

**OBSTINATIO d.o.o., Put Firula 29, 21000 Split, OIB: 11375515302; br.: 4 Su-153/20.**  
**Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina; br.: 4 Su-289/2020-10, mob: +385 91 33 44 080**

**Nadnevak izrade: 06. veljače 2023. g.**

**Oznaka elaborata: OE: 02/2023 – VJ**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**Naručitelj: DALMA d.d. u stečaju**  
**OIB: 64479860853**  
**Kopilica 5, 21 000 Split**

**Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi prodaje.**

**Nekretnina: Čest.zem. 6089/12, ZU 22943 K.O. Split (k.č.z. 1373/12, PL 18002 K.O. Split).**  
**U naravi predstavlja asfaltirano parkiralište površine 2.387,00 m<sup>2</sup>.**

Navedena se nekretnina nalazi unutar obuhvata Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15), te Prostornog plana uređenja Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 31/05, 38/20) kao šireg plana i Generalnog urbanističkog plana Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 11/06 (ispravak greške), 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14) kao užeg plana.

**Nadnevak očevida: 03. veljače 2023. g.**

**Tereti: Sukladno Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 22943 K.O. Split od 25.01.2023. g.**

**Sadašnja uporaba: Asfaltirano parkiralište.**

**OBSTINATIO d.o.o.**  
**Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.**

**SUDSKI VJEŠTAK:**  
**MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.**

**SADRŽAJ:**

<b>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU</b>	<b>str. 3</b>
<b>2. SAŽETAK</b>	<b>str. 8</b>
<b>3. ZADATAK</b>	<b>str. 9</b>
<b>4. NALAZ</b>	<b>str. 11</b>
<b>5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE</b>	<b>str. 15</b>
<b>6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>	<b>str. 17</b>
<b>7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA</b>	<b>str. 18</b>
<b>8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	<b>str. 26</b>
<b>9. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 37</b>
<b>10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA</b>	<b>str. 38</b>
<b>11. UPORABA DOKUMENTA</b>	<b>str. 39</b>
<b>12. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 40</b>
<b>13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 41</b>
<b>14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 42</b>
<b>15. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 22943 K.O. SPLIT)</b>	<b>str. 44</b>
<b>16. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 18002 K.O. SPLIT)</b>	<b>str. 45</b>
<b>17. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č.z. 1373/12 K.O. Split), MJ 1:1000</b>	<b>str. 46</b>
<b>18. LOKACIJSKA INFORMACIJA</b>	<b>str. 47</b>

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

### RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstintio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-153/20  
Split, 19. svibnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 23/16, 61/19), dana 19. svibnja 2020.

riješila je

- I. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.
- II. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. Split, odobrenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, je podnio zahtjev za ponovnim odobrenjem za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koje mu je već ranije izdano rješenjem broj 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016.

Svom zahtjevu je priložio izvod iz sudskog registra, rješenje ovog suda poslovni broj: 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016., Ugovor o radu, rješenje Županijskog suda u Splitu poslovni broj: 4 Su-350/15 od 23. svibnja 2016., te policu osiguranja.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, utvrđeno je da predmetno društvo ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDsjedNICA SUDA  
*Franka Buzov*  
Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. Obstinatio d.o.o., Put Firula 29, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSDJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-289/2020-10  
Split, 26. lipnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mladena Škomrlja, iz Splita, Put Firula 17, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

#### RJEŠENJE

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

#### Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 15. svibnja 2020.

Podnositelj zahtjeva je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-350/2015 od 23. svibnja 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Temeljem odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika zahtjev za ponovno imenovanje podnosi se najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je vještak imenovan.

Vještak je zahtjev za ponovno imenovanje dostavio 15. svibnja 2020. pa se ima primijeniti odredba članka 12.a Pravilnika kojom je propisano da ako se za stalnog sudskog vještaka imenuje osoba koja je već bila imenovana za stalnog sudskog vještaka, a nije podnijela zahtjev u roku iz članka 12. stavak 2. Pravilnika, u postupku imenovanja nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, te da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu neposredno ili preporučenom pošiljkom.

- DNA:1. vještaku  
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. Općinskom sudu u Makarskoj  
5. web.stranice suda-ovdje

Dokument je elektronički potpisan:

BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:

26-06-2020

12:09:39



DN:

C=HR

O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

2.5.4.674#1300485231313734320324100304

L=SPLIT

S=KLEIN

OU=BRUNO

CN=BRUNO KLEIN

Broj zapisa: 17897-1b369

Kontrolni broj: 005e4-9b7fb-827b5

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

## 2. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak/svrha:	Utvrdivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi prodaje
Osnovica za vrednovanje:	Tržišna vrijednost
Naručitelj procjene:	DALMA d.d. u stečaju OIB: 64479860853 Kopilica 5, 21 000 Split
Adresa nekretnina:	Kopilica, Split
Tip nekretnina:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Katastarska općina:	Split
Z.K. uložak:	ZU 22943
Zemljišno knjižna čestica:	č.z. 6089/12
Katastarska čestica:	k.č.z. 1373/12, PL 18002 K.O. Split
Ukupna površina parcele (m <sup>2</sup> ):	2.387 m <sup>2</sup>
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	<b>406.000,00 €</b>
Tržišna vrijednost suvlasničkog dijela Naručitelja po ZU 22943 (€): <i>3. Suvlasnički dio: 1548/16616</i>	<b>37.824,27 €</b>
Dokumentacija o namjeni:	Da
Prilaz javnoj površini:	Omogućen
Procjenitelj:	Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ.

### **3. ZADATAK**

Prema zahtjevu naručitelja (DALMA d.d. u stečaju, OIB: 64479860853, Kopilica 5, 21 000 Split), pristupio sam na očevid dana 03. veljače 2023. godine, radi izrade ovog Procjemenog elaborata sa svrhom utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi prodaje, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

Lokacija: čest.zem. 6089/12, ZU 22943 K.O. Split (k.č.z. 1373/12, PL 18002 K.O. Split). Ukupna površina predmetne čestice iznosi 2.387,00 m<sup>2</sup>.

Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Splitu, u gradskom predjelu Kopilica (Stinice), te je definirana Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15), te Prostornim planom uređenja Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 31/05, 38/20) kao šireg plana i Generalnim urbanističkim planom Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 11/06 (ispravak greške), 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14) kao užeg plana.

Prema PPU Grada Splita, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja u zoni mješovite namjene;

Prema GUP-u Grada Splita, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar obuhvata Gradskog projekta Kopilica (6) u zoni „b“, zoni gospodarske namjene K – poslovna namjena.

Uknjiženo pravo vlasništva nad nekretninom i teretovnica vidljivo je u Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 22943 K.O. Split od 25.01.2023. g.

Procjena vrijednosti nekretnina vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, a dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavna za procjenu vrijednosti nekretnine. U pravilu dan vrednovanja i dan kakvoće odnose se na isti trenutak (iznimno, u postupcima izvlaštenja i sl.).

Dan kakvoće: 03. veljače 2023. godine.

Dan vrednovanja: 03. veljače 2023. godine.

Od strane Naručitelja nije mi dostavljena nikakva projektna dokumentacija. Većina podataka navedena i korištena u ovom elaboratu dobivena je uvidom na samoj nekretnini ili su procijenjeni iskustveno ili u usporedbi sa sličnim nekretninama.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je 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 pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Na dan vršenja očevida izvršen je samostalan očevid procjenitelja.

Za potrebe izrade procjene korištena je dokumentacija pribavljena na licu mjesta, a nedostajući prostornoplanski podaci korišteni su iz javnodostupnih podataka i web stranica: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr) (katastar i izgled nekretnina), <https://oss.uredjenazemlja.hr> – vlasništvo, [www.split.hr](http://www.split.hr) (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

#### **4. NALAZ**

##### Opis nekretnine:

Navedena se nekretnina, kako je već naznačeno, nalazi unutar obuhvata Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15), te Prostornog plana uređenja Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 31/05, 38/20) kao šireg plana i Generalnog urbanističkog plana Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 11/06 (ispravak greške), 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14) kao užeg plana.

Prema PPU Grada Splita, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja u zoni mješovite namjene;

Prema GUP-u Grada Splita, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar obuhvata Gradskog projekta Kopilica (6) u zoni „b“, zoni gospodarske namjene K – poslovna namjena.

Temeljem očevida i pregledom raspoložive dokumentacije utvrdio sam sljedeće:

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja asfaltirano parkiralište, upisana u zemljišne knjige ZU 22943 K.O. Split. Površina čestice iznosi 2.387,00 m<sup>2</sup>. Nekretnini se pristupa putem koji se nalazi sa sjeverozapadne strane. Konfiguracija terena je ravna, čestica je pravilnog oblika. Međe predmetne parcele prema susjednim parcelama uglavnom nisu jasno vidljive.

Okolno je zemljište uglavnom sličnih karakteristika, izgrađena i neizgrađena građevinska zemljišta gospodarske namjene.

### Makrolokacija (položaj grada):

Procjenjivana čestica nalazi se u Gradu Splitu. Grad Split drugi je po veličini grad u Republici Hrvatskoj i najveći hrvatski grad na istočnoj obali Jadranskog mora. Obrubljen planinama, Mosorom na sjeveroistoku i Kozjakom na sjeverozapadu, smjestio se između rijeka Žrnovnice na istoku i Jadra na sjeveru, uranjajući na zapad u more svojim poluotočnim dijelom, na kojem se ističe marjanska šuma te prelazeći na otok Čiovo. Čak 15 kilometara šetnica uz more čini idealan spoj sa kamenim ulicama staroga grada šireći njime duh Sredozemlja. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, ima 178.192 stanovnika (96,23% Hrvati, ostali 3,77%) što na ukupnoj površini od 79 km<sup>2</sup> čini gustoću od 2.255,59 stan./km<sup>2</sup>. Čini skoro 40 % žitelja Splitsko-dalmatinske županije (455.242 stanovnika) i nešto više od 4 % stanovništva RH (4.290.612 stanovnika). Grad Split važno je kulturno i prometno središte, druga po veličini hrvatska luka i treća putnička luka na Mediteranu. Gravitira mu područje triju najjužnijih hrvatskih županija (nekadašnja Zajednica općina Split), te dio Hercegovine, pa i Bosne. Sveučilišni je centar i Upravno je središte Splitsko-dalmatinske županije. U luci Lori na sjevernoj strani poluotoka sjedište je Hrvatske ratne mornarice. Poslije Zagreba ima najveći broj diplomatskih, konzularnih, odnosno predstavništava međunarodnih organizacija u Hrvatskoj. Središte grada čini Dioklecijanova palača koju je od 295. do 305. godine gradio rimski car – reformator Gaius Valerius Aurelius Diocletianus. Split je u svijetu prepoznatljiv i po sportašima. U gradu je aktivno više od 200 raznih klubova s oko 15.000 sportaša. U odnosu na broj stanovnika među gradovima je s najuspješnijim sportašima koji su osvajali olimpijska, svjetska i europska odličja. Promocija Splita kao destinacije koju je vrijedno posjetiti praćena je s rastom kulturnih, festivalskih, gastronomskih i drugih sadržaja. To je doprinijelo snažnom rastu turističke industrije - gradnji novih hotela i apartmanskoj ponudi u privatnom smještaju. Tako je Split, od tranzitno-turističkog centra postao meka turista iz svijeta.



