

## **PROCJEMBENI ELABORAT – 1174/22**



Nekretnina: **Poslovni prostor (ured) na prvom katu poslovne zgrade**

Lokacija: **Trg kralja Tomislava 22, 20340 Ploče**

Naručitelj: **HPB d.d. SUN (TRAST d.d.)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

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

Zagreb, 29.4.2022. godine

**VLASNIK:** Prema priloženom z.k. izvratku  
**IZVRŠITELJ:** HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina</b>	<b>Poslovni prostor (ured) na prvom katu</b>
Adresa:	Trg kralja Tomislava 22, 20340 Ploče
Zemljišnoknjižni uložak:	1893
Zemljišnoknjižni poduložak:	-
Suvlasnički udio redni broj:	15
Zemljišnoknjižna čestica:	4559/120
ZK katastarska općina:	Komin-Stari
Katastarska čestica:	899
Katastarska općina:	Ploče
Namjena:	Poslovna
Datum pregleda građevine:	29.4.2022.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

#### Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	43.535,00	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	43.071,00	EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost  
za nekretnine : Poslovni prostor (ured) na prvom katu poslovne zgrade  
na adresi: Trg kralja Tomislava 22, 20340 Ploče

iznosi zaokruženo:

**329.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,564582 kn

**43.535,00 €**

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

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



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

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

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

### R J E Š E N J E o izmjeni rješenja

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

### Obrazloženje

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

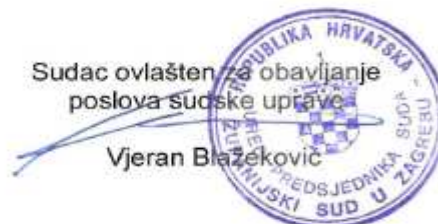
2. U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.) kao zaposleni stalnih sudski vještaci u HPB-nekretnine d.o.o. navedeni su: Kristijan Erić i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja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

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

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

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

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave  
Vjeran Blažeković



Uputa o pravnom lijeku:

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

Dostaviti:

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

## **SADRŽAJ:**

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

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

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

### • Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)	
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)

### • Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju	(NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	(NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

### • Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.  
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.  
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.  
Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2021. godine, Državni zavod za statistiku

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Metkoviću, z.k.odjel Ploče, od 28.04.2022. - neslužbena verzija
2. Prijepis posjedovnog lista br.402, k.o. Ploče - neslužbena verzija
3. Izvod iz katastarskog plana - neslužbena verzija

### **Napomene i ograde:**

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

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: Poslovni prostor (ured) na prvom katu poslovne zgrade, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, podataka dobivenih od naručitelja i javno dostupnih podataka.

Datum očevida: 29.4.2022.  
Datum kakvoće: 29.4.2022.  
Datum vrednovanja: 29.4.2022.

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

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

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: e-izvadak Općinskog građanskog suda u Metkoviću, z.k. odjel Ploče  
Katastarska općina: Komin-Stari  
Zemljišnoknjižni uložak: 1893  
Suvlasnički udio redni broj: 15  
Zemljišnoknjižna čestica: 4559/120  
Zemljišnoknjižna k.o.: Komin-Stari  
Katastarska čestica: 899  
Katastarska općina: Ploče  
Opis nekretnine: Poslovni prostor (ured) na prvom katu poslovne zgrade  
Površina prostora: 61,53 m<sup>2</sup>  
Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvratku  
Teret: Prema priloženom z.k. izvratku

### **Legalitet:**

***Predmetni poslovni prostor upisan je u zemljišne knjige kao etažno vlasništvo, bez zabilježbi vezanih uz legalitet.***

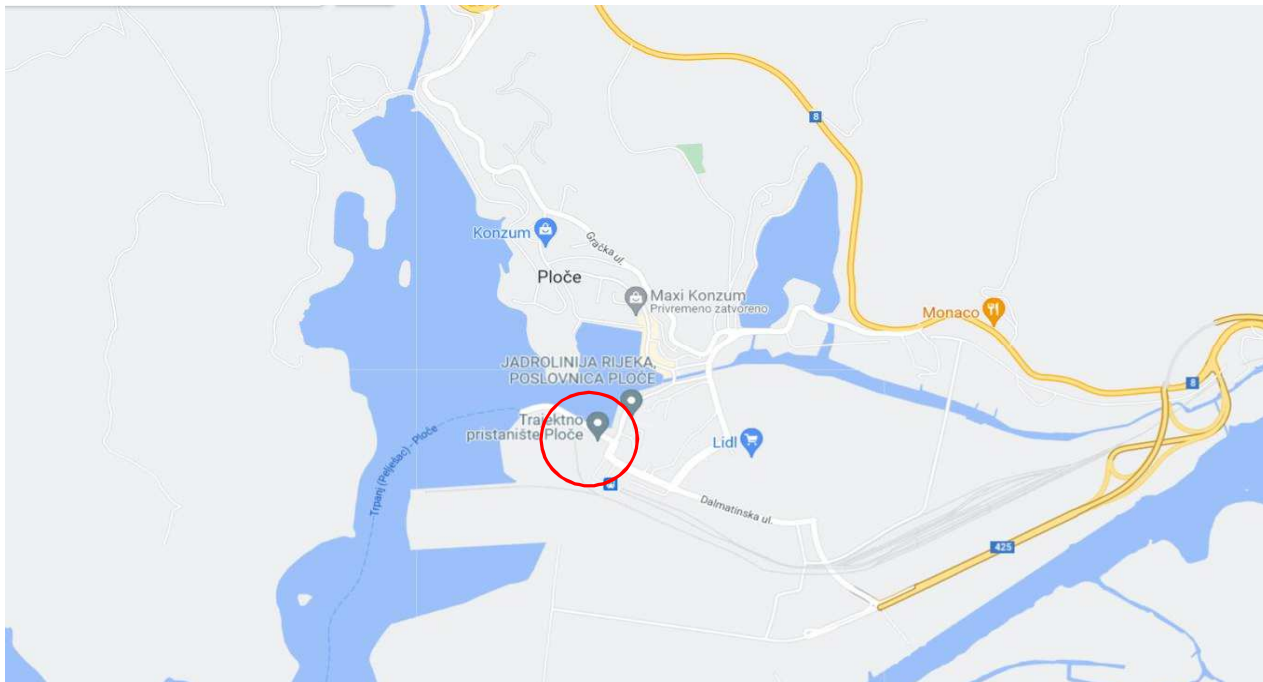
***Predmetna zgrada je vidljiva na digitalnoj ortofoto karti 1968.***

