak 1. radi se o cijeloj nekretnini osim prodanih prostorija.

Površine 1.etaže mjerodavne za utvrđivanje vrijednosti nekretnine, preuzete su iz dokumentacije dostavljene od naručitelja (elaborat nalaza i mišljenja od 7/2011, TD:074-PR-IM/11, Z. Ceranac), u kojem je navedeno da su površine preuzete iz etažnog elaborata.

Ova procjena je važeća uz pretpostavku da su iskazane površine u skladu sa površinama navedenim u etažnom elaboratu.

U preostalim podulošcima 2 i 3, koji nisu predmet procjene navedeni su:

**2. Suvlasnički dio** s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostorija pošte koja se sastoji od šalter sale, tri kabine, skladišta, prostor paketa, sanitarni čvor, blagajna, prostorije telexa, prostorije akubaterije, prostorija ATC ulaza i trijema vlasnik - PRIVREDNA BANKA ZAGREB

**3. Suvlasnički dio** s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) prodajini i skladišni prostor, prizemlje površine od 490 m<sup>2</sup>  
vlasnik - KONZUM PLUS D.O.O., ULICA MARIJANA ČAVIĆA 1A, 10000 ZAGREB

Etaži 2 nije navedena pozicija (kat) u objektu, a etaža 3 je smještena u prizemlju. Danas je u prizemlju smještena poslovnicu PRIVREDNE BANKE (vlasnik etaže 2), pa je za pretpostaviti da se etaže 2 i 3 nalaze u prizemlju.

*Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. izvotka.*

## TEHNIČKI OPIS

<b>NKP:</b>	1660,07 m <sup>2</sup>
<b>Godina izgradnje:</b>	~1975
<b>Namjena:</b>	poslovna
<b>Gradska zona:</b>	1 (udaljenost od obale 10 m)
<b>Energetski cert.:</b>	Nije dostavljen
<b>Katnost:</b>	Prizemlje + 2
<b>Orijentacija:</b>	istok – zapad – sjever - jug
<b>Prometne veze:</b>	Autobus
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno na ravnom krovu (2. kat)
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: armiranobetonski trakasti Nosiva k.: armiranobetonska Međukatna k.: armiranobetonska Preg. zidovi: od opeke Krovn k.: Armiranobetonska, ravna Limarija: pocinčana Hidroizolacije: izvedene
<b>Dizalo:</b>	Da
<b>Pročelje:</b>	ožbukano i obojano
<b>Obrada zidova:</b>	ožbukani i obojani, keramičke pločice
<b>Obrada podova:</b>	Kamen, keramika
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.: aluminijska, ostakljena Fasadna st.: aluminijska sa izo ostakljenjem, zaštita od sunca limene lamele
<b>Sanitarije:</b>	keramičke
<b>Instalacije:</b>	Električne: provedene Telefon: proveden Vodovod: proveden Kanalizacija: provedena Plin: proveden Klima uređaj: postavljen Grijanje: kotlovnica
<b>Održavanje:</b>	Djelomično (1. kat nije u funkciji)
<b>Okoliš:</b>	uredan
<b>Opći dojam:</b>	objekt u okvirima srednjih standarda adekvatne izgradnje 70-ih godina 20. stoljeća
<b>Seizmičke karakteristike:</b>	Tip gradnje AB      Klasa zgrade E      Otpornost prema MSK-92 VIII

## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

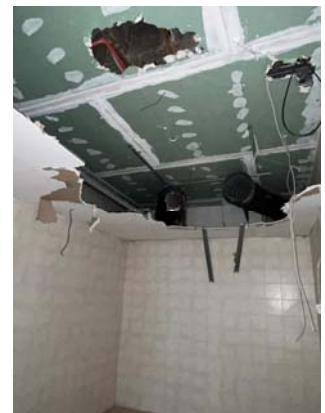
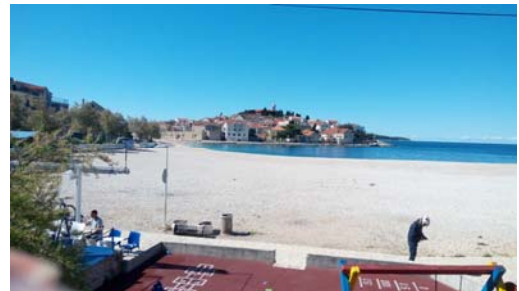
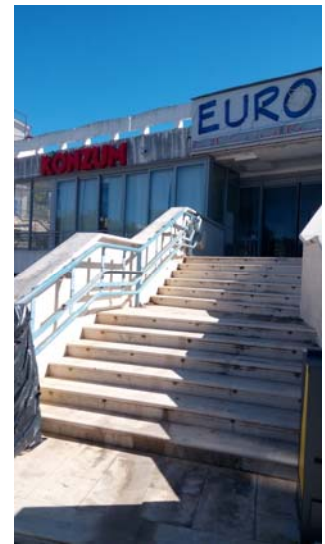
PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>					
Predulaz	3,45	1,0	3,45		
Gospodarski hol	65,83	1,0	65,83		
Skladište	41,3	1,0	41,30		
Predprostor hladne komore	7,9	1,0	7,90		
Hladnjača 1	4,7	1,0	4,70		
Hladnjača 2	7,65	1,0	7,65		
Hladnjača 3	4,7	1,0	4,70		
Garderoba osoblja 1	7,5	1,0	7,50		
Garderoba osoblja 2	7,5	1,0	7,50		
Wc + tuš	5,1	1,0	5,10		
Wc + tuš	9,6	1,0	9,60		
Hodnik skladišta	7,9	1,0	7,90		
Skladište 1	7,3	1,0	7,30		
Ekonomat	5,3	1,0	5,30		
Priprema povrća	10,2	1,0	10,20		
Skladište 2	18,7	1,0	18,70		
Kotlovnica	31,3	1,0	31,30		
Prostor za motore 2	4,72	1,0	4,72		
Stubište+lift	10,2	1,0	10,20		
Gospodarski pristup	118,71	0,5	59,36		
<b>UKUPNO:</b>	<b>379,56</b>		<b>320,21</b>	<b>384,25</b>	<b>1.152,74</b>
<b>1. KAT</b>					
Ulaz 1	2,9	1,0	2,90		
Ulaz 2	2,9	1,0	2,90		
Aperitiv bar	176,4	1,0	176,40		
Restoran	254	1,0	254,00		
Konobarski office	6,6	1,0	6,60		
Hodnik 1	18,7	1,0	18,70		
Sanitami čvor - ženski	16,3	1,0	16,30		
Sanitami čvor - muški	16,75	1,0	16,75		
Skladište 1	11,5	1,0	11,50		
Skladište 2	14,5	1,0	14,50		
Skladište 3	15,30	1,0	15,30		
Kuhinja	166,5	1,0	166,50		
Sanitami čvor - ženski	2,8	1,0	2,80		
Sanitami čvor - muški	2,8	1,0	2,80		
Hodnik ispred stubišta	18	1,0	18,00		
Stubište+lift	15,47	1,0	15,47		
Terasa	195	0,50	97,50		
Stubšite 1	9,8	0,25	2,45		
Stublite 2	108,22	0,25	27,06		
cvjetnjak	10,56	0,25	2,64		
Vanjsko stubište	34,62	0,25	8,66		
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.099,62</b>		<b>879,72</b>	<b>1.055,66</b>	<b>3.166,99</b>