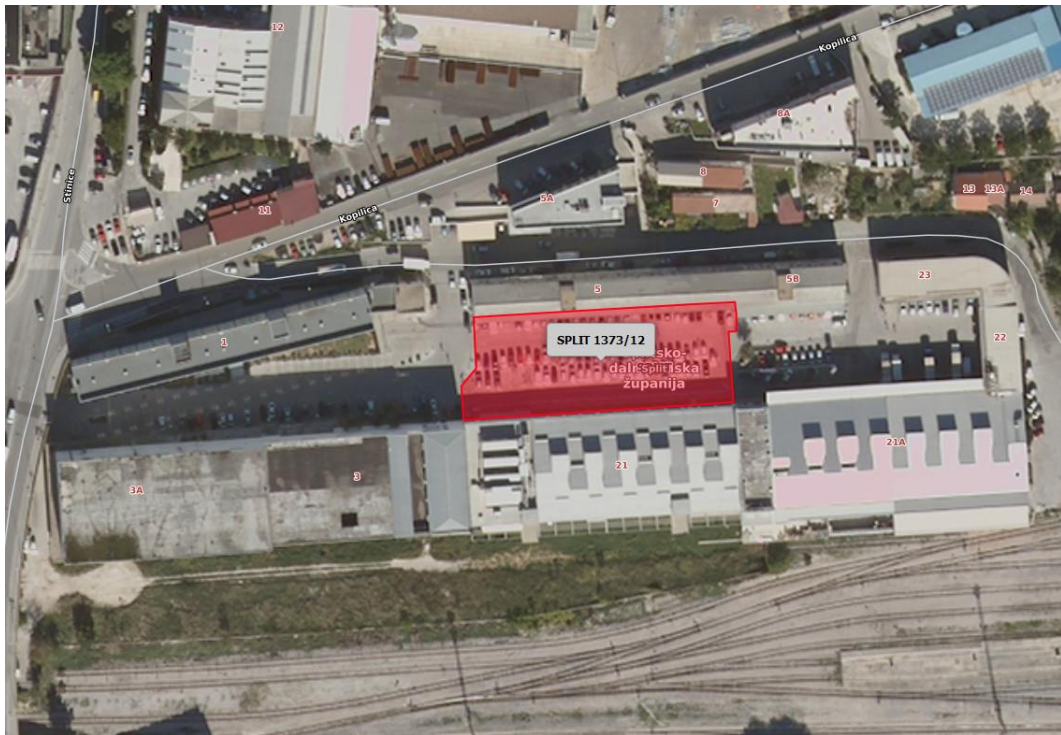
Split na zemljovidu Hrvatske

### Mikrolokacija:

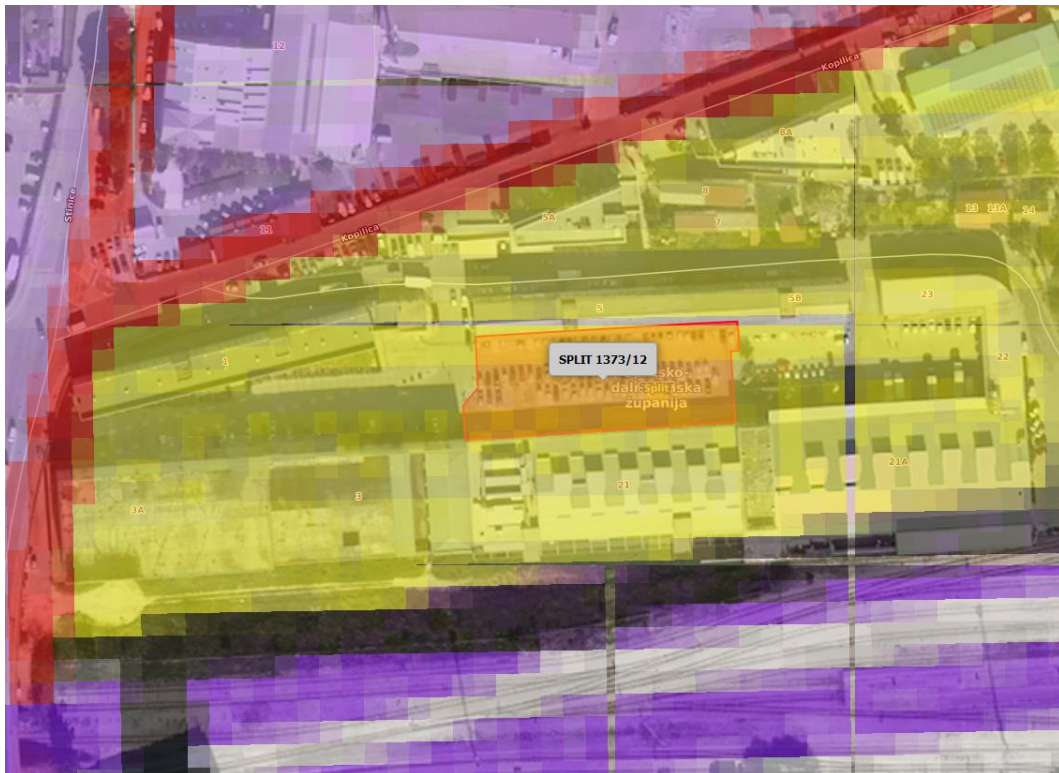
Procjenjivana nekretnina nalazi se u gradskom predjelu Koplilica (Stinice): sjeverni dio splitskog poluotoka. Okruženje čine građevine slične namjene i građevinska zemljišta gospodarske namjene.



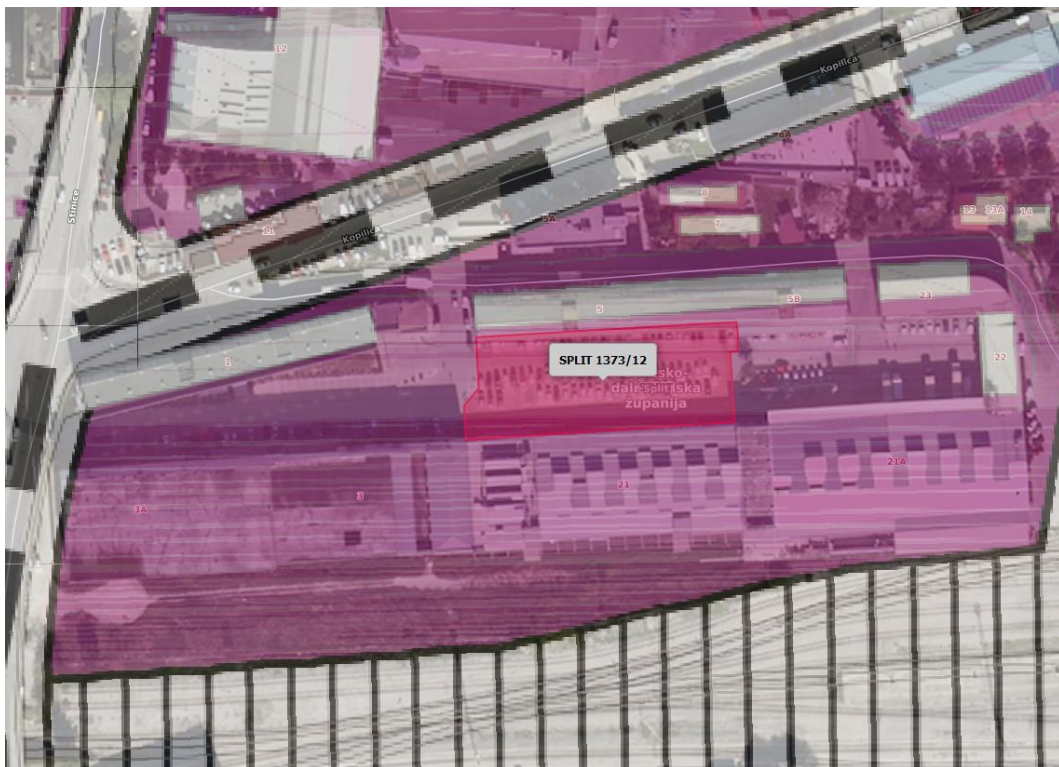
LOKACIJA TERENA, ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))



LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE (preuzeto sa <https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



POLOŽAJ TERENA U ODNOSU NA PROSTORNOPLANSKU DOKUMENTCIJU PPU GRADA SPLITA (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))



POLOŽAJ TERENA U ODNOSU NA PROSTORNOPLANSKU DOKUMENTCIJU GUP-a GRADA SPLITA (preuzeto sa <https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

## 5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 5.1. Zemljišna knjiga:

Prema e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split:

K.O. Split

ZK uložak: 22943

Poduložak: -

Datum: 25.01.2023. g.

U Posjedovnici A upisano je:

#### PRVI ODJELJAK

1. k.č.	6089/12	Dvorište	površina	2.387 m <sup>2</sup>
			<b>ukupno</b>	<b>2.387 m<sup>2</sup></b>

U Vlastovnici B upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1548/16616	
	DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT	
4.	Suvlasnički dio: 15068/16616	
	SVEUČILIŠTE U SPLITU, OIB: 29845096215, R. BOŠKOVIĆA 31, 21000 SPLIT	

U Teretovnici C upisano je:

Tereta nema!

### 5.2. Katastar:

Prema e-Posjedovnom listu broj 18002 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, stanje na dan 25.01.2023. g.:

K.O. Split

		(...)		
k.č.z.	1373/12	Kopilica	površina	2.387 m <sup>2</sup>
		Dvorište	površina	2.387 m <sup>2</sup>
			<b>Ukupno</b>	<b>2.387 m<sup>2</sup></b>
		(...)		

Napomena: Ostale čestice kao nepotrebne izostavljene.

Posjednik:

1548/16616 ANDABAKA JOSIP, SPLIT, IVANA GUNDULIĆA 10 (VLASNIK), OIB: 59144066893

15068/16616 DALMA D.D., SPLIT, KOPILICA 5 (VLASNIK), OIB: 64479860853

### 5.3. Legalitet i napomene o nekretnini:

**Legalitet:** Nekretnina je upisana u Posjedovnici (A) i u Vlastovnici (B) zemljišne knjige.

**Usklađenost zemljišne knjige i katastra:** Stanje je usklađeno.

**Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini:** Nekretnini je omogućen pristup javnoj prometnoj površini.

**Napomene o nekretnini:**

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su sa mrežnih stranica Grada Splita.

Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Splitu, u gradskom predjelu Kopilica (Stinice), te je definirana Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15), te Prostornim planom uređenja Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 31/05, 38/20) kao šireg plana i Generalnim urbanističkim planom Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 11/06 (ispravak greške), 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14) kao užeg plana. Prema PPU Grada Splita, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja u zoni mješovite namjene. Prema GUP-u Grada Splita, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar obuhvata Gradskog projekta Kopilica (6) u zoni „b“, zoni gospodarske namjene K – poslovna namjena.

Zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Zemljište nije unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa.

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Grad Split, Splitsko - dalmatinska županija.

U neposrednoj blizini čestice ne postoje izvori buke i izvori zagađenja koji bi značajno odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi te negativno utjecali na vrijednost nekretnine.

## **6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

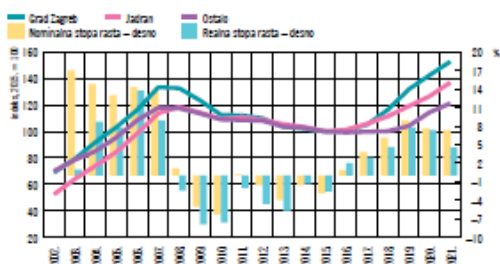
1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priklučci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

## 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

\* - preuzeto iz brošure „Financijska stabilnost“ (broj 23, godina XIV, svibanj 2022.), izdavač: Hrvatska narodna banka, svibanj 2022.