***Nekretnina je legalna.***

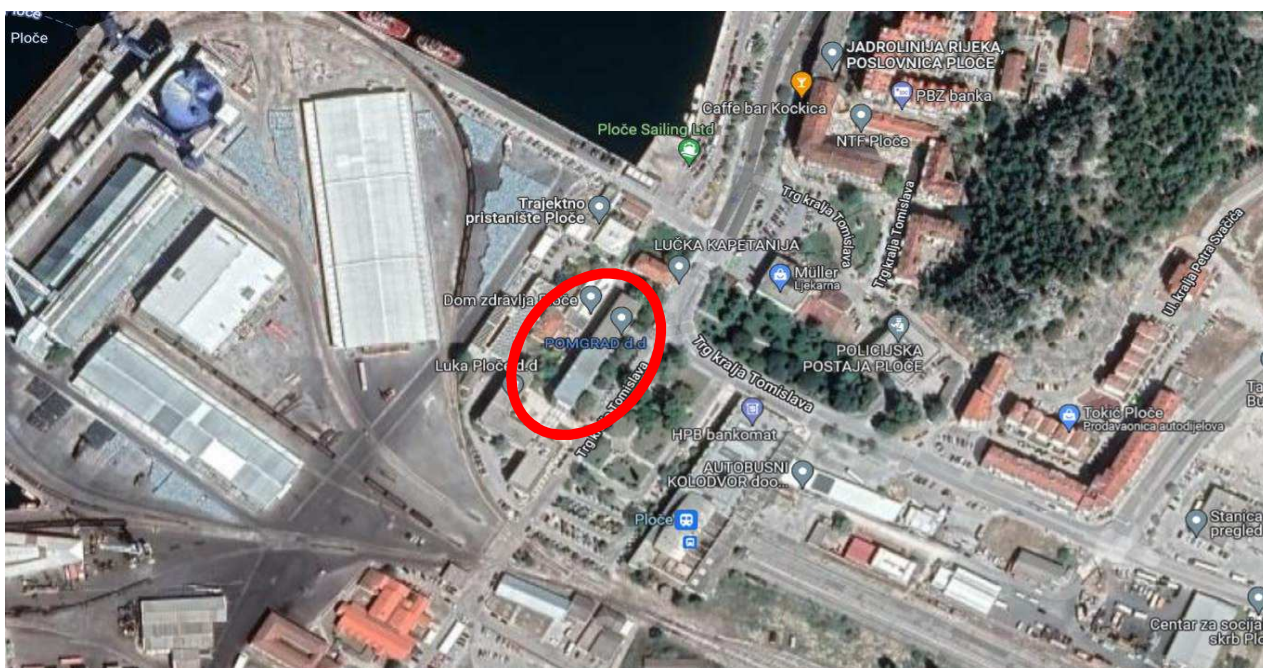
## LOKACIJA

Predmetna nekretnina, poslovna zgrada u kojoj je smješten predmetni poslovni prostor nalazi se u Pločama, u blizini trajektne luke Ploče, Trg kralja Tomislava br.22. Riječ je o odličnoj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina javne, stambene, poslovne i mješovite namjene, te blizina svih transportnih čvorova (morskih - trajektna luka i kopnenih - autobusni, željeznički kolodvor). Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno ispred zgrade, na javnoj površini.

### Prikaz makrolokacije nekretnine



### Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta, identificirana je predmetna nekretnina: Poslovni prostor (ured) na prvom katu poslovne zgrade, koji se sastoji od tri sobe, čajne kuhinje i wc-a, ukupne površine 61,53 m<sup>2</sup>. Predmetna nekretnina, poslovna zgrada u kojoj je smješten predmetni poslovni prostor nalazi se u Pločama, u blizini trajektne luke Ploče, Trg kralja Tomislava br.22. Riječ je o odličnoj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina javne, stambene, poslovne i mješovite namjene, te blizina svih transportnih čvorova (morskih - trajektna luka i kopnenih - autobusni, željeznički kolodvor). Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno ispred zgrade, na javnoj površini. Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

#### OPĆENITO

Namjena:	poslovna
Godina izgradnje:	1965
Adaptacija:	-
Katnost:	1 / Pr+2
Vertikalna komunikacija:	stubište

#### KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	AB zidovi, stupovi i grede
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	AB
Krovište i pokrov:	AB ploča sa slojevima ravnog krova

#### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	žbukano i bojano
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	lamel parket, keramičke pločice
Obrada zidova:	žbukani i bojani, keramika
Obrada stropova:	žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena, dvostruka stakla

#### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na mrežu
Struja:	instalacija i priključak na mrežu
Plin:	-
Telefon:	instalacija i priključak na mrežu
Grijanje:	klima uređaj
Dodatne instalacije:	-

#### STANJE - ODRŽAVANJE

Poslovni prostor je u izvornom stanju, poželjna adaptacija.

#### INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je odlična - blizina važnih gradskih prometnica, trajektne luke i javnog prijevoza (autobusni i željeznički kolodvor).

## 5. Prikaz površina

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

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

Z.k.ul. 1893, suvl. dio br. 15 (E-15)	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
Poslovni prostor PP1	61,53	1,00	61,53
	<b>61,53</b>		<b>61,53</b>
		<b>NKP =</b>	<b>61,53 m<sup>2</sup></b>

### 5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	61,53	x	1,18	
			<b>BRP =</b>	<b>72,61 m<sup>2</sup></b>

### 5.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	72,61	x	3,00	
			<b>BVO =</b>	<b>217,82 m<sup>3</sup></b>

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>61,53</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>72,61</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>217,82</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

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

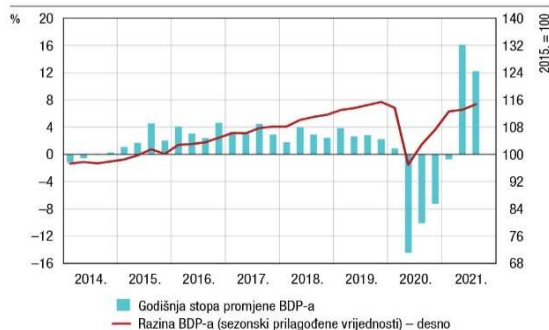
*Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, broj 10, srpanj 2021., str. 3*

## 6.2 Građevinski sektor

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

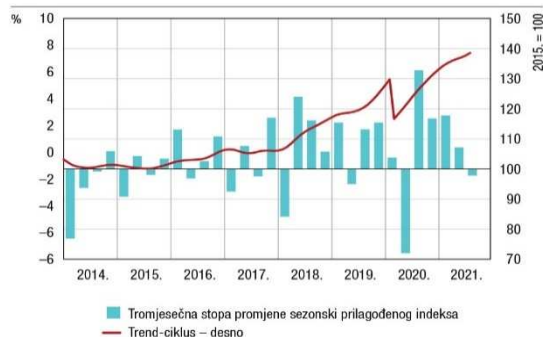
Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2021.