**2. KAT**

Mjenjačnica	28,30	1,0	28,30		
Hodnik	17,30	1,0	17,30		
Stubište+lift	15,47	1,0	15,47		
Skladište	3,20	1,0	3,20		
Putnička agencija šalteri	57,12	1,0	57,12		
Putnička agencija - kancelarija 1	14,00	1,0	14,00		
Putnička agencija - kancelarija 2	14,00	1,0	14,00		
Nadkrivena terasa - parkiralište	425,00	0,50	212,50		
Nenadkrivena terasa - parkiralište	393,00	0,25	98,25		
<b>UKUPNO:</b>	967,39		460,14	552,17	1.656,50
<b>SVEUKUPNO:</b>	2.446,57		<b>1.660,07</b>	<b>1.992,08</b>	<b>5.976,23</b>

Sukladno Pravilniku i normi HRN ISO 9836:2011

## FOTODOKUMENTACIJA





## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

Na predmetnom području u protekloj godini zabilježen je manji promet tipološki sličnih nekretnina, a trenutna je ponuda manja od potražnje.

Za premetnu nekretninu može se pretpostaviti vrijeme prodaje u trajanju od **18 mjeseci**, računajući od početka adekvatnog oglašavanja.

*Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Kamata na kredite je i dalje relativno niska, a novac u banci nije isplativ, što je razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.*

*U drugoj polovici 2023. godine nastavljen je rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po nižim stopama. Vidljiv je pad prometa naročito posljednjih mjeseci. Promet stanova u prvom polugodišnjem razdoblju, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pao je za 13%. To je posljedica usporevanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporevanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.*

*Razlika između traženih i realiziranih cijena je sve veća, što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.*

*Može se zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa zaključno s 2023. godinom, u 2024. godini očekuje se i usporevanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.*

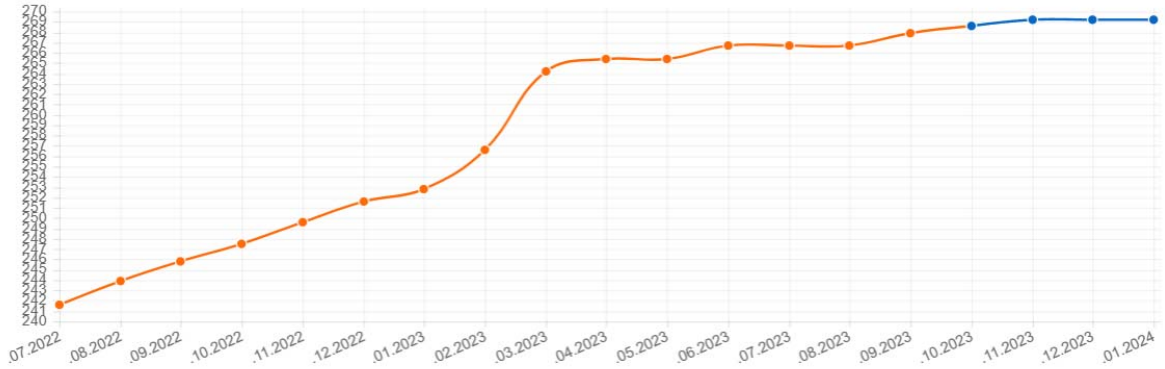
*Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno o kojem dijelu Hrvatske se radi. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. Posljednjih 12 mjeseci je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se događaju gotovo isključivo u priobalnim županijama. Svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.*

*U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporevanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporevanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.*