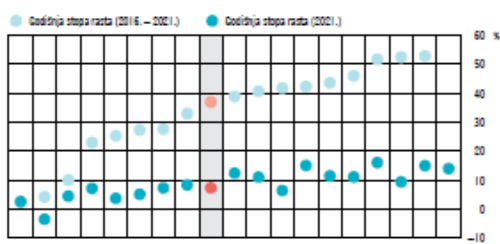
# 4. Tržište nekretnina

Slika 4.1. Unatoč usporevanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Katarac (2015.). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Realna stopa rasta izračunata je deflacioniranjem nominalnog indeksa potražnja cijena.  
Izvori: GZB i Eurostat, izračun HNB-a

Slika 4.2. Porast cijena u Hrvatskoj usporediv je s drugim zemljama europskog područja



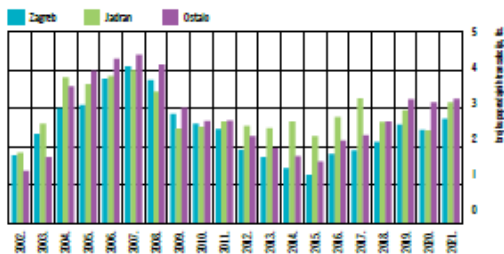
Napomena: Prikazane su nominalne godišnje stope rasta u jednogodišnjem i petogodišnjem razdoblju za sve zemlje europskog područja osim Grčke.  
Izvori: Eurostat, izračun HNB-a

U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritiska na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

### 4.1. Tržište stambenih nekretnina

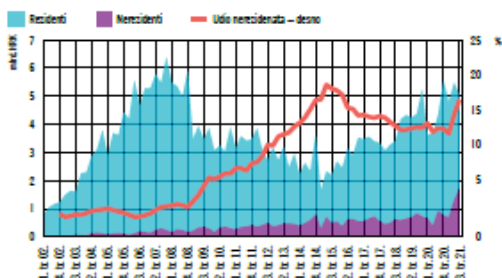
Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom izno-

Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



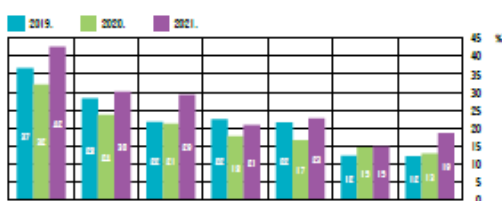
Napomena: Prikazane su tromjesečne prosječne vrijednosti broja transakcija u određenoj godini, a podaci za 2021. godinu odnose se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja.  
Izvor: Baza Podatke uprave

Slika 4.4. Promet stambenih nekretnina podupire i potražnja nerezidenata



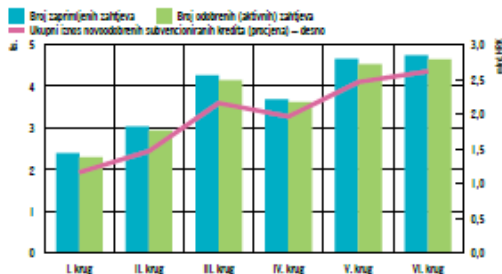
Napomena: Udio nerezidenata prikazan je kao 12-mjesečni pomični prosjek.  
Izvor: Baza Podatke uprave

Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



Napomena: Prikazan je udio nerezidenata u ukupnom broju transakcija u pojedinoj županiji. Podaci za 2021. godinu odnose se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja.  
Izvor: Baza Podatke uprave

Slika 4.6. U 2021. godini odobren je dosad najviši iznos subvencioniranih kredita u jednom krugu



Napomena: I. kv. iz 2017., II. kv. iz 2018., III. kv. iz 2019., IV. i V. kv. iz 2020. i VI. kv. iz 2021. godine  
Izvor: Agencija za javni promet i posredovanje nekretninama; Istražun HNB-a

su (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegnuo je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u (Slika 4.2.), a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019<sup>6</sup>. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%<sup>7</sup>. Očekivani skori ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata (Slika 4.4.), posebice u priobalnim regijama (Slika 4.5.).

Na rast potražnje i cijenu stambenih nekretnina djelovali su i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu i percepcija nekretnina kao sigurne imovine. Poticaj potražnji dale su promjene u načinu života i rada poput "rada na daljinu", koje su povećale potražnju za stambenim prostorom i potaknule preferencije za život izvan gradskih jezgri. Pritom je porasla važnost suvremenih standarda gradnje, pa se osobito povećala potražnja izvan središta grada Zagreba i u okolnim gradovima. Nadalje, potražnju za stambenim nekretninama podupiru i dalje povoljni uvjeti financiranja uz niske i padajuće kamatne stope koje su se do kraja 2021. smanjile na oko 2,5% (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava). Oporavku transakcija i rastu cijena pridonijela su

<sup>6</sup> Odnosi se na porast broja transakcija u razdoblju od prvog do trećeg tromjesečja 2019. i od prvog do trećeg tromjesečja 2021. godine.

<sup>7</sup> Odnosi se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja 2021. godine.

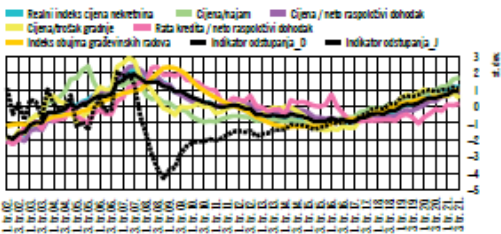
#### 4. Tržište nekretnina

i povoljna kretanja na tržištu rada u 2021. uz snažan oporavak pouzdanja potrošača te nastavak državnog programa subvencioniranih stambenih kredita. Broj odobrenih stambenih kredita obuhvaćenih državnim programom u proljeće 2021. bio je najviši dosad, a subvencionirani krediti činili su oko petine novo-odobrenih stambenih kredita u 2021. godini (u 2020. kada su održana dva kruga subvencioniranja čak trećinu) (Slika 4.6.). U 2022. godini krug zaprimanja zahtjeva, koji je završio 22. travnja, mogao bi poduprijeti nastavak rasta stambenih kredita i porasta cijena<sup>8</sup>.

Kompozitni indikator odstupanja cijena nekretnina nastavlja upućivati na sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica (Slika 4.7.). Gospodarski oporavak popraćen rastom raspoloživog dohotka neznatno je poboljšao omjer cijena stambenih nekretnina i dohotka, no problem priuštivosti nekretnina na tržištu i dalje je izražen. Omjeri

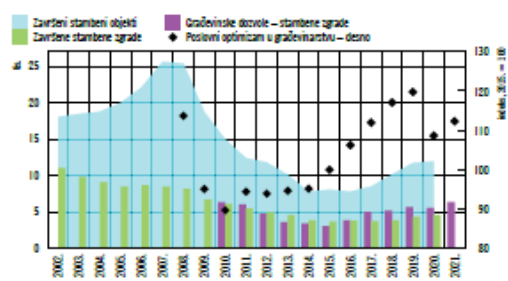
cijena u odnosu na dohodak i troškove najma tako su i dalje povišeni u odnosu na svoje dugoročne tendencije, a osobito prema razinama od prije pet godina. Upravo su pogoršanje priuštivosti nekretnina i povećanje troškova stanovanja velik ekonomski i društveni izazov za čije su rješavanje potrebne interakcija i koordinacija raznih politika na tržištu (vidi Okvir 6. *Kojim se politikama i kako može djelovati na tržište stambenih nekretnina*). S druge strane, priuštivost kreditnog financiranja nekretnine (maksimalan iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz dane uvjete na tržištu) i dalje je razmjerno povoljna zahvaljujući iznimno povoljnim uvjetima financiranja (Slika 4.8.). Također, unatoč porastu iznosa kredita kao posljedice porasta cijena nekretnina, razdoblje niskih i padajućih kamatnih stopa i rast raspoloživog dohotka održali su omjer otplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim. Navedeni pokazatelji upućuju na još uvijek umjeren nesklad između kretanja cijena stambenih nekretnina i njihovih makroekonomskih odrednica, odnosno umjeren rizik

Slika 4.7. Cijene nekretnina odstupaju od ključnih makroekonomskih odrednica



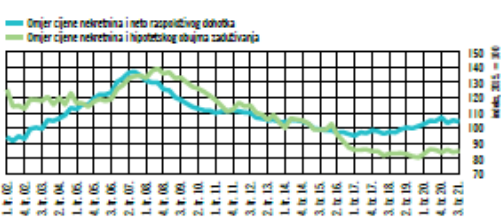
Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Prikazane su standardizirane cikličke komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnina dobivenih na osnovi jednostranog i dvostranog HP filtra ( $\lambda = 400.000$ ) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Dvostranim HP filtrom (D) promatra se cijeli uzorak, a jednostranim (J) samo do pojedine trenutne u uzorku. Oba indikatora izračunavaju se kao prva glavna komponenta standardiziranog ciklusa pokazatelja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na zgrade.  
Izvori: DZ i Eurostat, HNS

Slika 4.9. Nastavio se rast građevinske aktivnosti i poslovnog optimizma



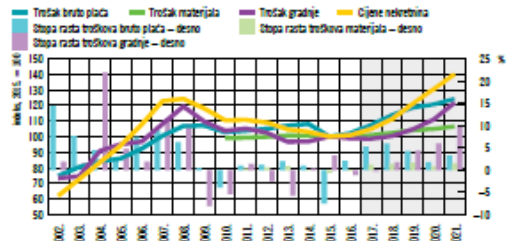
Napomena: Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne površine potne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.  
Izvori: DZ i HNS

Slika 4.8. Sposobnost kućanstava da financiraju kupnju nekretnine u posljednjem razdoblju ostala je stabilna



Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Hipotetički obujam zaduživanja definiran je kao maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti kad se u obzir uzmu raspoloživi dohodak, kamatne stope na stambene kredite i prosječni rok dospjela stambenih kredita, a do dohotka kojim se kućanstvo koristi za servisiranje duga konstantan je u promatranom razdoblju. Pokazatelj omjera cijena nekretnina i hipotetičkog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertlichu (2019.). <http://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/a-new-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-836946>.  
Izvori: DZ i Eurostat, HNS

Slika 4.10. Troškovi gradnje rastu istodobno s cijenama nekretnina



Napomena: Trošak materijala odnosi se na indeks privredničkih cijena građevnog materijala na domaćem tržištu. Indeks mjeri promjene u razni privredničkih cijena građevnog materijala privođenog i prodanog na domaćem tržištu, a ne obuhvaća cijene opreme, mehanizacije i rada te druge elemente iz strukture cijena građevinskih radova. U trošak gradnje osim materijala i rada ulaze i drugi troškovi, poput energije i transporta.  
Izvori: DZ i Eurostat

<sup>8</sup> Prema podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u VII. krugu primijeno je 3.870 zahtjeva.

koji proizlazi iz tog tržišta, što je prepoznao i ESRB (vidi [Olvir 3. Upozorenje i preporuke ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina](#)).

**Ponuda nekretnina postupno se prilagođava rastućoj potražnji.** Iako se u drugoj polovini 2021. građevinska aktivnost blago smanjila, obujam građevinskih radova na zgradama na godišnjoj se razini povećao za 10%. Poslovni optimizam u sektoru građevinarstva ojačao je, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola za stambene zgrade, i to iznad pretpandemijske razine (Slika 4.9.). Rastao je broj poduzeća kao i broj zaposlenih u djelatnostima građevinarstva i poslovanja s nekretninama, dok su novi plasmani kreditnih institucija sektoru nefinancijskih poduzeća bili najviše usmjereni upravo prema tim djelatnostima (vidi poglavlje 5. **Sektor nefinancijskih poduzeća**), premda je udio dodane vrijednosti građevine u BDV-u bio stabilan. No, građevinska aktivnost i broj završenih objekata i dalje su znatno niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika 4.9.). Tako je u 2021. dovršeno nešto manje od 12 tisuća novih stambenih objekata, od toga oko 3 tisuće u gradu Zagrebu, a u 2008. godini broj novih objekata bio je dva do tri puta veći: u cijeloj Hrvatskoj dovršeno je više od 25 tisuća objekata, a u gradu Zagrebu oko 9 tisuća objekata.