Graf 1. Tromjesečni bruto domaći proizvod



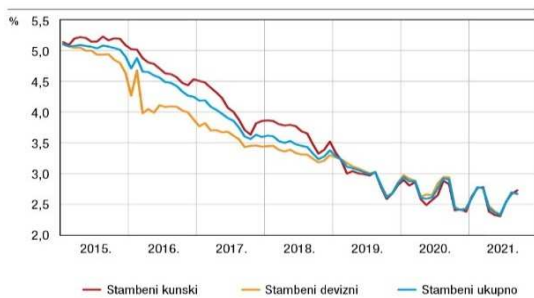
Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2021. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na temelju podataka objavljenih do 29. listopada 2021.  
Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Graf 2. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za treće tromjesečje 2021. odnosi se na srpanj i kolovoz.  
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

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



Izvor: HNB

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

## 6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

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

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

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

### **6.3.1 Stanovi**

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

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

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

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

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

Tblica 4. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE			
	VII – IX, 2021. <sup>1)</sup> Ø 2015.	VII – IX, 2021. IV. – VI. 2021.	VII – IX, 2021. VII. – IX. 2020.
<b>Indeks cijena stambenih objekata – ukupno</b>	<b>141,44</b>	<b>1,7</b>	<b>9,0</b>
Novi stambeni objekti	120,30	1,3	8,5
Postojeći stambeni objekti	145,56	1,8	9,2
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	154,60	1,3	9,6
Jadran <sup>2)</sup>	138,18	2,9	8,9
Ostalo <sup>2)</sup>	122,62	0,4	8,2

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100).  
2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](https://statistika.hr/).

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

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

13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**

**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>				
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18

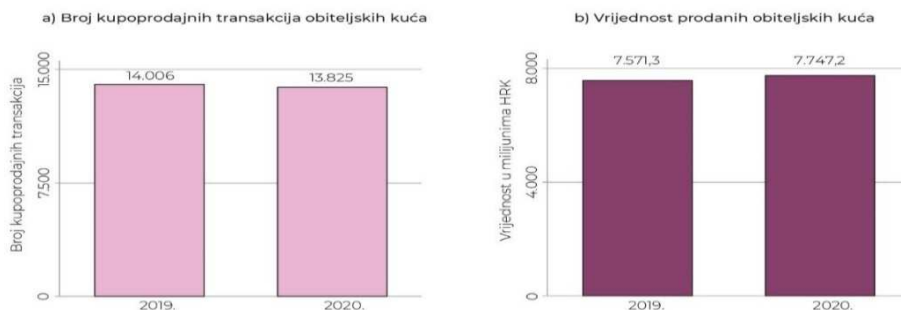
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

**6.3.2 Kuće**

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

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

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



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

### **6.3.3 Poslovni prostori**

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

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

### **6.3.4 Zemljišta**

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

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

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

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

## 6.4 Turistički sektor

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

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

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

### Hotel

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

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

## 6.5 Industrijska proizvodnja

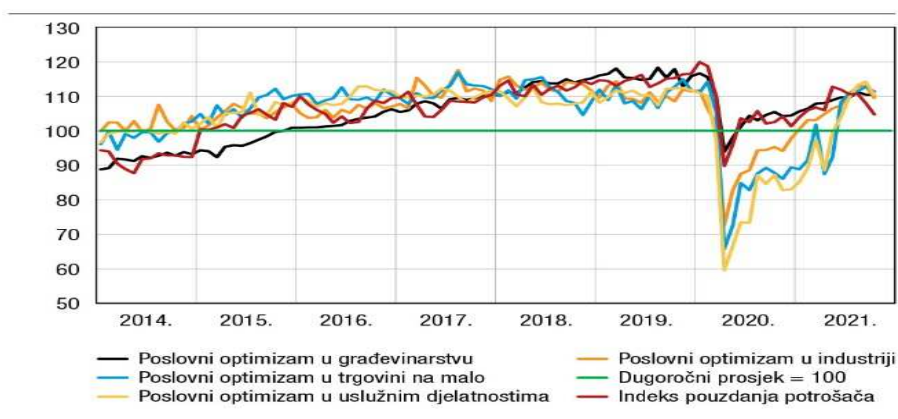
Industrijska je proizvodnja u trećem tromjesečju 2021. godine bila za 0,9% manja od prosječnog ostvarenja iz prethodna tri mjeseca, pri čemu se u rujnu smanjila za 1,3% na mjesečnoj razini.

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

## 6.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

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

Graf 8. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



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

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

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

#### Sadašnja građevinska vrijednost

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

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

### 7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

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

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

## 7.2. Odabir metode procjenjivanja

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

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

### ***Napomena:***

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

## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 39992883

Lokacija: Ploče, Dalmatinska 7  
Datum ugovora: 20.02.2019. ICSN: 118,67  
K.č.: 921/11  
K.o.: Ploče  
Površina (m<sup>2</sup>): 74,40  
Cijena (kn): 270.000,00  
Cijena (€): 36.461,10 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,405152  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 490,07




Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1078847
Datum pregleda	2.5.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3999283
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	74,40
Vrijednost nekretnine (KN)	270.000,00
Datum ugovora	20.02.2019
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	PLOČE - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA

**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4097250

Lokacija: Ploče, Trg Prišnica 4-8  
Datum ugovora: 05.06.2019. ICSN: 119,24  
K.č.: 885  
K.o.: Ploče  
Površina (m<sup>2</sup>): 70,30  
Cijena (kn): 222.311,16  
Cijena (€): 30.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,410372  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 426,74



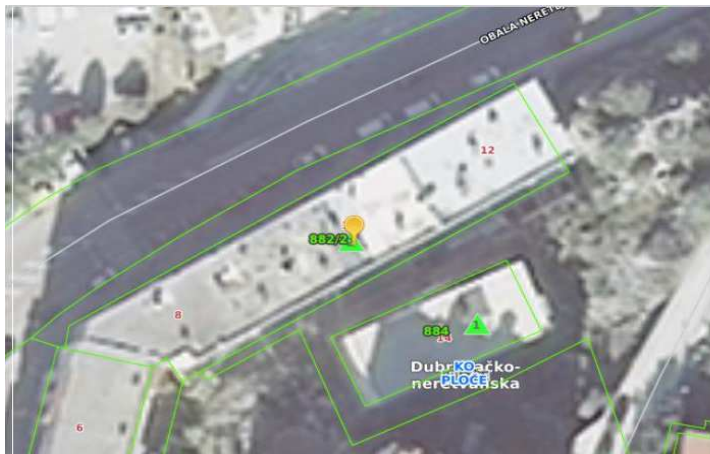
Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1154541
Datum pregleda	2.5.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4097250
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	70,30
Vrijednost nekretnine (KN)	222.311,16
Datum ugovora	05.06.2019
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PLOČE - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA

**Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4371580

Lokacija: Ploče, Obala neretljanskih gusara 10  
Datum ugovora: 25.08.2020. ICSN: 126,91  
K.č.: 882/2  
K.o.: Ploče  
Površina (m<sup>2</sup>): 115,00  
Cijena (kn): 601.715,12  
Cijena (€): 80.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,521439  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 695,65



Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1354666	
Datum pregleda	2.5.2022.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)	4371580	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.12.2020	
Površina u prometu	115,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	601.715,12	
Datum ugovora	25.08.2020	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	PLOČE - GRAĐEVINSKO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJESOVITA NAMJENA	

**Usporedba 4** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4671737

Lokacija: Opuzen, Zagrebačka 1  
Datum ugovora: 27.01.2022. ICSN: 142,51  
K.č.: 1276  
K.o.: Opuzen I  
Površina (m<sup>2</sup>): 38,00  
Cijena (kn): 216.022,83  
Cijena (€): 28.700,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,526928  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 755,26



Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1601739	
Datum pregleda	2.5.2022.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)	4671737	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.02.2022	
Površina u prometu	38,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	216.022,83	
Datum ugovora	27.01.2022	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	OPUZEN - GRAĐEVINSKO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	


Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 142,51

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

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

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

		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	132,75	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

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

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
Ploče, Dalmatinska 7	490,07	118,67	142,51	1,2009	588,52
Ploče, Trg Prišnica 4-8	426,74	119,24		1,1952	510,02
Ploče, Obala neretljanskih gusara 10	695,65	126,91		1,1229	781,16
Opuzen, Zagrebačka 1	755,26	142,51		1,0000	755,26

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

Trg kralja Tomislava 22, 20340 Ploče	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Trg kralja Tomislava 22, 20340 Ploče	Ploče, Dalmatinska 7	Ploče, Trg Prišnica 4-8	Ploče, Obala neretljanskih gusara 10	Opuzen, Zagrebačka 1
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	--	588,52	510,02	781,16	755,26
Netto korisna površina (m <sup>2</sup> )	61,53	74,40	70,30	115,00	38,00
Cijena po metru kvadratnom	658,74	588,52	510,02	781,16	755,26
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Starost</b>	51	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	658,74	588,52	510,02	781,16	755,26
<b>Tehničko stanje</b>	prosječno	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	658,74	588,52	510,02	781,16	755,26
<b>Lokacija</b>	prosječna	ista	ista	ista	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	677,62	588,52	510,02	781,16	830,79
<b>Veličina prostora</b>	61,53	74,40	70,30	115,00	38,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	697,15	588,52	510,02	859,28	830,79
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	prosječna	slična	slična	slična	lošija
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	707,54	588,52	510,02	859,28	872,33
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	707,54	588,52	510,02	859,28	872,33
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	dobar	isti	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	707,54	588,52	510,02	859,28	872,33
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	707,54	588,52	510,02	859,28	872,33
<b>Ostale prilagodbe</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	707,54	588,52	510,02	859,28	872,33
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	0%	10%	16%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>707,54</b>	<b>588,52</b>	<b>510,02</b>	<b>859,28</b>	<b>872,33</b>

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>						
Odstupanje od prosjeka:			119,02	197,52	-151,74	-164,79
Odstupanje od prosjeka u postotku:			17%	28%	21%	23%
Kvadrat odstupanja:			14.165	39.012	23.026	27.156
Standardno odstupanje:	160,75	23%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	321,50	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>43.534,79 €</b>
-------------------------------	--------------------

## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor (ured) na prvom katu poslovne zgrade  
na adresi: Trg kralja Tomislava 22, 20340 Ploče  
z.k.č.: 4559/120  
k.o.: Komin-Stari  
z.k.ul.: 1893  
poduložak: -  
suvl. dio: 15

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

<b>329.000,00 kn</b>
<b>43.535,00 €</b>
<b>708,00 €/m<sup>2</sup> NKP</b>

1€ = 7,564582 kn

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

Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

<b>326.000,00 kn</b>
<b>43.071,00 €</b>

**Izradio:**

**Tonka Aljinović Gojak d.i.g.**

**Stalni sudski vještak za procjene nekretnina**

Zagreb, 29.4.2022. godine

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

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)*

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

***Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.***

***Tonka Aljinović Gojak d.i.g.***

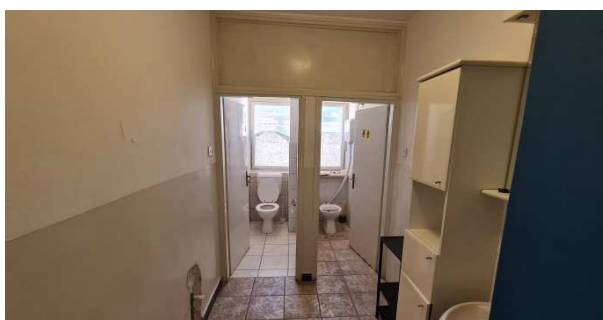
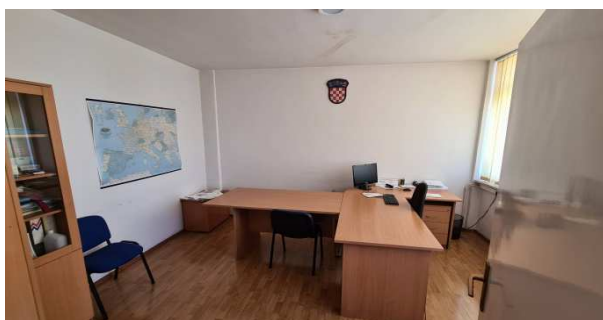
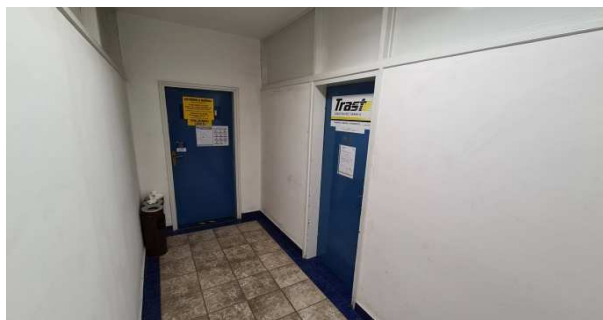
***Stalni sudski vještak za procjene nekretnina***



Zagreb, 29.4.2022. godine

## 11. Prilozi

# FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PLOČE  
Stanje na dan: 28.04.2022. 23:22

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312967, KOMIN-STARİ

Broj ZK uložka: 1893

Broj zadnjeg dnevnika: Z-571/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 15 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4559/120	ZEMLJIŠTE SA ZGRADOM (P+2 U POVRŠINI OD 2625 M2) TRG KRALJA TOMISLAVA 22-23, U PLOČAMA			875	
		UKUPNO:			875	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
15.	Suvlasnički dio: 62/2625 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Poslovni prostor na I. katu zgrade, označen u tlocrtu I. kata projekta etažiranja zgrade iz tč. 4. potvrde, svijetloljubičastom bojom i brojem 2, sastoji se od tr (3) ureda, čajne kuhinje i WC-a, ukupne neto površine 61,53 m2. TRAST NEKRETNINE D.D. U STEČAJU, OIB: 93225891495, VOJVODIĆI 11, NOVAKI 10431 SVETA NEDELJA	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)		

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312967, KOMIN-STARI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1893