\*[www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 10/2023

**268,6**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,23%**

Promjena u odnosu na godinu dana

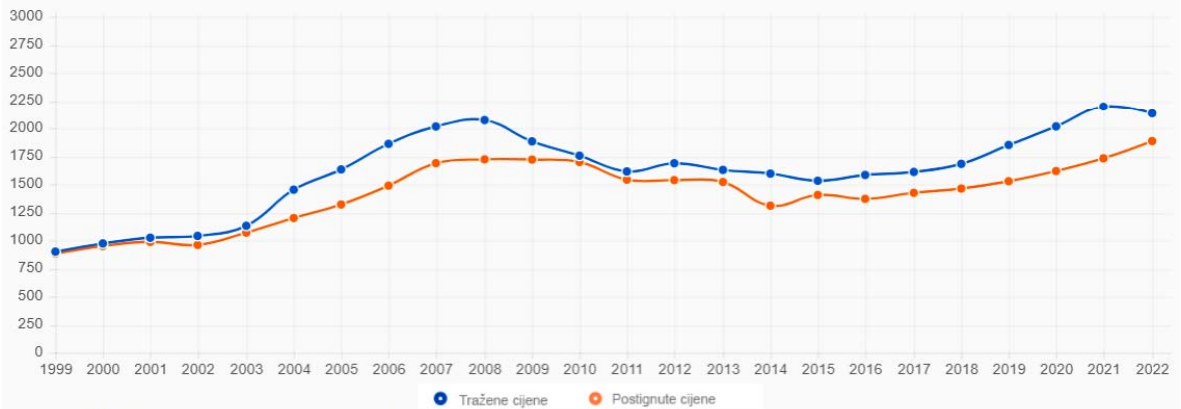
**8,49%**

U odnosu na početak godine

**6,75%**

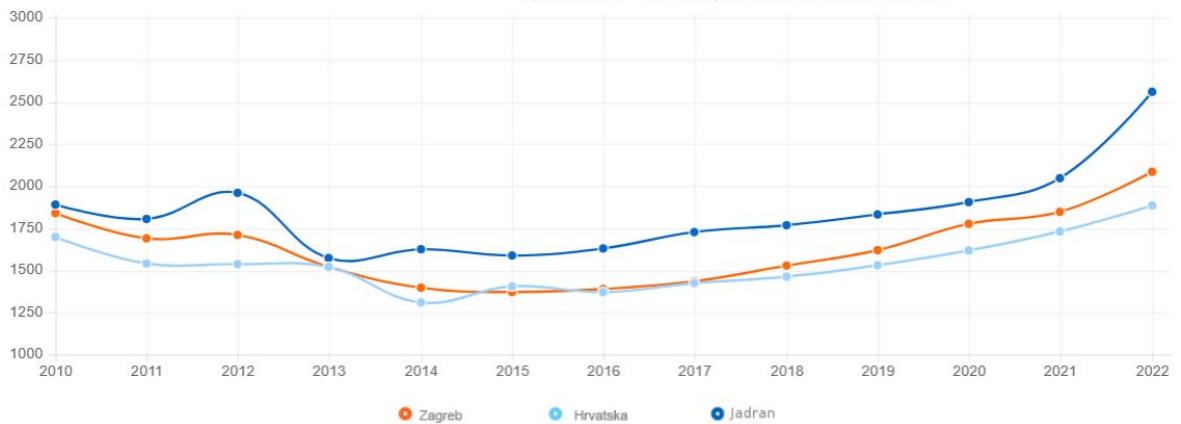
## Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.




## PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

#### Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Prema Eurostatu, indeks cijena stambenih nekretnina za Hrvatsku u 4. kvartalu 2022. iznosi 170 (2015 = 100).

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>		
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,52	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35
	Q4	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	168,63	147,28	132,32
	Q2	175,12	151,52	140,80
	Q3	182,31	155,80	139,65
	Q4	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
	Q4	206,63	179,04	167,17

Izvor: DZS

#### Broj transakcija po vrsti ugovora u 2020. i 2021. godini

Vrsta ugovora/godina	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	133.997	116.734	-12,9%
Najam	28.911	42.059	45,5%
Zakup	53639	51.530	-3,9%
Ukupno	216.547	210.323	-2,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

## 2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup>

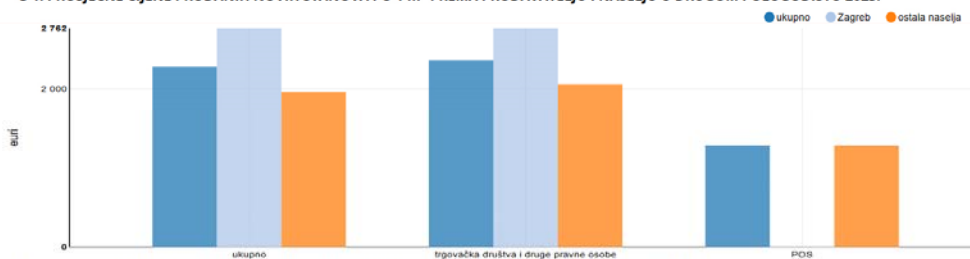
euri

	2021.	2022.			2023.		
	I. - XII.	I. - VI.	VII. - XII.	I. - XII.	I. - VI.	VII. - XII.	I. - XII.
Republika Hrvatska	1 820	2 131	2 237	2 188	2 219	2 278	2 246
Zagreb	1 947	2 454	2 733	2 578	2 623	2 762	2 684
Ostala naselja	1 669	1 746	1 946	1 870	1 916	1 966	1 940
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	1 837	2 178	2 286	2 237	2 326	2 359	2 342
Zagreb	1 976	2 463	2 742	2 587	2 633	2 762	2 690
Ostala naselja	1 676	1 799	2 002	1 926	2 048	2 063	2 055
POS							
Republika Hrvatska	1 014	1 288	1 131	1 212	1 305	1 280	1 295
Zagreb	1 021	1 043	977	1 017	1 005	-	1 005
Ostala naselja	992	1 306	1 138	1 224	1 313	1 280	1 300

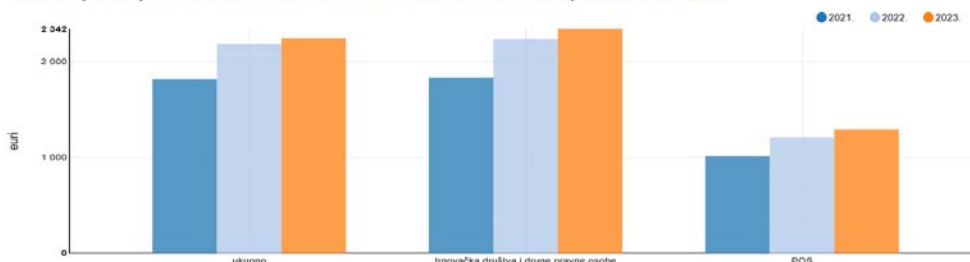
## 3. BROJ I POVRŠINA PRODANIH NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U DRUGOM POLUGODIŠTU 2023. I CIJELOJ 2023.

	Prodani stanovi			Prosječna cijena po 1 m <sup>2</sup> , euri		
	broj	korisna površina, m <sup>2</sup>	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
<b>VII. - XII. 2023.</b>						
Republika Hrvatska	2 017	135 465	2 278	275	1 400	603
Zagreb	773	53 067	2 762	318	1 657	787
Ostala naselja	1 244	82 398	1 966	247	1 235	484
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 870	125 252	2 359	279	1 431	649
Zagreb	773	53 067	2 762	318	1 657	787
Ostala naselja	1 097	72 185	2 063	251	1 265	547
POS						
Republika Hrvatska	147	10 213	1 280	215	1 027	38
Zagreb	-	-	-	-	-	-
Ostala naselja	147	10 213	1 280	215	1 027	38
<b>I. - XII. 2023.</b>						
Republika Hrvatska	4 370	293 612	2 246	262	1 374	610
Zagreb	1 772	120 844	2 684	325	1 578	781
Ostala naselja	2 598	172 768	1 940	218	1 231	491
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	3 973	266 711	2 342	272	1 409	661
Zagreb	1 765	120 416	2 690	326	1 581	783
Ostala naselja	2 208	146 295	2 055	228	1 267	560
POS						
Republika Hrvatska	397	26 901	1 295	164	1 025	106
Zagreb	7	428	1 005	175	736	94
Ostala naselja	390	26 473	1 300	164	1 029	107

### G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup> PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U DRUGOM POLUGODIŠTU 2023.