**Povećanje ponude nekretnina prati porast troškova gradnje, što utječe i na cijenu novogradnje.** Cijene građevnog materijala (željeza, drvene građe, aluminija) znatno su porasle na globalnom tržištu u prvoj polovini 2021., uz tek blago smanjenje potkraj prošle godine, a snažno su porasle i cijene energije. Umjeren porast troškova rada donekle je ublažio utjecaj rastućih cijena uvoznih materijala i energije, pa su ukupni troškovi gradnje na godišnjoj razini porasli za 10% (Slika 4.14.). Cijene novogradnje pritom su manje porasle u Zagrebu (4,5%), a više u ostatku Hrvatske (12%). Uz jačanje domaće potražnje za novogradnjom, snažnija aktivnost na obnovi potresom pogođenih područja<sup>9</sup> (posebice na stambenim zgradama u gradu Zagrebu) i daljnja aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata preko sredstava iz fondova EU-a mogle bi i ubuduće jačati građevinsku aktivnost, ali i stvarati dodatni pritisak na troškove gradnje.

## 4.2. Tržište komercijalnih nekretnina<sup>10</sup>

**Utjecaj pandemije na tržištu komercijalnih nekretnina i dalje je vrlo heterogen na različite tržišne segmente.** U odnosu na 2020. godinu, stopa slobodnih kapaciteta uredskih i maloprodajnih prostora neznatno se povećala, dok je raspoloživost logističkih prostora ostala nepromijenjena. Kao posljedica nastavka potrebe za radom od kuće i daljnjim smanjenjem fizičkih kontakata te raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u gradu Zagrebu, raspoloživost uredskih prostora

<sup>9</sup> Prema podacima Fonda za obnovu grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije dosad je za naknadu štete uzrokovanu potresom isplaćen iznos od 71 mil. kuna.

<sup>10</sup> Temeljeno na pokazateljima i izvještajima tržišnih aktera (agencija za nekretnine) za područje grada Zagreba i okolice te relevantnim informacijama DZG-a i HNB-a

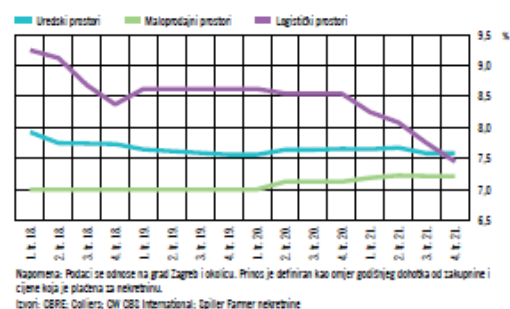
na prvorazrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je pretkriznu razinu i iznosila je 4,2% u 2021. godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od oko 2,3%, ponajviše zbog ograničene ponude postojećih nekretnina, pa se većina investicija realizira izgradnjom novih nekretnina.

**Unatoč promjenama u potražnji za poslovnim prostorom, cijene zakupa ostaju relativno stabilne.** Unatoč tome što je u 2021. godini osigurano dodatnih 120 000 m<sup>2</sup> novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m<sup>2</sup>. Cijene zakupa prvorazrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m<sup>2</sup>) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR/m<sup>2</sup>). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvorazredne (14 EUR/m<sup>2</sup>) ili druge lokacije (11 EUR/m<sup>2</sup>).

**Istodobno, prinosi na ulaganje ostali su razmjerno stabilni u navedenim segmentima, a značajniji pad vidljiv je jedino u segmentu logističkih prostora.** Prosječna vrijednost prinosa u segmentu logističkih prostora u 2021. godini iznosila je 8% kao posljedica porasta kapitalnih vrijednosti zbog snažne potražnje investitora (Slika 4.11.). Na prinose u svim tržišnim segmentima utječu povećana konkurencija, rastući inflatorni pritisci, niske i negativne kamatne stope na depozite te kombinacija preferencija ulaganja na tržištu nekretnina i precijenjenosti cijena financijske imovine.

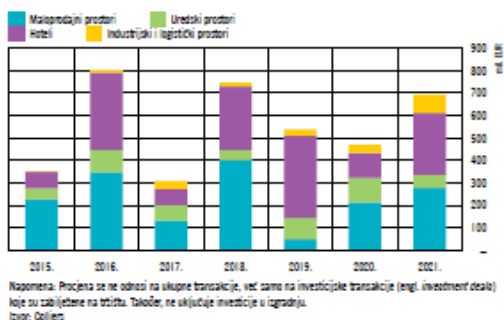
**Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima.** Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu,

Slika 4.11. Prisutni su pritisci na prinose u segmentu logističkih prostora



#### 4. Tržište nekretnina

Slika 4.12. Procjene godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na oporavak potražnje u segmentu hotela



dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura. Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine (Slika 4.12.). Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi.

### 4.3. Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina

**Kretanje cijena i u idućem će razdoblju biti obilježeno određenom razinom neizvjesnosti. Rezultati Anketi o pouzdanju i očekivanju potrošača i tekuća kretanja na tržištu upućuju na to da bi se zbog porasta potražnje pritisak na cijene mogao nastaviti. No, sklonost ulaganju u nekretnine ovisit će ponajviše o gospodarskim kretanjima u uvjetima geopolitičkih napetosti i rastućim pritiscima inflacije, odnosno eventualnom slabljenju realnih dohodaka, koji dosad još nisu imali negativne učinke. Rast cijena mogao bi poticati i nedostatak kvalificirane domaće radne snage, ovisnost sektora građevinarstva o fluktuaciji cijena sirovina, tj. poskupljenju osnovnih građevinskih materijala kao i potencijalni zastoji u njihovoj opskrbi/nabavi, čime bi se troš-**

kovi gradnje mogli nastaviti povećavati, a realizacija projekata usporiti.

**Prelijevanje učinaka očekivanoga postupnog podizanja kamatnih stopa u europodručju na domaće tržište moglo bi povećati teret otplate postojećeg duga i poskupiti novo zaduživanje. Pritom bi za dio dužnika mogla oslabiti sposobnost redovitog servisiranja duga (vidi Otkvir 2. Količki bi porast troška otplate mogli iskusiti korisnici stambenih i gotovinskih kredita u slučaju rasta kamatnih stopa). Dodatno, povećanje životnih troškova nepovoljno djeluje na realni dohodak i može dodatno smanjiti kapacitete za servisiranje duga. Uz navedeno, za dio korisnika subvencioniranih kredita početkom ove godine isteklo je razdoblje subvencije, što je povećalo otplate, a time i ranjivost u slučaju makroekonomskih poremećaja. Rast kamatnih stopa na nove kredite ujedno bi mogao smanjiti kreditnu sposobnost potrošača koji podižu nove kredite. Sve bi se navedeno moglo nepovoljno odraziti na obujam transakcija na tržištu i usporiti porast cijena stambenih nekretnina. Međutim, očekivani ulazak u europodručje trebao bi djelovati stabilizirajuće na domaće tržište kredita.**

**Ako se odstupanje kretanja cijena od ključnih makroekonomskih odrednica ipak nastavi povećavati, zajedno s rastućim izloženostima kreditnih institucija prema tržištu stambenih nekretnina, rizici za financijsku stabilnost povećat će se. S porastom magnitude neravnoteža pojačava se i intenzitet potencijalnog poremećaja, kada do njega jednom dođe. U nepovoljnim makroekonomskim okolnostima može se smanjiti likvidnost stambenih nekretnina i vrijednost kolaterala, što aktivira spiralu rasta kreditnog rizika i pada cijena na tržištu.**

**Osim strukturnih faktora u promjeni preferencija, kretanja na tržištu komercijalnih nekretnina bit će pod utjecajem geopolitičkih napetosti. Povećana internetska kupnja imat će kao posljedicu daljnje preusmjeravanje potražnje s maloprodajnih prostora na industrijske i logističke centre, a potomje će dodatno poticati i prilagodba u načinima poslovanja, prema regionalnim tržištima i osiguranju većih zaliha. Osim toga, rad na daljini i veća potražnja za sigurnijim zgradama mogu pomaknuti potražnju prema visokokvalitetnim uredskim prostorima izvan središta gradova. S druge strane, u vezi s porastom cijena sirovina i materijala, rastući troškovi gradnje i nedostatak kvalificirane radne snage mogli bi odgoditi razvoj projekata na strani ponude i rezultirati dodatnim pritiscima na rast cijena najma, a time i na povećanje operativnih troškova poduzeća. Ako se ratni sukob proširi izvan granica Ukrajine, moglo bi doći do usporavanja investicija i odljeva kapitala u sigurnije zemlje na zapadu.**

### Okvir 3. Upozorenja i preporuke ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina

Europski odbor za sistemske rizike redovito analizira ranjivosti povezane s tržištem stambenih nekretnina i procjenjuje mjere makrobonitetne politike koje nadležna nacionalna tijela poduzimaju kako bi odgovorila na identificirane rizike<sup>1</sup>. Na temelju provedene analize Europski odbor za sistemske rizike (u nastavku: ESRB) donosi ocjenu o razini ranjivosti u zemljama članicama Europskoga gospodarskog područja (EGP)<sup>2</sup>, kao i procjenu prikladnosti i dostatnosti relevantnih nacionalnih makrobonitetnih politika, te na temelju toga objavljuje izvještaj. Zemljama članicama kod kojih su rizici povišeni, a poduzete makrobonitetne mjere ocijenjene kao da u potpunosti nisu prikladne i/ili dostatne, ESRB može izreći upozorenje kojim se naglašavaju identificirani rizici za stabilnost financijskog sustava. Po potrebi, ESRB može otići i korak dalje te izdati preporuku u kojoj uz isticanje ranjivosti navodi i prijedlog nužnih mjera makrobonitetne politike za njihovo ublažavanje.

Analiza izvora i intenziteta ranjivosti povezanih s tržištem stambenih nekretnina provodi se u tri koraka i započinje ocjenom pozicije na ciklusu tržišta nekretnina, koji se prema metodologiji ESRB-a dijeli na četiri faze (faza ekspanzije, silazna faza, faza recesije i faza oporavka). Ciklička pozicija važna je za razumijevanje konteksta u kojem se tumače pokazatelji tržišta nekretnina jer vrijeme i vjerojatnost eventualne materijalizacije rizika uvelike ovise i o fazi ciklusa. U drugom se koraku analiziraju kvantitativni pokazatelji rizika podijeljeni u tri skupine s obzirom na vrijednost instrumenta osiguranja kredita (engl. *collateral stretch*), kreditiranje i uvjete odobravanja stambenih kredita (engl. *funding stretch*) i financijsko stanje kućanstava (engl. *household stretch*), kojima se s obzirom na unaprijed određene granične vrijednosti dodjeljuje ocjena od 0 do 3 (pri čemu 0 označuje nepostojanje rizika, 1 nisku razinu rizika, 2 umjerenu razinu, a 3 visoku razinu rizika). Krajnji kompozitni pokazatelj sažima prosječne ocjene svih triju skupina i redovito se prikazuje u obliku semafora (engl. *scoreboard*) (Tablica 1.). S obzirom na znatnu heterogenost tržišta nekretnina u zemljama članicama, u trećem se koraku kvantitativne ocjene prilagođavaju uzimajući u obzir druge relevantne informacije i stručno mišljenje na temelju cikličkih, strukturnih i institucionalnih karakteristika nacionalnih tržišta stambenih nekretnina.