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 23.08.2011. broj Z-114/11  Temeljem Sporazuma br. 140/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja od 17. kolovoza 2011, solemniziranog po javnom bilježniku Mirjani Popovac iz Splita, Mažuranićevo šetalište 13, pod posl. br. OV-5305/2011, dana 18.08. 2011.g. i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 219-11/2011. od 17. 08. 2011.g. uknjižuje se založno pravo - hipoteka na nekretnini Trast d.d. Gat Sv. Duje 4, Split, OIB: 93225891495 koja se sastoji od k.č.br. 4559/120 - zemljište sa zgradom(P+2 u površini od 2625 m2) Trg kralja Tomislava 22-23 u Pločama ukupne površine 875 m2, povezano s vlasništvom za cijelo suvlasničkog udjela redni broj 15- 15. etaža 62/2625 1. poslovni prostor na I. katu zgrade, označen u tlocrtu I. kata projekta etažiranja zgrade iz toč. 4. potvrde, svijetloljubičastom bojom i brojem 2, sastoji se od tri (3) ureda, čajne kuhinje i WC-a, ukupne neto površine 61,53 m2, upisane u A I (jedan) radi osiguranja tražbine u iznosu od 12.500.000,00 kn (slovima: dvanaestmilijuna i petsto tisuća kuna) od kojeg iznosa dio od 5.000.000,00 kn (slovima: pet milijuna kuna) uvećan za redovnu kamatu po stopi od 2,8 % (slovima: dva cijelih i osam desetina postotnog boda) godišnje, promjenjiva eventualnu zateznu kamatu po stopi od 12 % (slovima dvanaestposto) godišnje, promjenjiva, kao GLAVNI ULOŽAK , u korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK , OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b>	5.000.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 23.08.2011. broj Z-114/11  iznos od 7.500.000,00 kn (slovima: sedam milijuna i petsto tisuća kuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1,28% (slovima: jedan cijeli dvadeset osam stotina postotnog boda) promjenjiva u tromjesečnim razdobljima, za provo tromjesečno razdoblje definirana je kao ostvareni prinos trezorskih zapisa Ministarstva financija Republike Hrvatske s rokom dospijanja 91 dan na zadnjoj aukciji prije datuma sklapanja ovog Ugovora, uvećan za maržu od 2,5% (slovima: dva cijela i pet desetina postotnog boda). Za svako naredno tromjesečno razdoblje kamatna stopa će biti definirana kao ostvareni prinos trezorskih zapisa Ministarstva financija Republike Hrvatske s rokom dospijanja 91 dan na zadnjoj aukciji prije datuma utvrđivanja nove kamatne stope (refiksacije) po ovom Ugovoru, uvećan za maržu od 2,5 % (slovima: dva cijela i pet desetina postotnog boda) eventualne zatezne kamate po stopi od 15 % (slovima: petnaest posto) godišnje, promjenjive, sve uvećano za eventualne naknade i troškove u visini određenim u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj dugoročnog kredita br. 219-11/2011, za korist: <b>HPB D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB</b>	7.500.000,00 KN	
1.3	Zaprimljeno 23.08.2011. broj Z-114/11  ZABILJEŽUJE SE da su tražbine Hrvatske banke za obnovu i razvitak i Hrvatske poštanske banke d.d. upisane u istom redu namirenja i ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI TRAŽBINE osigurane Sporazumom br. 140/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja od 17. kolovoza 2011.g.		
<b>2. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			

POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.08.2011. broj Z-114/11	3.500.000,00 KN	
	<p>Temeljem Sporazuma br. 141/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja od 17.08. 2011.g. solemniziranog po javnom bilježniku Mirjani Popovac iz Splita, Mažuranićevo šetalište 13, pod br. OV-5308/2011, dana 18. kolovoza 2011.g. i Ugovora o dugoročnom kreditu br. 219-12/2011 od 17. 08. 2011.g. uknjižuje se založno pravo - hipoteka na nekretnini Trast d.d. Gat Sv. Duje 4, Split, OIB: 93225891495 koja se sastoji od k.č.br. 4559/120 - zemljište sa zgradom(P+2 u površini od 2625 m2) Trg kralja Tomislava 22-23 u Pločama ukupne površine 875 m2, povezano s vlasništvom za cijelo suvlasničkog udjela redni broj 15- 15. etaža 62/2625 1. poslovni prostor na I. katu zgrade, označen u tlocrtu I. kata projekta etažiranja zgrade iz toč. 4. potvrde, svijetloljubičastom bojom i brojem 2, sastoji se od tri (3) ureda, čajne kuhinje i WC-a, ukupne neto površine 61,53 m2, upisane u A I (jedan) radi osiguranja tražbine u iznosu od 8.750.000,00 kn (slovima: osam milijuna i sedamsto pedeset tisuća kuna) od kojeg iznosa dio od 3.500.000,00 kn (slovima: tri milijuna petsto tisuća kuna) uvećan za redovnu kamatu po stopi od 2,8 % (slovima: dva cijelih i osam desetina postotnog boda) godišnje, promjenjiva eventualnu zateznu kamatu po stopi od 12 % (slovima dvanaest posto) godišnje, promjenjiva, kao GLAVNI ULOŽAK u korist:</p> <p><b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK , OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b></p>		
2.2	Zaprimljeno 23.08.2011. broj Z-114/11	5.250.000,00 KN	
	<p>iznos od 5.250.000,00 kn (slovima: pet milijuna dvjesto pedeset tisuća kuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1,28% (slovima: jedan cijeli dvadeset osam stotina postotnog boda) promjenjiva u tromjesečnim razdobljima, za provo tromjesečno razdoblje definirana je kao ostvareni prinos trezorskih zapisa Ministarstva financija Republike Hrvatske s rokom dospjeća 91 dan na zadnjoj aukciji prije datuma sklapanja ovog Ugovora, uvećan za maržu od 2,5% (slovima: dva cijela i pet desetina postotnog boda). Za svako naredno tromjesečno razdoblje kamatna stopa će biti definirana kao ostvareni prinos trezorskih zapisa Ministarstva financija Republike Hrvatske s rokom dospjeća 91 dan na zadnjoj aukciji prije datuma utvrđivanja nove kamatne stope (refiksacije) po ovom Ugovoru, uvećan za maržu od 2,5 % (slovima: dva cijela i pet desetina postotnog boda) eventualne zatezne kamate po stopi od 15 % (slovima: petnaest posto) godišnje, promjenjive, sve uvećano za eventualne naknade i troškove u visini određenim u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj dugoročnog kredita br. 219-12/2011. od 17. 08. 2011.g. u korist:</p> <p><b>HPB D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB</b></p>		
2.3	Zaprimljeno 23.08.2011. broj Z-114/11		
	<p>ZABILJEŽUJE SE da su tražbine Hrvatske banke za obnovu i razvitak i Hrvatske poštanske banke d.d. upisane u istom redu namirenja i ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI TRAŽBINE osigurane Sporazumom br. 141/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja od 17. kolovoza 2011.g.</p>		
<b>3. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
3.1	Zaprimljeno 13.09.2011. broj Z-140/11		
	<p>Temeljem rješenja Općinskog suda u Samoboru br. Z-3225/2011 od 24. 08.2011. ZABILJEŽUJE SE da su kao sporedni uložci određeni zk.ul. 3008 i 651 k.o. Rakitje.</p>		
<b>4. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312967, KOMIN-STARI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1893