### G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup> PREMA PRODAVATELJU U 2021., 2022. I 2023.



## ODABIR METODE I PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije kao i uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji. Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine propisane metode su: **poredbena** metoda, **prihodovna** metoda i **troškovna** metoda.

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju, te vlastita iskustva.

## ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Na temelju dostupnih podataka o nekretninama koje su po vrsti i tipologiji slične predmetnoj nekretnini, sukladno st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje visine zakupa i PRIHODOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti, u skladu sa zakonom propisanim metodama obzirom na vrstu i karakteristike procjenjivane nekretnine, te dovoljnom broju dostupnih važećih podataka primjenjivih u izračunu. Odabiru se dostupne usporedne transakcije, sa približnom podudarnosti nekretnina u smislu namjene, površine, cjenovnog bloka, katnosti, položaja, neposrednog okruženja i starosti objekata.

Za potrebe izrade elaborata korišteni su podaci provedenih transakcija evidentirani na internet stranici <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Faktor korištenja zgrade (FK) / FK MATRICA		A - lokacija/ tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<i>izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude</i>	<i>vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost</i>	<i>nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno</i>
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<i>vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda</i>	<i>vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost</i>	<i>mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno</i>
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<i>dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda</i>	<i>dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost</i>	<i>jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno</i>
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<i>umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda</i>	<i>dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost</i>	<i>jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno</i>
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<i>loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda</i>	<i>nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti</i>	<i>znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno</i>

## POREDBENA METODA

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnina. Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u protekle četiri godine. Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Prema čl.24. ZPVN Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Prema čl.35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno interkvalitativnom izjednačenju.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi

Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

*Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica*

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

**Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela**

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

Izvor usporednih transakcija: <https://nekretnine.mgipu.hr/> ili Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora

**ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

k.č.	*1116	*1044	*1282	*1551/2	*961	*169	*772	*1244
k.o.	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten
ID ZKC	2074518	1809765	1809202	1809066	1808901	2016459	2082081	1810242
Datum pregleda	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)								
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.3.2024	23.1.2023	17.1.2023	16.1.2023	13.1.2023	4.1.2024	21.3.2024	25.1.2023
Površina u prometu	10	16	34	8	15	69	116	25
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.883,63	750	3.100,00	500	1.500,00	12.557,53	14.441,15	1.509,14
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	250	99,6	410,4	66,05	197,98	1666,67	1916,67	200
Datum ugovora	10.7.2023	16.5.2022	5.5.2022	1.4.2022	31.3.2022	7.4.2023	1.1.2023	6.5.2022
POREZI:								
Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Stopa PDV-a (%)	25	25	25	25	25	25	25	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Optiranje	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Status podatka	PROVEDEN A EVALUACIJA	PROVEDEN A EVALUACIJA	PROVEDEN A EVALUACIJA	PROVEDEN A EVALUACIJA	PROVEDEN A EVALUACIJA	PROVEDEN A EVALUACIJA	EVALUACIJA U TIJEKU	PROVEDEN A EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRIMOŠTEN GRAĐEVINS KO 2 GP -	PRIMOŠTEN GRAĐEVINS KO 2 GP -	PRIMOŠTEN GRAĐEVINS KO 2 GP -	PRIMOŠTEN GRAĐEVINS KO 2 GP -	PRIMOŠTEN GRAĐEVINS KO 2 GP -	PRIMOŠTEN POVIJESNA JEZGRA GP -	PRIMOŠTEN POVIJESNA JEZGRA GP -	PRIMOŠTEN GRAĐEVINS KO 2 GP -
Pretežita namjena cjenovnog bloka	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA

## ZAKUP - RESTORAN, POSLOVNI PROSTORI 2. KAT

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
ADRESA		Trg Stjepana Radića 1- Mala Raduča 1	MalaRaduča	Put murve	ul. Sv. Jurja
ZEMLJIŠNA KNJIGA	Z.K.Č.	1114 ZGR	1116 ZGR	169 ZGR	772 ZGR
	ZK. O.	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten
KATASTAR	K.Č.	*1114	*1116	*169	*772
	K.O.	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNINE	Datum pregleda		19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.
	Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)
	ID PN (PU)				
	Vrsta ugovora		Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	972,84	10	69	116
	Ugovorena mjesečna najamnina/ zakupnina (€)		250,00	1.666,67	1.916,67
	Datum ugovora		10.7.2023	7.4.2023	1.1.2023
	Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	EVALUACIJA U TIJEKU
	Cjenovni blok		PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2	PRIMOŠTEN - POVIJESNA JEZGRA	PRIMOŠTEN - POVIJESNA JEZGRA
	Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
<b>JEDINIČNA VRIJEDNOST (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>21,89</b>	<b>25,00</b>	<b>24,15</b>	<b>16,52</b>
PRIMJENA					
NAPOMENA					

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	179,04	168,50	170,86	166,65
KOREKCIJA		1,06	1,05	1,07
Međuvremenski izjednačena cijena	<b>23,21</b>	<b>26,56</b>	<b>25,31</b>	<b>17,75</b>

### INDEKS RAZVIJENOSTI

INDEKS RAZVIJENOSTI	104,62	104,62	104,62	104,62
KOREKCIJA		1,00	1,00	1,00
koeficijent ujednačenja	<b>23,21</b>	<b>26,56</b>	<b>25,31</b>	<b>17,75</b>

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

starost / stanje	0%	0%	0%	0%
veličina %	20%	20%	20%	20%
lokacija %	0%	0%	0%	0%
opremljenost %	0%	0%	0%	0%
atraktivnost %	0%	0%	0%	0%
ostalo %	0%	0%	0%	0%
PROMETNA POVEZANOST	0%	0%	0%	0%
UTJECAJ BUKE	0%	0%	0%	0%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0%	0%	0%	0%
TERETI	0%	0%	0%	0%
UKUPNO	<b>0%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
JEDINIČNA VRIJEDNOST €/m <sup>2</sup>		<b>21,25</b>	<b>20,25</b>	<b>14,20</b>
SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA - €/m <sup>2</sup>	<b>18,57</b>			

## STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSUPANJE		2,68	1,68	-4,37
RELATIVNO ODSUPANJE		14,46%	9,06%	-23,51%
PRIMJENA - €/m <sup>2</sup>	<b>18,57</b>	21,25	20,25	14,20
MEDIAN KVADRATA ODSTUPANJA (LMS)	29,09	7,20	2,83	19,06
STANDARDNA DEVIJACIJA	3,81	20,54%		
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	7,63	41,08%		
<b>VRIJEDNOST</b>		<b>18.062,74 €</b>		
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>18.000,00 €</b>		

## POMOĆNI PROSTORI PRIZEMLJE, PARKIRALIŠTE 2.KAT

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
ADRESA		Trg Stjepana Radića 1- Mala Raduča 1	Raduča	J. Jelačića	Istarska	Crnica	Trni
ZEMLIŠNA KNJIGA	Z.K.Č.	1114 ZGR	1044 ZGR	1282 ZGR	1551/2 ZGR	961 ZGR	1244 ZGR
	ZK. O.	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten
KATASTAR	K.Č.	*1114	*1044	*1282	*1551/2	*961	*1244
	K.O.	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten	Primošten
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNINE	Datum pregleda		19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.
	Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)	POSLOVNI PROSTOR (PP)
	ID PN (PU)						
	Vrsta ugovora		Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	521,93	16	34	8	15	25
	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (€)		99,60	410,40	66,05	197,98	200,00
	Datum ugovora		16.5.2022	5.5.2022	1.4.2022	31.3.2022	6.5.2022
	Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok		PRIMOŠTEN - GRAĐEVINS KO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINS KO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINS KO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINS KO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINS KO 2
	Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINS KOG PODRUČJA NASELJA
<b>JEDINIČNA VRIJEDNOST (€/m<sup>2</sup>)</b>	9,55	<b>6,23</b>	<b>12,07</b>	<b>8,26</b>	<b>13,20</b>	<b>8,00</b>	
PRIMJENA							
NAPOMENA							

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	179,04	151,52	151,52	151,52	147,28	151,52
KOREKCIJA		1,18	1,18	1,18	1,22	1,18
Međuvremenski izjednačena cijena	<b>11,37</b>	<b>7,36</b>	<b>14,26</b>	<b>9,76</b>	<b>16,04</b>	<b>9,45</b>

## INDEKS RAZVIJENOSTI

INDEKS RAZVIJENOSTI	104,62	104,62	104,62	104,62	104,62	104,62
KOREKCIJA		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
koeficijent ujednačenja	<b>11,37</b>	<b>7,36</b>	<b>14,26</b>	<b>9,76</b>	<b>16,04</b>	<b>9,45</b>

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

starost / stanje	0%	0%	0%	0%	0%	0%
veličina %	20%	20%	20%	20%	20%	20%
lokacija %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
opremljenost %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
atraktivnost %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ostalo %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
PROMETNA POVEZANOST	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UTJECAJ BUKE	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TERETI	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNO	<b>0%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
JEDINIČNA VRIJEDNOST €/m <sup>2</sup>		<b>5,88</b>	<b>11,41</b>	<b>7,80</b>	<b>12,84</b>	<b>7,56</b>
SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA - €/m <sup>2</sup>	<b>9,10</b>					

## STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSUPANJE		-3,22	2,31	-1,29	3,74	-1,54
RELATIVNO ODSUPANJE		-35,33%	25,39%	-14,23%	41,06%	-16,89%
PRIMJENA - €/m <sup>2</sup>	<b>8,93</b>		11,41	7,80		7,56
MEDIAN KVADRATA ODSUPANJA (LMS)	9,38		5,34	1,68		2,36
STANDARDNA DEVIJACIJA	2,17	23,80%				
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	4,33	47,60%				
VRIJEDNOST		<b>4.658,64 €</b>				
ZAOKRUŽENO		<b>5.000,00 €</b>				

## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č.	14581/9	855/5	829/92	829/16	855/14
k.o.	PRIMOŠTEN	PRIMOŠTEN	PRIMOŠTEN	PRIMOŠTEN	PRIMOŠTEN
ID ZKC	1711657	1858193	1738346	1738697	1309012
Datum pregleda	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4783267	4968421	4815842	4815787	4313771
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.7.2022	30.3.2023	7.9.2022	7.9.2022	9.9.2020
Površina u prometu	2.377,00	1.349,00	792	2.208,00	1.088,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.650.188,45	1.145.319,34	1.019.756,52	2.908.194,52	1.065.735,70
Vrijednost nekretnine (EUR)	350.000,00	152.010,00	135.000,00	385.000,00	142.000,00
Datum ugovora	16.3.2022	1.2.2023	4.5.2022	4.5.2022	30.7.2020
POREZI:					
Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA	DA	DA	DA	DA
Stopa PDV-a (%)	25	25	25	25	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	NE	NE	NE	NE
Optiranje	NE	NE	NE	NE	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
ADRESA		Trg Stjepana Radića 1- Mala Raduča 1				
ZEMLJIŠN A KNJIGA	Z.K.Č.	1114 ZGR				
	ZK. O.	Primošten				
KATASTAR	K.Č.	*1114	14581/9	855/5	829/92	855/14
	K.O.	Primošten	PRIMOŠTEN	PRIMOŠTEN	PRIMOŠTEN	PRIMOŠTEN
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNINE	Datum pregleda		19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.	19.4.2024.
	Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)		4783267	4968421	4815842	4313771
	Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	1.527,00	2.377,00	1.349,00	792	1088
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)		350.000,00	152.010,00	135.000,00	142.000,00
	Datum ugovora		16.3.2022	1.2.2023	4.5.2022	30.7.2020

	Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok		PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2	PRIMOŠTEN - GRAĐEVINSKO 2
	Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKO G PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKO G PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKO G PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKO G PODRUČJA NASELJA
<b>JEDINIČNA VRIJEDNOST (€/m<sup>2</sup>)</b>			<b>147,24</b>	<b>112,68</b>	<b>170,45</b>	<b>130,51</b>
GUP	NAMJENA URBANA PRAVILA	GPN	GPN	GPN	GPN	GPN
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,30	1,20	1,60	1,20	1,35
	PRIMJENA NAPOMENA					

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	179,04	147,28	166,65	151,52	126,91
Korektivni faktor		1,22	1,07	1,18	1,41
<b>UJEDNAČENA CIJENA (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>179,00</b>	<b>121,06</b>	<b>201,41</b>	<b>184,13</b>