Na temelju provedene analize ESRB je u veljači 2022. uputio pet upozorenja (Hrvatskoj, Bugarskoj, Mađarskoj, Slovačkoj i Lihtenštajnu) i dvije preporuke (Austriji i Njemačkoj) o srednjoročnim ranjivostima povezanim s tržištem nekretnina koje bi mogle ugroziti stabilnost financijskog sustava te je ujedno dao prijedlog mogućih mjera makrobonitetne politike za njihovo ublažavanje. Također, posebno su istaknute zemlje koje su preporuku dobile u 2019. godini, a ranjivosti su ostale visoke ili su dodatno porasle unatoč uvedenim mjerama (Danska, Finska, Švedska, Nizozemska i Luksemburg). Većini izdvojenih zemalja zajedničke su ranjivosti rast cijena stambenih nekretnina, odstupanje cijena nekretnina od temeljnih makroekonomskih odrednica i rast stambenoga

Tablica 1. Prosječne ocjene zemalja na temelju triju skupina kvantitativnih pokazatelja

	Zemlje	Instrumenti osiguranja kredita	Kreditiranje i uvjeti odobravanja kredita	Financijsko stanje kućanstava
Posebno istaknute	DK	3	2	3
	FI	2	2	3
	SE	3	2	3
	NL	2	2	3
	LU	3	2	3
Preporuka	DE	3	2	3
	AT	3	2	3
Upozorenje	HR	2	2	3
	BG	2	2	3
	HU	3	2	3
	SK	2	2	3
	LI	2	2	3
Ostalo	BE	2	2	2
	CY	2	2	2
	CZ	3	2	2
	EE	2	2	2
	EG	2	2	2
	FR	2	2	2
	GR	2	2	2
	IE	2	2	2
	IS	2	2	2
	IT	2	2	2
	LT	2	2	2
	LV	2	2	2
	MT	2	2	2
	NO	2	2	2
	PL	2	2	2
	PT	3	2	2
RO	2	2	2	
SI	3	2	2	

Napomena: Prikazane su sve zemlje EGP-a iz analize ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina. Bijela boja označuje nisku razinu (1), žuta boja umjerenu razinu (2), a crvena boja visoku razinu rizika (3).

Izvor: ESRB (2022.): *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*

kreditiranja (Tablica 2.). Razina ranjivosti u Hrvatskoj procijenjena je umjerenom, a istaknuti su odstupanje cijena nekretnina u odnosu na temeljne makroekonomske odrednice i ubrzani rast stambenih kredita uz relativno blage uvjete kreditiranja (vidi poglavlje 8. Provođenje makrobonitetne politike).

Unatoč krizi uzrokovanoj pandemijom koronavirusa, cijene nekretnina nastavile su rasti u izdvojenim zemljama (Tablica 2.). I prije izbijanja pandemije porast cijena nekretnina posebno je bio izražen u Njemačkoj, Hrvatskoj, Luksemburgu, Mađarskoj, Nizozemskoj i Slovačkoj. Bez obzira na neizvjesnost povezanu s posljedicama pandemije i pad gos-

<sup>1</sup> ESRB (2019.): *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: residential real estate*

<sup>2</sup> Osim članica EU-a, analiza pokriva i Island, Norvešku i Lihtenštajn.

#### 4. Tržište nekretnina

Tablica 2. Identificirane ranjivosti u zemljama koje su posebno istaknute i koje su dobile preporuku i upozorenje ESRB-a 2021. godine

	Zemlje	Ključne ranjivosti				
		Rast cijena nekretnina	Odstupanje cijena nekretnina	Rast stambenoga kreditiranja	Visoka zaduženost kućanstava	Blagi uvjeti kreditiranja
Posebno istaknute	DK	●	●	●	●	
	FI			●	●	●
	SE	●	●	●	●	
	NL	●	●		●	●
	LU	●	●	●	●	●
Preporuka	DE	●	●			●
	AT	●	●	●		●
Upozorenje	HR	●	●	●		●
	BG	●	●	●		
	HU	●	●	●	●	
	SK	●	●	●	●	
	LI				●	

Napomena: Sve zemlje u tablici dobile su umjerenu ocjenu izloženosti riziku, osim Danske, Švedske i Luksemburga koje su dobile visoku ocjenu izloženosti riziku. Kod Finske i Švedske identificirane su i ranjivosti međusobnih povezanosti s nordijskim bankovnim sustavom.

Izvor: ESRB (2022.). *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*

podarske aktivnosti, ni u jednoj zemlji nisu zabilježene negativne realne stope rasta cijena nekretnina (Slika 1.). Kao rezultat porasta cijena i visoke i rastuće zaduženosti kućanstava, odstupanje cijena nekretnina od temeljnih makroekonomskih odrednica na osnovi rezultata odstupanja omjera cijene i raspoloživog dohotka te ekonometrijskog modela precizirano<sup>3</sup> u Nizozemskoj, Luksemburgu, Austriji i Švedskoj upućuje na pogoršanje priuštivosti nekretnina i povišene rizike mogućeg nastanka ocnovnih mjehura (Tablica 2.). Odstupanje cijena nekretnina od dugoročnih odrednica, a tako i pogoršanje priuštivosti nekretnina, prisutno je i u Hrvatskoj (vidi poglavlje 4. Tržište nekretnina).

Zaduženost kućanstava u analiziranom razdoblju ostala je razmjerno stabilna. Na pogoršanje omjera duga prema BDP-u u Danskoj, Nizozemskoj i Švedskoj snažniji učinak imao je pad gospodarske aktivnosti u uvjetima izbijanja pandemije, a tek manjim dijelom moguće povećanje duga kućanstava. U uvjetima padajućih i niskih kamatnih stopa, omjer servisiranja duga ostao je relativno stabilan u većini zemalja. Ipak, visoke razine duga u pojedinim zemljama čine kućanstva ranjivijima u slučaju nepovoljnih šokova (pada raspoloživog dohotka i rasta kamatnih stopa), što je osobito izraženo kada je vrijednost imovine u bilancama kućanstava prethodno pogoršana<sup>4</sup>. U Hrvatskoj je zaduženost kućanstava razmjerno niska u odnosu na druge zemlje i iznosi 35% BDP-a (Slika 2.). Uz navedeno, prepoznato je da je porast ranjivosti na tržištu rezultat i relativno blagih uvjeta kreditiranja (Tablica 2.), u odsutnosti eksplicitnih mjera makrobonitetne politike usmjerenih na korisnike kredita (poput Hrvatske i Njemačke), relativno nedavno uvedenih mjera

(poput Luksemburga) ili nedovoljno strogo kalibriranih mjera (poput Nizozemske).

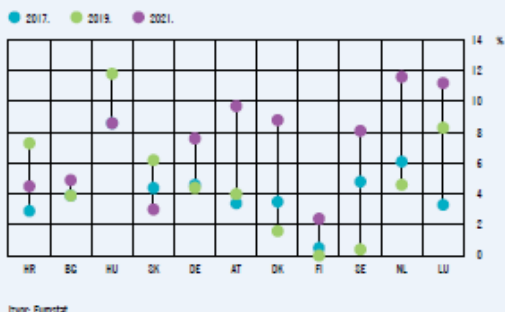
Nastavak stambenoga kreditiranja kućanstava bio je uglavnom rezultat povoljnih uvjeta financiranja na tržištu i mjera potpore. S obzirom na to da je trošak zaduživanja već bio na povijesno niskim razinama zahvaljujući nekonvencionalnim mjerama monetarne politike od posljednje globalne financijske krize, izbijanje pandemije produljilo je razdoblje akomodativne monetarne politike i utjecalo na daljnje smanjenje kamatnih stopa. Smanjenje kamatnih stopa podržalo je rast stambenoga kreditiranja, što je identificirano kao jedna od ključnih ranjivosti u svim zemljama osim Lihtenštajna, Njemačke i Nizozemske. U mnogim zemljama porast kreditiranja bio je popraćen brzim porastom cijena nekretnina, što je rezultiralo daljnjom akumulacijom ranjivosti. Prosječna godišnja stopa rasta stambenih kredita u dvogodišnjem razdoblju (2019. – 2021.) bila je najveća u Švedskoj (5,9%), Hrvatskoj (7,4%) i Bugarskoj (14,6%) (Slika 3.), a u drugim se zemljama ona usporila. Osim toga, smanjivale su se i kamatne marže; na kraju 2021. najniže vrijednosti kamatnih marži zabilježene su u Finskoj od 0,9%, a najviše vrijednosti od 2,6% u Hrvatskoj, Bugarskoj i Mađarskoj (Slika 4.). Zajedno s ograničenim kamatnim maržama rizici povezani s profitabilnošću kreditnih institucija dodatno su se povećali.

Nakon analize izvora i intenziteta ranjivosti te povezanih rizika na tržištu stambenih nekretnina ESRB procjenjuje i prikladnost i dostatnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike. Ocjena umjerene ili visoke razine izloženosti riziku za neku zemlju upućuje da bi se na identificirane ranjivosti iz Tablice 2. trebalo odgovoriti mjerama makrobonitetne politike. U tom smislu ESRB procjenjuje jesu li politike nacionalnih nadležnih tijela prikladne s obzirom na izbor instrumenata i vrijeme njihove primjene, odnosno jesu li dovoljne u odnosu na njihovu kalibraciju i učinkovitost u postizanju ciljeva. Prikladnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike (engl. *appropriateness*) procjenjuje se uzimajući u

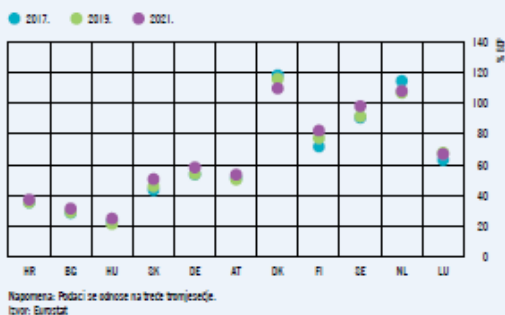
<sup>3</sup> Za više vidi ESRB (2022.): *Box 2. House price overvaluation measures for the European Union*.

<sup>4</sup> Empirijskim istraživanjima pokazano je da upravo dinamika duga kućanstava i cijena nekretnina ima snažnu prediktivnu moć u najavama nadolazećih recesija te su recesije puno dublje u slučaju visoke razine duga kućanstava (za više o tome vidi u: Mian i Sufi (2017.): *Household Debt and Business Cycles Worldwide*).

Slika 1. Realna stopa rasta cijena nekretnina

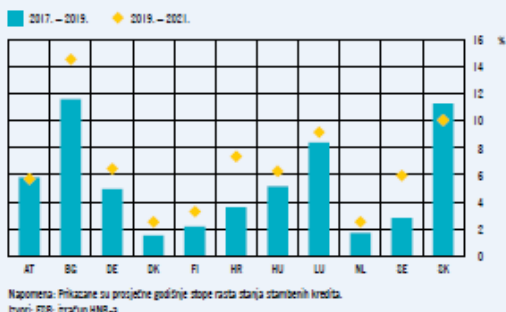


Slika 2. Zaduženost kućanstava

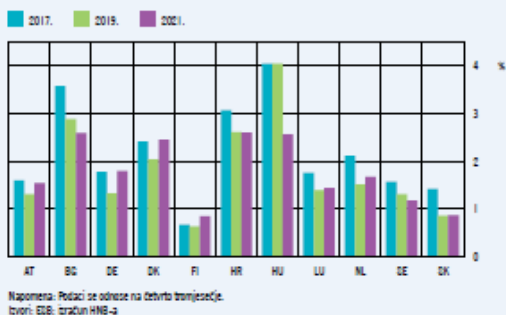


obzir vrstu i razinu identificiranih ranjivosti kao i cikličku poziciju tržišta stambenih nekretnina. Primjerice, ako se tržište nalazi u zreloj fazi ekspanzije koju karakterizira povišena razina već ranije akumuliranih ranjivosti (engl. *stock vulnerabilities*), za ublažavanje rizika uputno je primijeniti instrumente temeljene na dodatnim kapitalnim zahtjevima. Nasuprot tome, mjere usmjerene na korisnike kredita prikladne su kada je akumulacija ranjivosti u ranoj fazi pa se takvim mjerama može ublažiti rizike koji proizlaze iz novih izloženosti (engl. *flow vulnerabilities*). Međutim, u stvarnosti se najčešće radi o složenom spletu ranjivosti na koje je potrebno djelovati s više različitih instrumenata, kako bi se povećala njihova učinkovitost. U tom smislu, ocjena politika može glasiti kao potpuno prikladna, djelomično prikladna ili neprikladna. U vezi s ocjenom prikladnosti, ESRB procjenjuje i dostatnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike (engl. *sufficiency*), odnosno njihovu uspješnost u suzbijanju rizika na koje se mjere odnose uzimajući u obzir i odnos između postignutih koristi i eventualnih troškova mjera. Mjere mogu biti ocijenjene kao djelomično dostatne ili nedostatne ako unatoč mjerama ranjivosti nastavljaju rasti, što može značiti da nisu dovoljno strogo kalibrirane ili da postoje manjkavosti u njihovu provođenju<sup>3</sup>. Uz procjenu

Slika 3. Stambeno kreditiranje



Slika 4. Kamatne marže



razine rizika, ocjena prikladnosti i dostatnosti nacionalne makrobonitetne politike predstavlja temelj za eventualno izricanje upozorenja i preporuka ESRB-a zemljama članicama.