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 13.09.2011. broj Z-141/11  Temeljem rješenja Općinskog suda u Samoboru br. Z-3226/2011 od 25. 08.2011. ZABILJEŽUJE SE da su kao sporedni ulošci određeni zk.ul. 1212,887,886,708,910,1023,143,520,665,147,757,927,521,909,242,1122,868,58 5,146,805,787,582,912,930,938,254,706,114. k.o.Klokočevac.		
<b>5. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
5.1	Zaprimljeno 13.01.2012. broj Z-30/12  Temeljem Sporazuma br. 167/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama, radi osiguranja od 14.11. 2011, solemniziranog po javnom bilježniku Janko Žitko iz Zagreba, Poljička 12, pod posl. br. OV-10/2012, dana 03.01. 2012.g. i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 219-11/2010 od 04. 08. 2010.g. i Dodatka I ugovoru o dugoročnom kreditu broj 219-11/2010.g. uknjižuje se založno pravo- hipoteka na nekretnini Trast d.d. Gat Sv. Duje 4, Split, OIB: 93225891495 koja se sastoji od k.č.br. 4559/120 - zemljište sa zgradom(P+2 u površini od 2625 m2) Trg kralja Tomislava 22-23 u Pločama ukupne površine 875 m2, povezano s vlasništvom za cijelo suvlasničkog udjela redni broj 15- 15. etaža 62/2625 1. poslovni prostor na I. katu zgrade, označen u tlocrtu I. kata projekta etažiranja zgrade iz toč. 4. potvrde, svijetloljubičastom bojom i brojem 2, sastoji se od tri (3) ureda, čajne kuhinje i WC-a, ukupne neto površine 61,53 m2, upisane u A I (jedan) radi osiguranja tražbine u iznosu od 5.182.000,00 (slovima: pet milijuna sto osamdeset dvije tisuće eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja kredita s namjenom, rokom i načinom korištenja utvrđenim u Ugovoru s načinom otplate kredita u 10 (deset) jednakih tromjesečnih anuiteta koji se otplaćuju u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB i koji dospijevaju na naplatu svakog prvog u mjesecu, počevši od 01. lipnja 2011.g. a u što je uračunat i početak pa do 01.09. 2013 (prvog rujna dvije tisuće trinaeste godine), što je ujedno i datum dospijeca kredita, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 11,00 % (jedanaest posto) godišnje, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje tromjesečno i sadržana je u anuitetu, te se redovna kamata može povisiti za 3 (tri) postotna poena za slučaj nepridržavanja odredaba Ugovora, sve sukladno Ugovoru, zatezne kamate u visini stope zakonskih zateznih kamata, koja je promjenjiva sve sukladno Ugovoru, odnosno Odluci o kamatnim stopama Banke, kao i za sve naknade i eventualne pripadajuće troškove utvrđene u tom Ugovoru, uz sudjelovanje jamaca plateca, ustupljene instrumente osiguranja i sve ostale uvjete po cit. Ugovoru. Stranke suglasno utvrđuju da su dana 22. rujna 2011.g. zaključile Dodatak br. 1. Ugovoru, kojim su izmijenjeni neki od uvjeta kreditiranja (početak na otplatu glavnice do 01. travnja 2014.g. rok i način vraćanja kredita u 96 jednakih, uzastopnih, mjesečnih anuiteta koji dospijevaju na naplatu od 01. svibnja 2013 g, pa do 01. travnja 2021.g. a što je ujedno i dan dospijeca kredita, te uz redovne kamate po stopi od 7,00% (sedam posto), godišnje promjenjivo, uz ustupanje dodatnih instrumenata osiguranja) i uz sve ostale odredbe cit. Dodatka, kao GLAVNI ULOŽAK , u korist:	5.182.000,00 EUR	
5.2	Zaprimljeno 03.03.2017.g. pod brojem Z-2758/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINA 20.01.2017, Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20.01.2017., potvrđenog od strane javnog bilježnika Mladen Ježek iz Zagreba pod br. OV-288/17, dana 20.01.2017.g., javnobilježničke ovjere potpisa na punomoći + apostila od 17.01.2017., potvrđene od strane javnog bilježnika Mladen Ježek iz Zagreba pod br. OV-253/17, dana 20.01.2017. uknjižuje se prijenos založnog prava pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod br. Z-30/12 i Z-1809/12 na nekretnini Trast d.d. OIB: 93225891495, Gat Sv. Duje 4, Split, za korist:		

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312967, KOMIN-STARI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1893

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.3	Zaprimljeno 07.11.2017.g. pod brojem Z-12894/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ILINA LISONEK ZAGREB, TRG HRVATSKIH VELIKANA 4 POD BR. OV-7053/2017 19.07.2017, POTVRDA OVJERENA POD BR. OV-9810/2017 U ZAGREBU DANA 29.09.2017., OV-4053/17 U SVETOJ NEDJELJI 19.10.2017. 28.09.2017, uknjižuje se prijenos založnog prava koji je upisan pod Z-30/12, za korist <b>NEK-TRA D.O.O., OIB: 24285021697, ULICA NIKOLE TESLE 3, 10000 ZAGREB</b>		na 5.1
5.4	Zaprimljeno 07.11.2017.g. pod brojem Z-12894/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ILINA LISONEK ZAGREB, TRG HRVATSKIH VELIKANA 4 POD BR. OV-7053/2017 19.07.2017, POTVRDA OVJERENA POD BR. OV-9810/2017 U ZAGREBU DANA 29.09.2017., OV-4053/17 U SVETOJ NEDJELJI 19.10.2017. 28.09.2017, uknjižuje se prijenos založnog prava koji je upisan pod Z-2758/2017, za korist <b>NEK-TRA D.O.O., OIB: 24285021697, ULICA NIKOLE TESLE 3, 10000 ZAGREB</b>		
<b>6. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
6.1	Zaprimljeno 16.02.2012. broj Z-1764/12  Temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel posl. br. Z-3365/12 od 06. veljače 2012.g. Zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen z.k.ul. 9665 k.o. Grad Zagreb etaža 3 i etaža 4.Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel .		
<b>7. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
7.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-1809/12  Temeljem "Sporazuma br. 24/12 o zasnivanju zajedničkog založnog prava od 16.03.2012 (simultane hipoteke), OV-1934/12, dana, 22.03.2012., u k n j i ž u j e se založno prava-hipoteke (simultane hipoteke) na nekretnini u vlasništvu Trast d.d. Gat, Sv. Duje 4, Split, OIB:93225891495, a koje se sastoje od k.č.4559/120, zemljište sa zgradom (P+2 u površini od 2625m2, Trg k. Tomisla va 22-23 u Pločama, površine 875m2, povezano s vlasništvom za cijelo suvlasničkog udjela 62/2625 dijela, 15. etaža, Poslovni prostor na I. katu zgrade, označen u tlocrtu I. kata projekta etažiranja zgrade iz tč. 4. potvrde, svijetloljubičastom bojom i brojem 2, sastoji se od tri (3) ureda, čajne kuhinje i WC-a, ukupne neto površine 61,53 m2. upisane u A (jedan), radi osiguranja novčane tražbine temeljem Ugovor o dugoročnom kreditu 219-03/2012, te da temeljem istog postoji novčana tražbina banke prema protivniku osiguranja 1 kao korisniku kredita u iznosu od 952.000,00 (slovima:devesto predeset dvije tisuće eura) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB važećem na dan korištenja kredit, s rokom i načinom otplate u 46 (četrdesetšest) nejednakih mjesečnih rata koje dospijevaju svakom trinaestog u mjesecu počevši od 13. travnja 2012. godine u iznosima prvih deset rata u kunsnoj protuvrijednosti iznos od po EUR 25.000,00 (dvadesetpettisuća eura dok je preostalih 36 (trideset šest) rata u visini kunske protuvrijednosti iznosa od EUR 19.500,00 (devetnaest tisuća petsto eura), s tim da posljednja rata dospijeva na naplatu dana 13. siječnja 2016. godine, a što je ujedno i datum dospijea kredita po Ugovoru, te uz ostale uvjete iz Ugovora, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 7,00% (sedam posto) godišnje promjenjivo koja se obračunava i naplaćuje mjesečno, posljednjeg dana u mjesecu, uz zatezne kamate u visini stope zz kamata, koja je promjenjiva, povećanu redovnu kamatu po dospijecu sukladno Odluci o kamatnim stopama banke, sve naknade i troškove sve sukladno Ugovoru, GLAVNI ULOŽAK za korist:	952.000,00 EUR	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