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,14	1,10	1,28	1,10	1,17
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,04	0,89	1,04	0,98
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1	1	1	1	1
UDIO VRIJEDNOSTI (I 100, II 50-80, III 25-60)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00
ARONDACIJSKE POVRŠINE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
SLUŽNOST PUTA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
SLUŽNOST VODOVA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>UJEDNAČENA CIJENA (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>186,64</b>	<b>108,30</b>	<b>210,01</b>	<b>180,49</b>
LOKACIJA (MIKROLOKACIJA)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PROMETNA POVEZANOST	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ BUKE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TERETI, SLUŽNOSTI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
OBLIK I KONFIGURACIJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
POVRŠINA - VELIČINA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
INFRASTRUKTURA, OSTALO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UKUPNO	<b>0,00%</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m <sup>2</sup>		<b>186,64</b>	<b>108,30</b>	<b>210,01</b>	<b>180,49</b>
<b>SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA - €/m<sup>2</sup></b>	<b>171,36</b>				

## STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSUPANJE		15,28	-63,06	38,65	9,13
RELATIVNO ODSUPANJE		8,92%	-36,80%	22,56%	5,33%
PRIMJENA - €/m <sup>2</sup>	<b>171,36</b>	186,64	108,30	210,01	180,49
MEDIAN KVADRATA ODSTUPANJA (LMS)	5.787,58	233,42	3.976,81	1.493,95	83,40
STANDARDNA DEVIJACIJA	43,92	25,63%			
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	87,85	51,26%			
VRIJEME ČEKANJA (god.)	0,0 god.				
kamatna stopa	5,00%				
ODABRANA JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m <sup>2</sup>	<b>192,38</b>	186,64		210,01	180,49
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		<b>293.764,53 €</b>			
ZAKRUŽENO		<b>294.000,00 €</b>			

## PRIHODOVNA METODA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE IZ BUDUĆEG PRIHODA

Procjena vrijednosti objekta prema budućem prihodu temelji se na ostvarivom čistom godišnjem prihodu građevinske čestice, koji se utvrđuje na temelju procijenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove gospodarenja (amortizacija, upravljanje, pogonski troškovi, investicijsko održavanje, rizik gubitka najamnine).

Čisti prihod umanjuje se za ukamaćenu tržišnu vrijednost neizgrađene čestice (ili dijela čestice potrebnog objektu koji se procjenjuje) prema kamatnoj stopi nekretnine. Vrijednost objekta iz budućeg prihoda, izračunata od bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja i iznos kamate na zemljišta, množi se faktorom kapitalizacije koji uzima u obzir ostatak vijeka održivog korištenja zgrade i stanje na tržištu nekretnina s primjerenom kamatnom stopom.

Opća prihodovna metoda (čl.40. Pravilnika)

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n \times (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; q - faktor ukamaćivanja; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

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.

Pojednostavljena prihodovna metoda (čl.41. Pravilnika)

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;  
U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjit će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU)/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

#### Periodična prihodovna metoda (čl.42. Pravilnika)

U periodičnoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz:

1. zbroja diskontiranih čistih prihoda pojedinih perioda unutar razmatranog vremenskog razdoblja i
2. diskontirane preostale vrijednosti nekretnine.

Periodična prihodovna metoda može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

Razmatrano razdoblje za periodično različite prihode mora biti tako odabrano da se visina ostvarivih prihoda u tom razdoblju može vjerodostojno procijeniti (do 10 godina). Važan kriterij za utvrđivanje razmatranog razdoblja je trajanje ugovora o zakupu ili najmu. Period u odnosu na razmatrano razdoblje u pravilu obuhvaća jednu godinu. Preostalo razdoblje je ostatak održivog vijeka korištenja koji je preostao nakon razmatranog razdoblja.

<b>Stopa kapitalizacije</b>	01.04.2024
<i>referentni prinos RHMF-O-327A</i>	3,250%
<i>predviđena stopa inflacije</i>	3,00%
1. Stopa prinosa bez rizika	0,24%
2. Premija rizika	2,50%
3. Premija za nelikvidnost ulaganja	1,50%
4. Premija za upravljanje investicijom	0,80%
5. Naknada za očuvanje kapitala	1,64%
6. Naknada za opremu	0,00%
ukupno	<b>6,68%</b>

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA METODA

PARAMETAR	NKP (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST
<b>ZAKUPNINA (površine prikladne za zakup)</b>			
prizemlje - pomoćni prostori restorana	211,18	8,93	1.884,95 €
1.kat - restoran	838,92	18,57	15.576,24 €
2.kat - agencije	133,92	18,57	2.486,49 €
2. kat parkiralište	310,75	9,28	2.884,85 €
<b>UKUPNO:</b>	<b>1494,77</b>	<b>15,27</b>	<b>22.832,54 €</b>
<b>GODIŠNJI PRIHOD UKUPNO:</b>			<b>273.990,43 €</b>
<b>TROŠKOVI</b>			
upravljanje	3,00%		684,98 €
održavanje i zaštita	5,00%		1.141,63 €
moгуćnost izostanka najma	6,00%		1.369,95 €
<b>TROŠKOVI UKUPNO:</b>	<b>14,00%</b>		<b>3.196,56 €</b>
<b>GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:</b>			<b>38.358,66 €</b>
<b>GODIŠNJI NETO PRIHOD</b>			<b>235.631,77 €</b>
<b>odabrana kamatna stopa</b>			
	6,68%		
<i>položaj</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%	
<i>kvaliteta objekta</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%	
<i>gospodarska situacija</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%	
<i>rizik naplate</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%	
<i>razvojni potencijal</i>	-2,0 do 0,0%	0,00%	
kamatna stopa	6,68%		
Multiplikator - Faktor kapitalizacije	14,59		
FK matrica	A	B	C
2,0	1,0	2,0	2,0
godina gradnje	1975	god.	
godina vrednovanja	2024	god.	
starost - G	49	god.	
održivi vijek korištenja - OVK	100	god.	
Relativna starost G/OVK	49,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK	57,00%		
ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	57	god.	
<b>VRIJEDNOST OBJEKTA</b>			<b>3.438.653,92 €</b>
vrijednost zemljišta (za OOVK < 50 god.)			
vrijednost uklanjanja objekta			
faktor diskontiranja	0,0251		
diskontirana vrijednost zemljišta			0,00 €
<b>VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA</b>			<b>3.438.653,92 €</b>
utjecaj buke	0-30 %	0,00%	0,00 €
utjecaj zagađenja	0-35 %	0,00%	0,00 €
<b>UKUPNA VRIJEDNOST</b>			<b>3.438.653,92 €</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO</b>			<b>3.439.000,00 €</b>

2.071,61 €

**3.439.000,00 €**

## TROŠKOVNA METODA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u RH.

Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih građevina, a ne troškovi rekonstrukcije. Posebna obilježja građevine prema vrsti građevine, godini izgradnje i standarda gradnje, mogu se uzeti u obzir interpolacijom.