**Utvrđeni nedostatak politika često se odnosi na nepostojanje ili nedovoljnu strogost mjera usmjerenih na korisnike kredita**, pri čemu u nekim zemljama za njihovu primjenu i provođenje ne postoji zakonski okvir. Naime, ove mjere nisu dio harmonizirane europske regulative poput makrobonitetnih mjera temeljenih na kapitalu, te su stoga u isključivoj nadležnosti nacionalnih tijela. Katkad su mjere ocijenjene kao djelomično dostatne iako se primjenjuju na idealan način u smislu kalibracije i provedivosti. Međutim, doseg makrobonitetne politike na kretanja na tržištu stambenih nekretnina ograničen je i takva ocjena može odražavati i potrebu za djelovanjem drugih politika (vidi Okvir 6. Kojim se politikama i kako može djelovati na tržište stambenih nekretnina).

<sup>3</sup> Za pregled mjera makrobonitetne politike koje se primjenjuju u analiziranim zemljama vidi Makroprudencijalna dijagnostika br. 10., Tablica 1. Pregled makrobonitetnih mjera po zemljama članicama Europske unije, na Islandu i u Norveškoj.

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **8.1. Tržišna vrijednost nekretnine**

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je 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.

**POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).**

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

**Obrazloženje za odabir korištene metode:** Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda za procjenu nekretnine uz uvjet da se dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih cijena ili tri kupoprodajna ugovora koja svojim značajkama i položajem mogu biti poredbena.

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

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

### **8.2. Prikaz i analiza podataka za građevinsko zemljište**

Procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta trebalo bi dati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), korištenjem poredbene metode.

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta i prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Koristio sam bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnine, podatke sa službenih stranica jedinice lokalne samouprave i osobnu bazu podataka procjenitelja nastalu uvidom

u ugovore o prodaji i najmu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu. U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

Do usporednih podataka došao sam temeljem šest kupoprodajnih ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
Čestica	Datum vrednovanja	Površina (m <sup>2</sup> )	Mjera građ. korištenja	Namjena	Kategorija
Čest.zem. 6089/12 K.O. Split (k.č.z. 1373/12 K.O. Split)	03.02.2023. g.	2.387	1,6	Gospodarska namjena K – poslovna namjena	I

**Tablica 1: Podaci o poredbenim zemljištima**

R. broj	Čest.zem.	K.O.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m <sup>2</sup> )	Kupoprodaj na cijena (€/m <sup>2</sup> )	Nadnevak sklapanja kupop. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Mjera građ. korištenja (k <sub>g</sub> )	Kategorija zemljišta	Status podataka	Napomena
1.	k.č.z. 890/5	Split	1.295,00	129,01	13.05.2019.	Neslanovac - gospodarska namjena (I)	1,6	I	Provedena evaluacija	
2.	k.č.z. 2568/8	Split	28,00	175,16	15.07.2019.	Neslanovac - gospodarska namjena (I)	1,6	I	Provedena evaluacija	
3.	k.č.z. 7188	Split	2.145,55	150,19	21.04.2022.	Sirobuja - poslovna namjena (K)	1,6	I	Preuzeto od PU	
4.	k.č.z. 7188	Split	429,11	75,13	14.04.2022.	Sirobuja - poslovna namjena (K)	1,6	I	Preuzeto od PU	
5.	k.č.z. 7193/1	Split	4.214,00	94,59	30.12.2021.	Sirobuja - poslovna namjena (K)	1,6	I	Preuzeto od PU	
6.	k.č.z. 2815/1	Žrnovnica	2.413,00	92,35	31.07.2020.	Kamen - poslovna namjena (K)	1,6	I	Provedena evaluacija	

\* - izvor poredbenih nekretnina: kupoprodajni ugovori iz baze podataka „eNekretnine“.

**ISKLUČIVANJE NEKRETNINA:** Sve nesamostalne površine s obzirom na veličinu, definirane prostornim planom su isključene. Izabrano je sveukupno 6 poredbenih nekretnina, što je prema Pravilniku optimalan broj.

**ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI:**

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8. Nakon svih isključenja ostale su 4 nekretnine, što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.
- Prema čl. 35. st. 1. i .čl.19 - dovoljno podudarna obilježja - Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi ±40% izlazne vrijednosti,
- Prema čl.4.st 1 - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Primjenom ovog kriterija iz daljnjeg su razmatranja isključene poredbene nekretnine pod rednim brojevima 2. i 4.,
- Prema čl.4.st.2 - za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ±dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih

nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma),

- Prema čl.4.st 3 - eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja,
- Prema čl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Položaj poredbenih cijena nekretnine za poredbu zemljišta: Područje pretrage cjenovni je blok u kojem se nalazi nekretnina i susjedni cjenovni blokovi.

KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG ISKLJUČENJA: Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15)  $k_{is}=0,4-2,4$ . Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja proračunat će se u nastavku prilikom interkvalitativnog izjednačenja, iz odnosa  $k_{is}$  procjembene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11, ako postoji potreba za usporedbom.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU): Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta iznosi 100%, za II kategoriju zemljišta 50-80%, a za III kategoriju zemljišta 25-60%.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA: Sve poredbene i procjembene nekretnine samostalne su površine pa nije potreban koeficijent za preračunavanje arondacijskih površina.

KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA: Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjembenu vrijednost.

UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE: Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

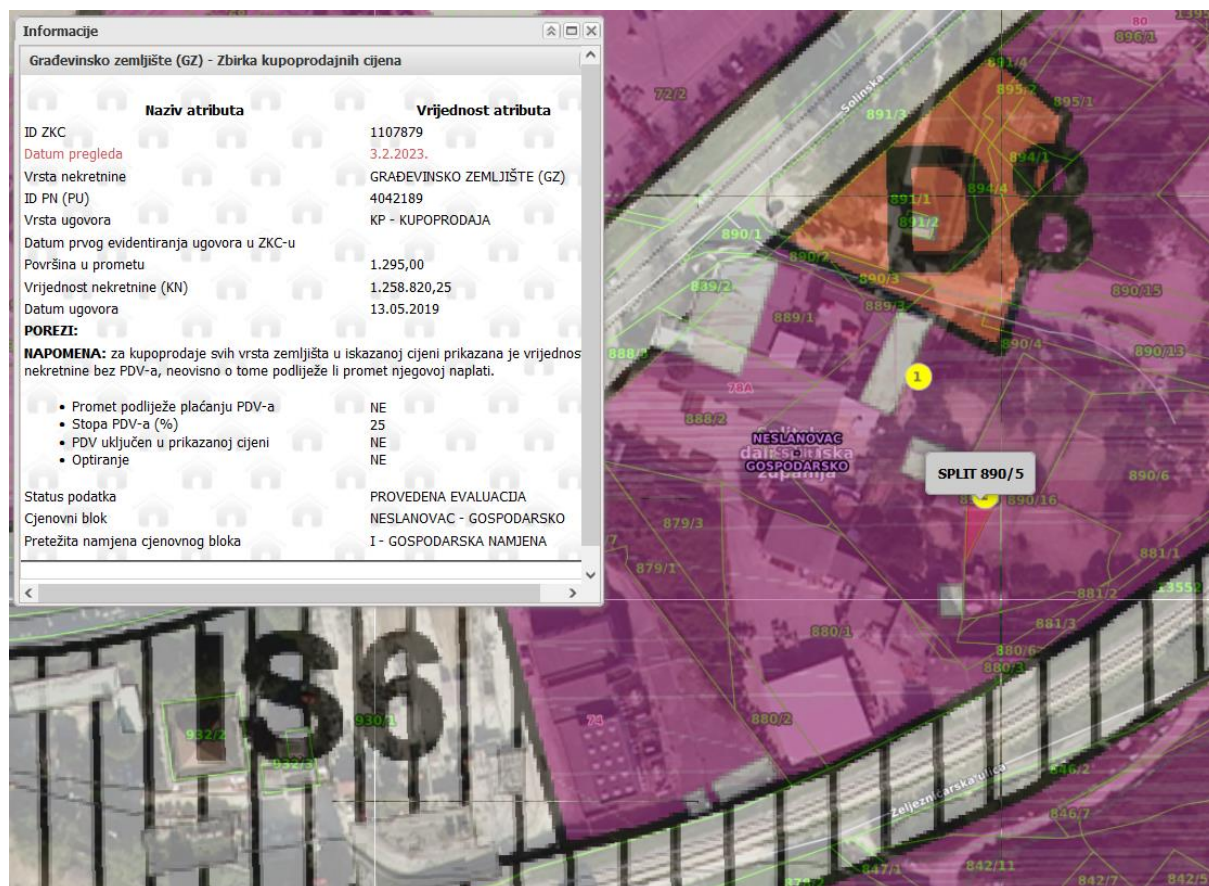
Tablica 2: Podaci o procjenjivanom zemljištu

<b>Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane čestice</b>	
Ukupna površina čestice:	2.387 m <sup>2</sup>
Vrsta:	Gospodarska namjena K – poslovna namjena
Mjera građ. korištenja (K <sub>is</sub> ):	1,6*
Lokacija:	Grad Split
Dan vrednovanja:	03. veljače 2023. g.

\* - sukladno Generalnom urbanističkom planu Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 11/06 (ispravak greške), 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14).

## 8.2.1. Usporedni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

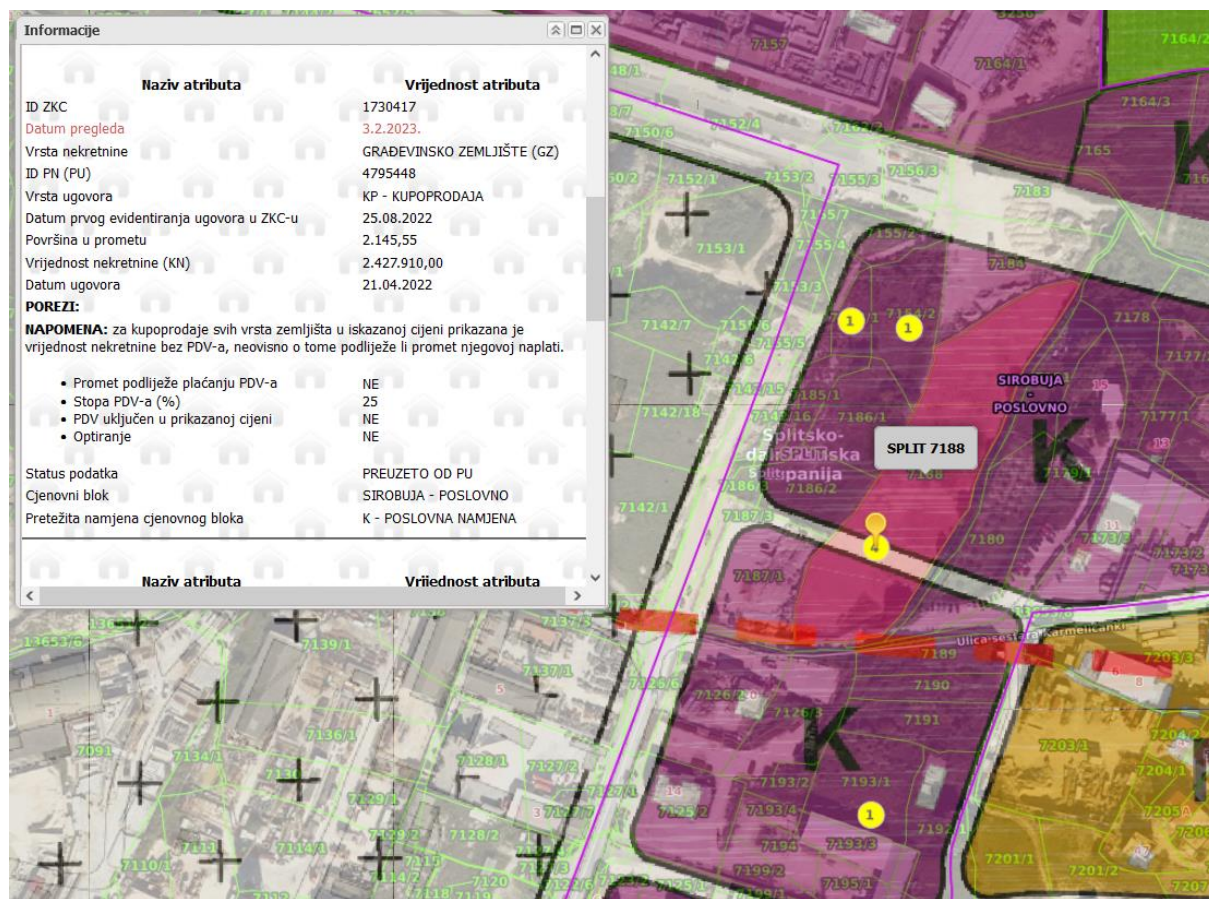
### Poredba 1. (redni broj 1.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 13.05.2019. godine (ID ZKC: 1107879), za k.č.z. 890/5 K.O. Split. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar površina gospodarske namjene (I), površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 1.295,00 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, iznosi 1,60. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 1.258.820,25 kn (167.074,16 € \*), prosječna vrijednost iznosi 129,01 €/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 2,5 km sjeveroistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2019. godine iznosi 119,24 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 168,57 €/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.2.3. i 8.2.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **168,57 €/m<sup>2</sup>**.