29.04.2022. 09:52:36

Stranica: 5

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312967, KOMIN-STARI

Broj ZK uložka: 1893

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.2	Zaprimljeno 03.03.2017.g. pod brojem Z-2758/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 20.01.2017, Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20.01.2017., potvrđenog od strane javnog bilježnika Mladen Ježek iz Zagreba pod br. OV-288/17, dana 20.01.2017.g., javnobilježničke ovjere potpisa na punomoći + apostila od 17.01.2017., potvrđene od strane javnog bilježnika Mladen Ježek iz Zagreba pod br. OV-253/17, dana 20.01.2017. uknjižuje se prijenos založnog prava pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod br. Z-30/12 i Z-1809/12 na nekretnini Trast d.d. OIB: 93225891495, Gat Sv. Duje 4, Split, za korist:		
7.3	Zaprimljeno 07.11.2017.g. pod brojem Z-12894/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ILINA LISONEK ZAGREB, TRG HRVATSKIH VELIKANA 4 POD BR. OV-7053/2017 19.07.2017, POTVRDA OVJERENA POD BR. OV-9810/2017 U ZAGREBU DANA 29.09.2017., OV-4053/17 U SVETOJ NEDJELJI 19.10.2017. 28.09.2017, uknjižuje se prijenos založnog prava koji je upisan pod Z-1809/12, za korist <b>NEK-TRA D.O.O., OIB: 24285021697, ULICA NIKOLE TESLE 3, 10000 ZAGREB</b>		na 7.2
<b>8. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
8.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-1809/12  Temeljem "Sporazuma br. 24/12 o zasnivanju zajedničkog založnog prava od 16.03.2012 (simultane hipoteke), OV-1934/12, dana, 22.03.2012., i rješenja Općinskog suda u Županji br. Z-1081/12-3 od 17. travnja 2012. godine, z a b i l j e ž u j e s e d a j e z k . u l . 2239 k.o. Gradište označen kao sporedni uložak		
<b>10. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
10.1	Zaprimljeno 09.05.2012. broj Z-1823/12  Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Z-20579/12 od 20. 04.2012.  zabilježuje se da su kao sporedni uložci određeni zk. ul. 9665 E-3, E-4, k.o. Grad Zagreb, i zk. ul. 6269 E-9 k.o. Šestine.		
<b>12. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
12.1	Zaprimljeno 17.05.2012. broj Z-1837/12  Temeljem rješenja Općinskog suda u Županji br. Z-940/12-3 od 04. 04.2012. zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen zk. ul. 2239, k.o. Gradište		
<b>13. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
13.1	Zaprimljeno 17.05.2012. broj Z-1838/12  Temeljem rješenja Općinskog suda u Rijeci br. Z-5177/12 od 19. 04.2012. zabilježuje se da je kao sporedni poduložak određen PU br. 1957, k.o. Rijeka		
<b>14. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
14.1	Zaprimljeno 17.05.2012. broj Z-1839/12  Temeljem rješenja Općinskog suda u Zadru br. Z-3856/12 od 04. 04.2012. zabilježuje se da su kao sporedni uložci određeni zk. ul. br. 13002 E-3, 13735, 13890, 11464 sve k.o. Zadar		
<b>15. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			

POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.1	Zaprimljeno 17.05.2012. broj Z-1840/12  Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Z-18518/12 od 10. 04.2012. zabilježuje se da su kao sporedni ulošci određeni zk. ul. 9665 E-3, E-4, k.o. Grad Zagreb, i zk. ul. 6269 E-9, k.o. Šestine.		
<b>16. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
16.1	Zaprimljeno 17.05.2012. broj Z-1842/12  Temeljem rješenja Općinskog suda u Supetru br. Z-941/12 od 04.04.2012. Zabilježba da su kao sporedni ulošci određeni zk. ul. 206 i 2613, k.o. Bol.		
<b>17. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
17.1	Zaprimljeno 11.06.2012. broj Z-1865/12  Temeljem rješenja Općinskog suda u Supetru posl. br. Z-1131/12 od 17.04.2012. Zabilježuje se da su kao sporedni ulošci određeni zk. ul. 206 i 2613, k.o. Bol.		
<b>18. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
18.1	Zaprimljeno 14.06.2012. broj Z-1869/12  Temeljem rješenja Općinskog suda u Osijeku br. Z-4323/12 od 02. svibnja 2012.  Zabilježuje se da je kod Hipoteke upisane pod Z-3795/12 u iznosu od 952.000,00 EUR za korist Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb zk. ul. 1451 k.o. Osijek određen kao sporedni uložak.		
<b>20. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
20.1	Zaprimljeno 11.09.2014. broj Z-806/14  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4. Stpn-92/2013 od 03. travnja 2014.g.  Zabilježuje se rješenje o odobrenju sklapanja predstečajne nagodbe poslovni broj 4 Stpn-92/2013 od 03. travnja 2014.g. na nekretnini TRAST d.d., Gat Sv. Duje 4, Split, OIB: 93225891495 a koja se sastoji od čest. zem. 4559/120 -zemljište sa zgradom (P+2 u površini 2625 m2) Trg kralja Tomislava 22-23, u Pločama ukupne površine 875m2 , 15. etaža: 62/2625 dijela (poduložak 15)- poslovni prostor na I. katu zgrade, označen u tlocrtu I. kata projekta etažiranja zgrade iz toč. 4. potvrde, svijetloljubičastom bojom i brojem 2, sastoji se od tri(3) ureda, čajne kuhinje i WC-a, ukupne neto površine 61,53 m2.		
<b>22. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
22.1	Zaprimljeno 10.04.2017.g. pod brojem Z-4580/2017  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Zabilježuje se Prigovor TRAST D.D. , OIB: 93225891495, iz GAT SV. DUJE 4, SPLIT zastupan po punomoćniku Tončić-Bota Odvjetnica Martina , iz TESLINA 3/II, ZAGREB kao protustranke predlagatelja u predmetu poslovne oznake Z-2758/2017.		vezano uz B 15 (1.1)
<b>26. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			