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji". U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGV) dobiva se umanjenjem NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umajenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n).

## GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (NGV)

Neto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	Jed. cij. ekv. obj. €/m <sup>2</sup>	Nova građevinska vrijednost
1.660,07	1.926,03	<b>3.197.334,99 €</b>

### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Faktor korištenja zgrade (FK)			
A	lokacija/tržište	1,0	2,0
B	zgrada općenito	2,0	
C	stanje zgrade	2,0	
starost građevine G		49	
održivi vijek korištenja OVK		100	
relativna starost (G/OVK)		49%	
OOVK = 57,00% x OVK		57	
zamjenska starost (OVK - OOVK)		43	
linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK		43%	

### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA (SGV)

Neto komercijalna površina- m <sup>2</sup>		Sadašnja cijena - kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost
1.660,07		1.097,84	1.822.480,95 €
uklanjanje nedostataka 0,00%		0,00	0,00 €
ukupno - sadašnja građevinska vrijednost			<b>1.822.480,95 €</b>
<i>utjecaj buke</i>	<i>0 do &gt; 45%</i>	0,00%	0,00 €
<i>utjecaj zagađenja</i>	<i>0 do &gt;35%</i>	0,00%	0,00 €
<i>lokacija - pozicija</i>	<i>-10 do 10%</i>	0,00%	0,00 €
<i>održavanje</i>	<i>-10 do 10%</i>	0,00%	0,00 €
UKUPNO			<b>1.822.480,95 €</b>

### VRIJEDNOST DOPRINOSA I ZEMLJIŠTA

Vrsta troška	BVO-m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost
Komunalni doprinos	5.976,23	17,92	107.079,65 €
Vodni doprinos	5.976,23	1,11	6.638,94 €
UKUPNO:			<b>113.718,58 €</b>

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Površina (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	
1.527,00	192,38	<b>293.764,53 €</b>

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Elementi vrijednosti nekretnine	
vrijednost objekta	1.822.480,95 €
vrijednost doprinosa	113.718,58 €
vrijednost zemljišta	293.764,53 €
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO</b>	<b>2.229.964,06 €</b>

2.229.964,06 €

**2.230.000,00 €**

### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐ. VRIJEDNOSTI OBJEKTA U GRADNJI

Vrsta radova		Nova gr. vrijednost €/m <sup>2</sup>	učešće u gradnji %	izvedeno	Sadašnja građ. vrijednost €/m <sup>2</sup>
zemljani radovi	predradnje	6,06	0,31%	0,31%	6,06
	iskopi	75,00	3,89%	3,89%	75,00
	nasip. i razastiranje	12,07	0,63%	0,63%	12,07
	transporti	10,30	0,53%	0,53%	10,30
konstrukcija 1. faza	betonski radovi	27,18	1,41%	1,41%	27,18
	armiranobet. radovi	145,74	7,57%	7,57%	145,74
	mont. konst. el.	13,62	0,71%	0,71%	13,62
	armirački radovi	241,74	12,55%	12,55%	241,74
	tesarski radovi	200,55	10,41%	10,41%	200,55
	zidarski radovi	300,41	15,60%	15,60%	300,41
	građ. radovi za instalacije	11,46	0,60%	0,60%	11,46
konstrukcija 2. faza	izolaterski radovi	39,34	2,04%	1,00%	19,26
	krovopokr. radovi	28,87	1,50%	1,50%	28,87
	limarski radovi	14,79	0,77%	0,77%	14,79
	stolarski radovi	101,56	5,27%	5,27%	101,56
	bravarski radovi	62,57	3,25%	3,25%	62,57
	staklarski radovi	0,00	0,00%	0,00%	0,00
	podne obloge	17,74	0,92%	0,92%	17,74
završni radovi	teracerski radovi	24,68	1,28%	1,28%	24,65
	keramičarski radovi	18,32	0,95%	0,45%	8,67
	podovi	34,49	1,79%	1,00%	19,26
	ličilački i soboslikarski. radovi	77,38	4,02%	0,00%	0,00
	tapetarski radovi	0,00	0,00%	0,00%	0,00
	oblaganja	0,00	0,00%	0,00%	0,00
	završnomont. radovi	4,36	0,23%	0,00%	0,00
	ugradnja opreme	0,00	0,00%	0,00%	0,00
elektro instalacije	jaka struja	56,55	2,94%	2,94%	56,55
	razvodni uređaji	25,13	1,30%	1,30%	25,13
	rasvjetna tijela	4,19	0,22%	0,10%	1,93
	slaba struja, telefon	18,85	0,98%	0,98%	18,85
vodovod i kanalizacija	instalacije hl. vode	37,77	1,96%	1,96%	37,77
	instalacije tople vode	10,42	0,54%	0,54%	10,42
	inst. kanalizacije	42,72	2,22%	2,22%	42,72
	sanitarni uređaji i arm.	21,77	1,13%	1,00%	19,26
	požarna zaštita	5,51	0,29%	0,29%	5,51
	ur. za povišenje tlaka	0,00	0,00%	0,00%	0,00
c.grijanje i klima	inst. centr. grijanja	78,02	4,05%	4,05%	78,02
	automatska regulacija	22,29	1,16%	1,16%	22,29
	oprema klima uređaja	0,00	0,00%	0,00%	0,00
	inst. klime i vent.	11,15	0,58%	0,58%	11,15
ostalo	instalacija plina	28,76	1,49%	0,00%	0,00
	dizala	20,54	1,07%	1,07%	20,54
	skl. osnovne zaštite	0,46	0,02%	0,02%	0,46
	ostalo	73,67	3,82%	3,82%	73,67
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>1.926,03</b>	<b>100,00%</b>	<b>91,68%</b>	<b>1.765,77</b>

<i>sanacija / m<sup>2</sup></i>	1.926,03		8,32%	<b>160,26</b>
<i>sanacija</i>				<b>266.046,58</b>

## ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, koju predstavlja POSLOVNI PROSTOR na adresi Trg Stjepana Radića 1- Mala Raduča 1, 22202 Primošten, (z.k.č. 1114 zgr, k.o. PRIMOŠTEN), odabrana je prihodovnom metodom u skladu sa st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i iznosi:

**3.439.000,00 €**

okvirni trošak sanacije podnih, zidnih i stropnih obloga za stavljanje objekta u funkciju, za koji bi se prodajna cijena mogla umanjiti iznosi  
266.000,00 €

Porezi nisu uključeni.