POSEBNI IZVADAK

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
26.1	Zaprimljeno 26.11.2019.g. pod brojem Z-3136/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-373/19-2 OPĆINSKOG SUDA U METKOVIĆU 21.11.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 11.368.850,63 kn (glavnica) kao i propisane zakonske kamate na pojedine iznose glavnice duga: -2.418.116,75 kn, -1.000,00 kn -896,20 kn -620,30 kn -366,39 kn -340,00 kn -523,74 kn -3.413,31 kn -1.331.821,17 kn -1.790,64 kn -93.466,21 kn -88.447,72 kn -19.784,92 kn -5.478.598,37 kn -62.904,42 kn -1.585.076,69 kn 1. 2. 3. -52.835,94 kn -179.642,23 kn -49.205,63 kn koja teče na svaki pojedini iznos od 12. rujna 2019. godine do isplate prema stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3% poena, a prema čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 290, Ovršnog zakona i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 77.738,00 kn, sve u korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	11.368.850,63 KN	vezano uz B 15 (1.1)
<b>27. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
27.1	Zaprimljeno 26.11.2019.g. pod brojem Z-3136/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-373/19-2 OPĆINSKOG SUDA U METKOVIĆU 21.11.2019		vezano uz B 15 (1.1)
<b>28. Na suvlasnički dio: 15 (62/2625)</b>			
28.1	Zaprimljeno 10.02.2020.g. pod brojem Z-571/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 87 ST-2664/2018 05.02.2020, zabilježuje se se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom TRAST NEKRETNINE d.d. OIB:93225891495 Novaki (Grad Sveta Nedelja) Vojvodici 11.		vezano uz B 15 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.04.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA  
PLOČE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PLOČE (Mbr. 312967)

Posjedovni list: 402  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
10	190/2625	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23057039320
14	1165/2625	GRAD PLOČE, PLOČE, TRG KRALJA TOMISLAVA 23 (VLASNIK)	1/1	15429488788
9	83/2625	CAPRIS CROATIA D.O.O., RIJEKA, AGATIĆEVA 2 (VLASNIK)	1/1	
3	208/2625	JADROAGENT D.D. RIJEKA, (VLASNIK)	1/1	95976200516
5	174/2625	PARTNER BANKA D.D., VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	71221608291
12	95/2625	SRŠEN ANDRIJA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 13, 20340 PLOČE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80808396212
1	226/2625	GRAD PLOČE, (VLASNIK)	1/1	
15	62/2625	TRAST D.D., GAT SV. DUJE 4, SPLIT (VLASNIK)	1/1	93225891495
2	185/2625	CRESCO D.O.O., DIVKA BUDAKA 1 D I D, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	1/1	10540286847
7	122/2625	KARAMATIĆ JURE, PLOČE, NERETVANSKIH GUSARA 8/3 (VLASNIK)	1/1	
13	115/2625	GRAD PLOČE, (VLASNIK)	1/1	

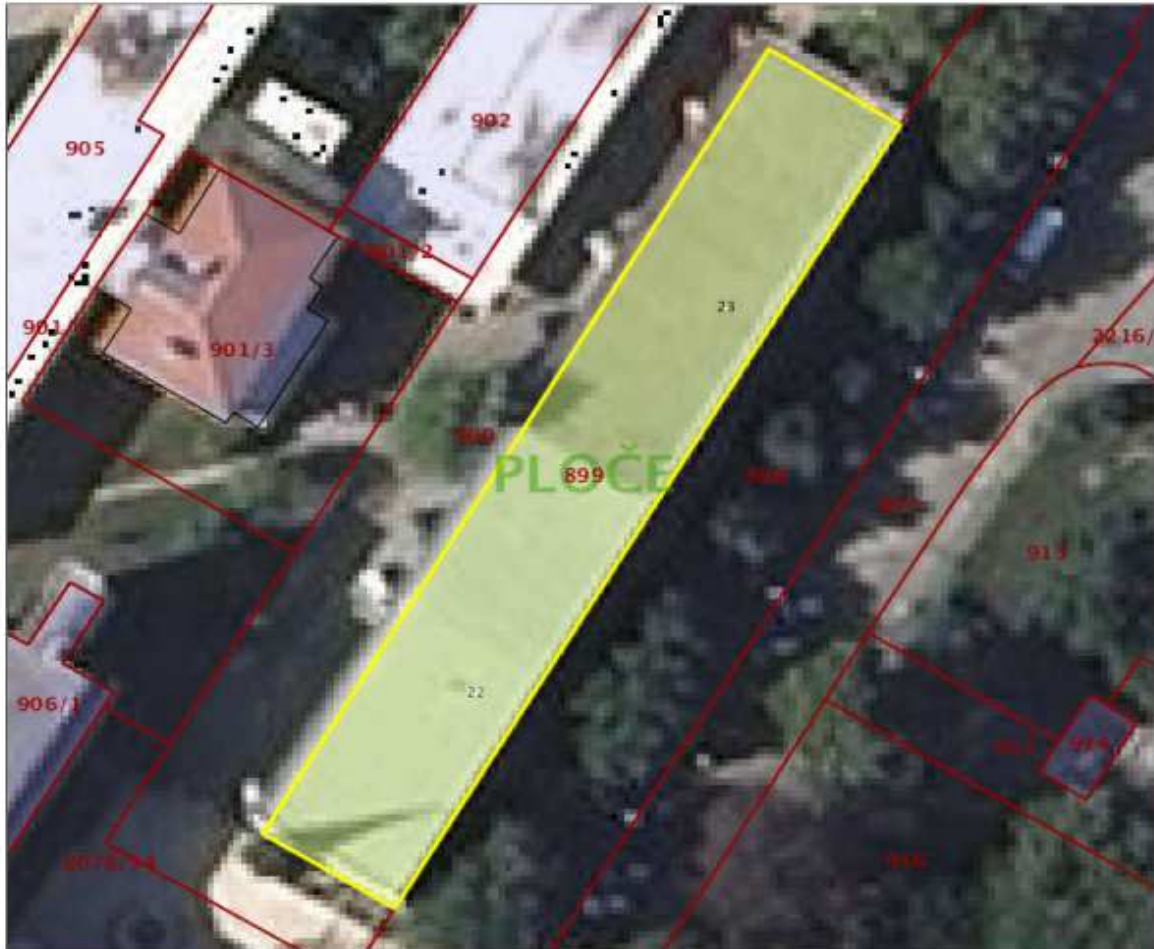
Podaci o katastarskim česticama

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
		899	TRG K.TOMISLAVA	875	22		
			GOSPODARSKA ZGRADA, TRG K.TOMISL.22,23	875			
Ukupna površina katastarskih čestica				875			



**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 29.04.2022

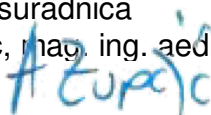
**HPB - nekretnine d.o.o.**  
**Zagreb, Amruševa 8**

Izradio:

Tonka Aljinović Gojak d.i.g.  
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina


Kontrola:

Stručna suradnica  
Antonela Zupčić, mag. ing. aedif.



Ovjerava:

Voditelj odjela procjena  
Mirko Paurić, dipl.ing.građ.



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

Zagreb, 29.4.2022. godine