Zagreb 19.04.2024.

Elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u digitalnom formatu trajno je pohranjen u arhivi vještaka.

Izrada:  
Igor Rajčić dipl. ing. arh.  
Stalni sudski vještak za arhitekturu,  
graditeljstvo i procjenu nekretnina

## PRILOZI

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 19.04.2024. 13:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330167, PRIMOŠTEN

Broj ZK uloška: 3648

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4766/2024  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1114 ZGR SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO  
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1114 ZGR	KUĆA I DVOR			1527	
		UKUPNO:			1527	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) pravo vlasništva nekretnine u A listu osim prodanih prostorija IMING D.O.O., STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B.		
4.1	Zaprimljeno 21.10.2015. broj Z-7651/15  Na temelju Rješenja od 15. listopada 2015. g. Klasa: UP-I 110/07/15-01/8327; Ur. br.04-06-15-8327-13 Financijske Agencije-Regionalni centar u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom IMING d.o.o., Stobreč, Put Vrbovnika bb, OIB. 85087069236.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Pred. 15. listopada 2007. Z 7027/07 Glavna hipoteka  Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava od 20.8.2007.Ov.br.9084/07 jav.bilj.Ljiljanka Malenica iz Šibenika uknjižuje se na teret nekretnine u A listu osim prodanih prostorija pravo zalogu za iznos od 6.639.729,00 EUR sastojeći od glavnice 5.200.000,00 EUR ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 739.729,00EUR,zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 550.000,00 EUR i predviđenih troškova u iznosu od 150.000,00 EUR na korist: NLB INTERFINANZ A.G. CH-ZURICH, BEETHOVENSTRASSE 48.	6.639.729,00 EUR	
3. Na suvlasnički dio: 1			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330167, PRIMOŠTEN

Broj ZK uložka: 3648

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Pred. 19. lipnja 2008. Z-3989/08</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 18. lipnja 2008. OV-8613/08 javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba uknjižuje se na teret nekretnina u A listu osim prodanih prostorija vl. Iming d.o.o. Stobreč, pravo zaloga za iznos od 1.679.940,89 chf, sastojeći se od glavnice 1.300.000,00 chf, ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 229.940,89 chf, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 100.000,00 chf i predvidivih troškova u iznosu od 50.000,00 chf, na korist:</p> <p><b>NLB INFERFINANZ AG ZURICH , BEETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZÜRICH, SWITZERLAND</b></p>	1.679.940,89 CHF	
<b>5. Na suvlasnički dio: 1</b>			
5.1	<p>Zaprimljeno 26.10.2009. broj Z-7505/09</p> <p>Na temelju Rješenja od 03. studenog 2009.g. Ovr-1637/09 Općinskog suda u Šibeniku, uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine koja je na dan 25. rujna 2009. iznosila 908.904,61 kunu, kao i propisanu zakonsku zateznu kamatu koja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na iznos duga od 188.361,96 kuna teče od 01. srpnja 2008.g.</li> <li>- na iznos duga od 354.355,38 kuna teče od 01. siječnja 2007.g.</li> <li>- na iznos duga od 51.201,82 kune teče od 01. veljače 2008.g.</li> <li>- na iznos duga od 123.075,93 kune teče od 01. ožujka 2008.g.</li> <li>- na iznos duga od 19.045,42 kune teče od 05. svibnja 2009.g.</li> <li>- na iznos duga od 131.693,94 kune teče od 01. ožujka 2008.g.</li> <li>- na iznos duga od 19.045,42 kune teče od 05. svibnja 2009.g.</li> <li>- na iznos duga od 4.393,47 kuna teče od 01. ožujka 2008.g.</li> <li>- na iznos duga od 634.86 kuna teče od 05. svibnja 2009.g.</li> <li>- na iznos od 17.096,41 kunu teče od 01. ožujka 2008.g., pa do konačnog podmirenja na korist:</li> </ul> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, PODRUČNI URED SPLIT</b></p> <p>5.2 Zabilježuje se ovršnost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena</p> <p>5.3 Zabilježuje se da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršnosti imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.</p>	908.904,61 KN	
<b>6. Na suvlasnički dio: 1</b>			
6.1	<p>Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-2725/11</p> <p>Temeljem Rješenja o ovrši na temelju ovršne isprave Općinskog suda u Šibeniku broj Ovr-507/2011 od 22. travnja 2011. g. zabilježuje se ovrha.</p>		ZABILJEŽBA OVRHE
<b>8. Na suvlasnički dio: 1</b>			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330167, PRIMOŠTEN

Broj ZK uložka: 3648

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 23.07.2015. broj Z-5419/15  Na temelju Rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave Općinskog suda u Šibeniku od dana 19. studenog 2015. godine pod posl. brojem Ovr-1773/15, zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE
9.			
9.1	Zaprimljeno 12.03.2021.g. pod brojem Z-4146/2021  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI OSIGURANJA PRIVREMENOM MJEROM P-413/21 PREDANO NA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU DANA 09.03.2021, predlagatelja osiguranja Hrvatske agencije za osiguranje depozita		
10. Na suvlasnički dio: 1			
10.1	Zaprimljeno 22.03.2022.g. pod brojem Z-4827/2022  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA DOPUŠTENJE REVIZIJE NA POSL.BR. P-413/2021 PREDAN KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 07.03.2022, i čl. 90. ZZK (NN-63/19)		vezano uz B 1 (1.1)
11.			
11.1	Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-4766/2024  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja NLB Interfinanz Ag, radi zabilježbe namjeravanog otuđenja založnog prava.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.04.2024.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PRIMOŠTEN  
k.č.br.: \*1114

Stanje na dan: 19.04.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1452