\* fiksni tečaj konverzije: 1 € = 7,53450 kn

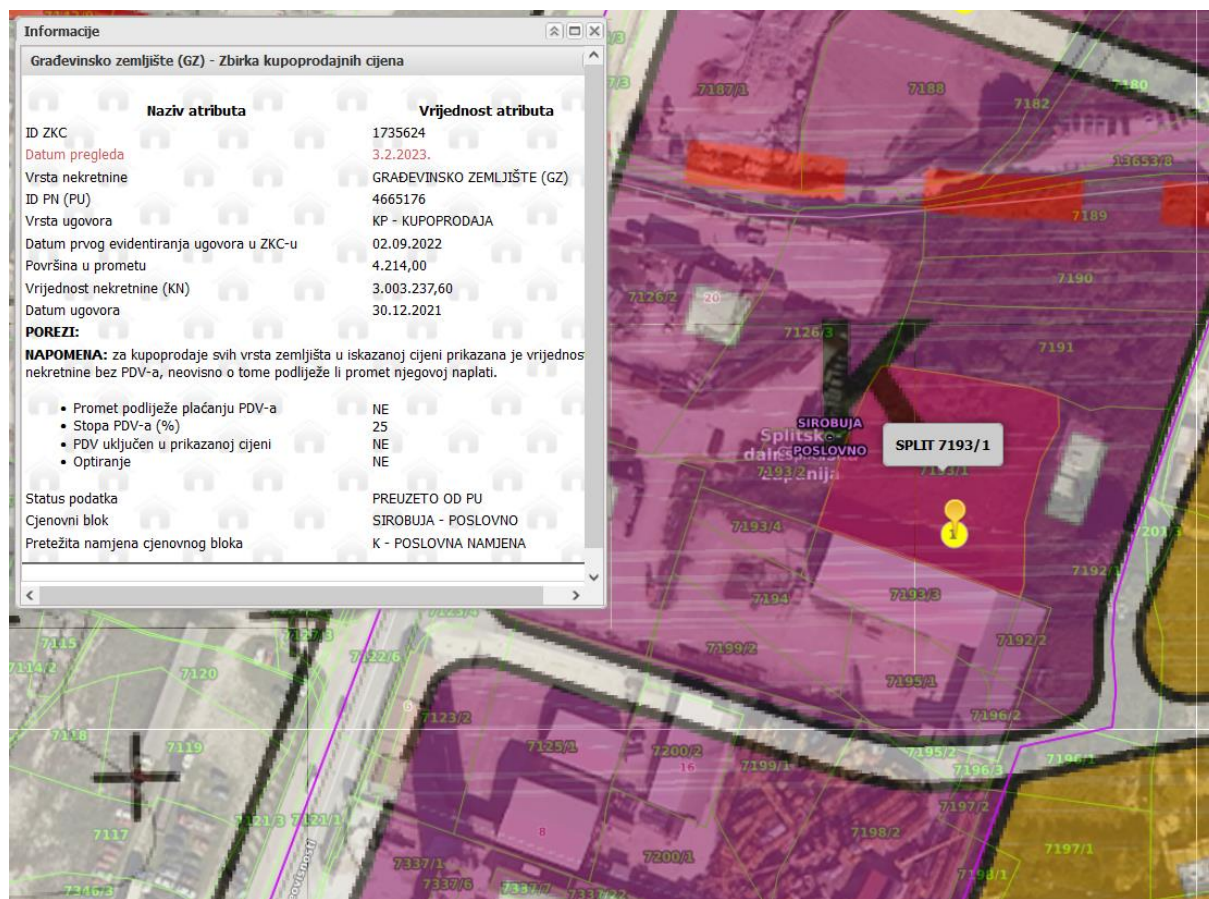
## Poredba 2. (redni broj 3.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 21.04.2022. godine (ID ZKC: 1730417), za k.č.z. 7188 K.O. Split. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar površina poslovne namjene (K), površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 2.145,55 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, iznosi 1,60. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 2.427.910,00 kn (322.239,03 € \*), prosječna vrijednost iznosi 150,19 €/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 4,5 km jugoistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2022. godine iznosi 151,52 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 154,43 €/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.2.3. i 8.2.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **154,43 €/m<sup>2</sup>**.

\* fiksni tečaj konverzije: 1 € = 7,53450 kn

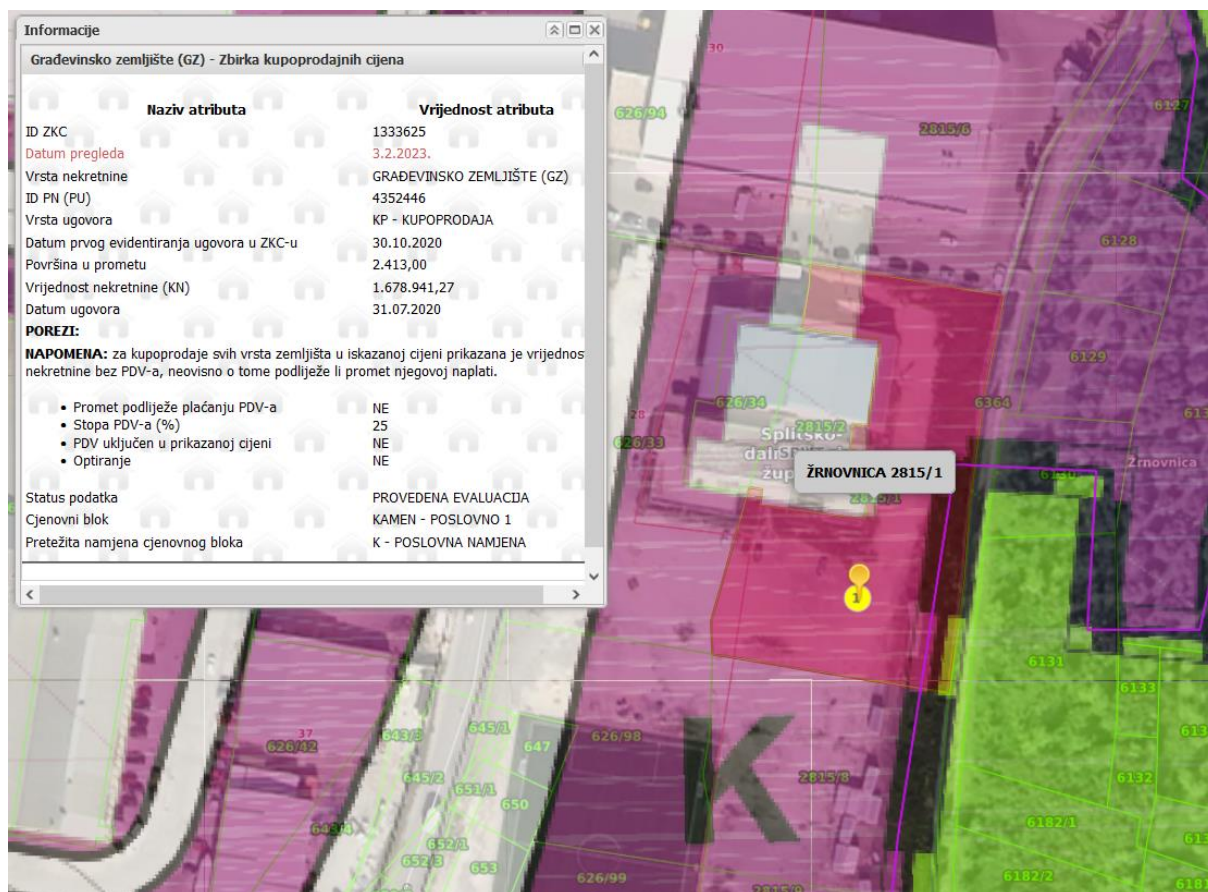
### Poredba 3. (redni broj 5.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 30.12.2021. godine (ID ZKC: 1735624), za k.č.z. 7193/1 K.O. Split. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar površina poslovne namjene (K), površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 4.214,00 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, iznosi 1,60. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 3.003.237,60 kn (398.598,13 € \*), prosječna vrijednost iznosi 94,59 €/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 4,5 km jugoistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2021. godine iznosi 142,51 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 103,41 €/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.2.3. i 8.2.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **103,41 €/m<sup>2</sup>**.

\* fiksni tečaj konverzije: 1 € = 7,53450 kn

#### Poredba 4. (redni broj 6.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 31.07.2020. godine (ID ZKC: 1333625), za k.č.z. 2815/1 K.O. Žrnovnica. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar površina poslovne namjene (K), površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 2.413,00 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, iznosi 1,60. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 1.678.941,27 kn (222.833,80 € \*), prosječna vrijednost iznosi 92,35 €/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 6,7 km jugoistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2020. godine iznosi 126,91 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 113,37 €/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.2.3. i 8.2.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **113,37 €/m<sup>2</sup>**.

\* fiksni tečaj konverzije: 1 € = 7,53450 kn

## 8.2.2. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

**Tablica 3: Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)**

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)									
R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z. 890/5	Split	1.295,00	129,01	13.05.2019.	119,24	155,80	1,307	<b>168,57</b>
2.	k.č.z. 2568/8	Split	28,00	175,16	15.07.2019.	118,05	155,80	1,320	<b>231,17</b>
3.	k.č.z. 7188	Split	2.145,55	150,19	21.04.2022.	151,52	155,80	1,028	<b>154,43</b>
4.	k.č.z. 7188	Split	429,11	75,13	14.04.2022.	151,52	155,80	1,028	<b>77,25</b>
5.	k.č.z. 7193/1	Split	4.214,00	94,59	30.12.2021.	142,51	155,80	1,093	<b>103,41</b>
6.	k.č.z. 2815/1	Žrnovnica	2.413,00	92,35	31.07.2020.	126,91	155,80	1,228	<b>113,37</b>

\*korišteni su podaci za 3. tromjesečje 2022.

**Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

13.1.4.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**  
**Users are kindly requested to state the source.**

Godina		Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
			ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1		152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2		157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3		162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

### 8.2.3. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedenih šest građevinska zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

Tablica 5: Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina (za odstupanja u kakvoći – mjera građevinskog korištenja)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (€/m <sup>2</sup> )	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)*	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka I	Odstupanje od prosjeka II
1.	k.č.z. 890/5	Split	1.295,00	168,57	1,60	1,60	1,00	168,57	19,24	24,92
2.	k.č.z. 2568/8	Split	28,00	231,17	1,60	1,60	1,00	231,17	63,53	-
3.	k.č.z. 7188	Split	2.145,55	154,43	1,60	1,60	1,00	154,43	9,24	14,44
4.	k.č.z. 7188	Split	429,11	77,25	1,60	1,60	1,00	77,25	-45,35	-
5.	k.č.z. 7193/1	Split	4.214,00	103,41	1,60	1,60	1,00	103,41	-26,85	-23,37
6.	k.č.z. 2815/1	Žrnovnica	2.413,00	113,37	1,60	1,60	1,00	113,37	-19,80	-15,99

\* - Generalni urbanistički plan Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 11/06 (ispravak greške), 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14)

### 8.2.4. Statistička obrada i izračun

Tablica 6: Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Kupop. cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 890/5	Split	1.295,00	129,01	168,57	168,57	24,92	33,62	1.130,30
3.	k.č.z. 7188	Split	2.145,55	150,19	154,43	154,43	14,44	19,48	379,47
5.	k.č.z. 7193/1	Split	4.214,00	94,59	103,41	103,41	-23,37	-31,54	994,77
6.	k.č.z. 2815/1	Žrnovnica	2.413,00	92,35	113,37	113,37	-15,99	-21,58	465,70
						Prosjek:	134,95		
						Standardno odstupanje (±):	27,25		
						Pravilo dva-sigma (±):	54,50		
<b>Tržišna vrijednost zemljišta Tv<sub>zem.</sub> (€/m<sup>2</sup>):</b>									<b>134,95</b>

- Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 6089/12, ZU 22943 K.O. Split (k.č.z. 1373/12, PL 18002 K.O. Split), površine 2.387,00 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$134,95 \text{ €/m}^2 \times 2.387,00 \text{ m}^2 = 322.125,65 \text{ €.}$$

### 8.2.5. Procjena vrijednosti graditeljskih poboljšica

Na predmetnom zemljištu kao građevinska poboljšica evidentirano je asfaltirano parkiralište, u površini od 2.387,00 m<sup>2</sup>.

Količina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Ukupna cijena (€)
2.387,00	35,00	<b>83.545,00</b>

Dakle, sveukupna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta na čest.zem. 6089/12, ZU 22943 K.O. Split (k.č.z. 1373/12, PL 18002 K.O. Split), površine 2.387,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa navedenom graditeljskom poboljšicom iznosi:

**322.125,65 € + 83.545,00 € = 405.670,65 €**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **406.000,00 €**.

## **9. ZAKLJUČAK:**

Metoda procjenjivanja odabrana je temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

-1.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost zemljišta na čest.zem. 6089/12, ZU 22943 K.O. Split (k.č.z. 1373/12, PL 18002 K.O. Split), ukupne površine 2.387,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa navedenom graditeljskom poboljšicom (asfaltirani plato), na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

**406.000,00 €.**

-2.) Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige ZU22943 K.O. Split, stanje na dan 25.01.2023. g., DALMA d.d. u stečaju vlasnik je 1548/16616 dijela nekretnine, što predstavlja iznos od:

**37.824,27 €.**

### **Napomena:**

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u eurima.

U Splitu, 06. veljače 2023. godine.

**SUDSKI VJEŠTAK:**

**MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.**

## **10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA**

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16,106/18) i Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18).

Od 1. siječnja 2015. PDV-a sukladno čl. 40. st. 1. t. j) i k) Zakona o PDV-u, oslobođena je isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. U slučaju ako se prodaju nekretnine koje su prema gore navedenom oslobođene plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a isporučitelj s te osnove nema obvezu za obračun PDV-a.

Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18) uređuje način i uvijete poreza na promet nekretninama. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Neovisno podliježe li promet nekretnina obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili PDV-u, ili prijenos porezne obveze, svaki promet prijavljuje se na obrascu Prijave prometa nekretnina u zakonski određenom roku. Dakle, isporučitelj koji na isporuku obračunava PDV obavezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja podnošenjem obrasca Prijave prometa nekretnina elektroničkim putem.

## **11. UPORABA DOKUMENTA**

Izvršen je vizualni pregled nekretnine sa fotozapisom.

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu te podaci iz dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.

Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti iznešeno je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja voda, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio niti od Naručiitelja dobio podatke o postojenju neupisanih prava, tereta niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanom zemljištu.

Ovaj Procjembeni elaborat izrađen je, kako je ranije navedeno, radi prodaje i ne smije se koristiti u druge svrhe.

## **12. IZJAVA PROCJENITELJA**

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduće zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima.

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u pravitku elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

### **13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA**

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17, 39, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/18, 113, 118,119/19)
- Zakon o izvlaštenju i utvrđivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18)
- PPU Grada Splita i GUP Grada Splita (Službeni glasnik Grada Splita)
- Odluka Grada Splita o komunalnom doprinosu
- Zakon o vodama (NN 66/19, 125/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 56/13, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NN 69/16)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine (NN 109/11)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/2019)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 3/18)
- Pokazatelji troškova građenja 2017. god.(HKA)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhlir,Majčica
- Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2014.-2016.) <https://razvoj.gov.hr/>
- <http://buka.haop.hr/>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- financijska stabilnost <https://www.hnb.hr/documents>

## 14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA





15. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 22943 K.O. SPLIT)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 25.01.2023. 09:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 22943

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47588/2022  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6089/12	DVORIŠTE			2387	
		UKUPNO:			2387	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1548/16616 DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT	
4.	Suvlasnički dio: 15068/16616 SVEUČILIŠTE U SPLITU, OIB: 29845096215, R. BOŠKOVIĆA 31, 21000 SPLIT	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.01.2023.

**16. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 18002 K.O. SPLIT)**

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 25.01.2023. 09:07

**IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 18002

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1548/16616	ANDABAKA JOSIP, SPLIT, IVANA GUNDULIĆA 10 (VLASNIK)	59144066893
15068/16616	DALMA D.D., SPLIT, KOPILICA 5 (VLASNIK)	64479860853

**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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1373/1	KOPILICA ULICA	754 754	16		
		1373/8	KOPILICA DVORIŠTE	1305 1305	16		
		1373/10	KOPILICA DVORIŠTE	3559 3559	16		
		1373/11	KOPILICA DVORIŠTE	2224 2224	16		
		1373/12	KOPILICA DVORIŠTE	2387 2387	16		
		1373/13	KOPILICA POSLOVNA ZGRADA, Split, KOPILICA 21A IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE	1313 303 237 773	16		
		1373/14	KOPILICA ULICA DVORIŠTE	719 449 270	16		
		1373/15	KOPILICA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	3207 500 2389 318	16		
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>15468</b>			

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

**17. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č.z 1373/12 K.O. Split), MJ 1:1000**



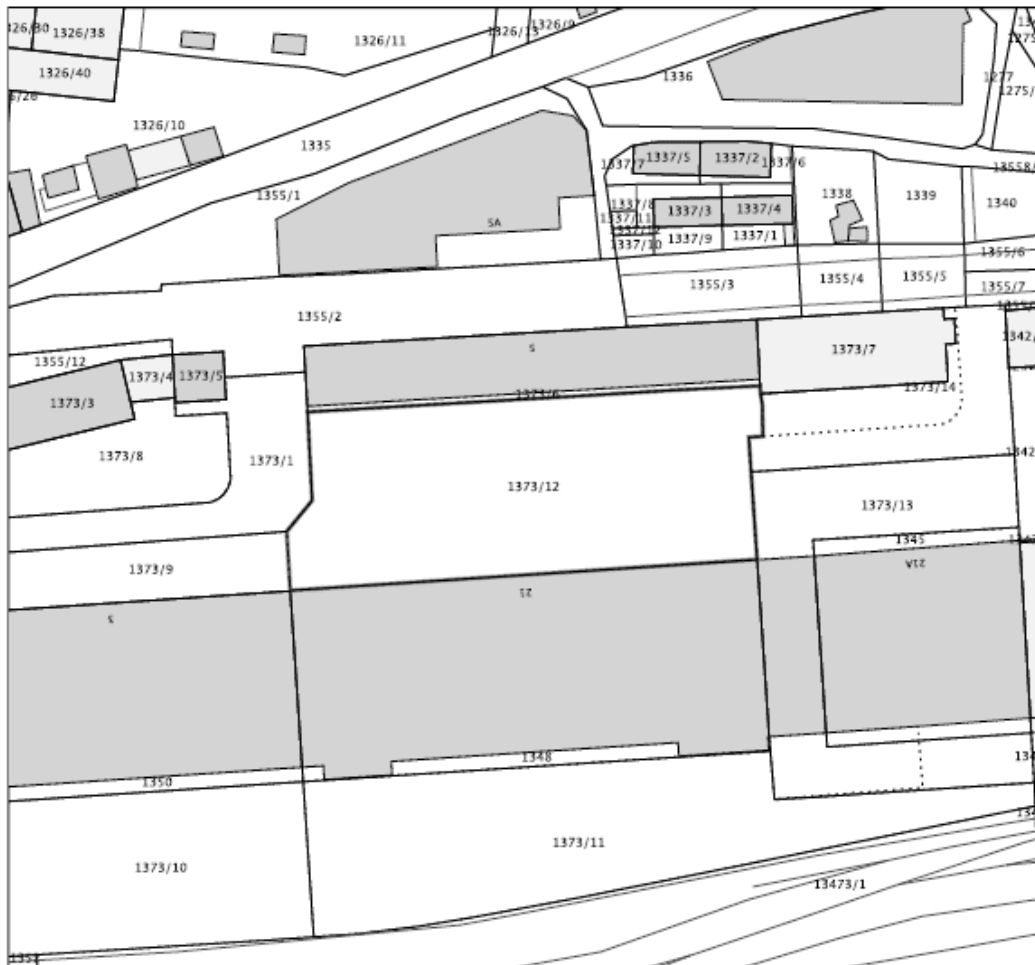
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. SPLIT  
k.č.br.: 1373/12

Stanje na dan: 02.02.2023.

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



## 18. LOKACIJSKA INFORMACIJA



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Splitsko-dalmatinska županija**  
**Grad Split**  
**Upravni odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu**  
**okoliša**  
**Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja**

KLASA: 350-05/18-10/000243  
URBROJ: 2181/01-03-02/7-18-0002  
Split, 12.07.2018.

➤ **OBSTINATIO d.o.o.**  
**Split, Put Firula 29**

**Predmet: Lokacijska informacija**  
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za zemljište oznake kat.čest. 1373/12, 1373/15, 1373/8 i 1373/9 (sud.čest. 6089/12, 6089/15, 6089/16 i 6089/17) k.o. Split, sljedeće informacije:

1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- PPUG Split ("Službeni glasnik Grada Splita" broj: 31/05)
- GUP Split "Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 11/06 (ispravak greške), 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

PPUGS - Prostorni plan uređenja Grada Splita

Prema PPUGS predmetne kat.čest. nalaze se u izgrađenom dijelu građevinskog područja u zoni mješovite namjene

GUPS - Generalni urbanistički plan Splita

Prema GUPS predmetne kat.čest. nalaze se u unutar obuhvata Gradskog projekta Kopilica (6) zoni „b“ i manjim dijelom u zoni „a“, zoni gospodarske namjene K – poslovna namjena, te dijelom u zoni cestovnog prostora u koridoru „**gradske ulice**“.

Za provedbu zahvata u prostoru vrijede odredbe sadržane u člancima 7., 13., 33., 49., 78. i 84. Generalnog urbanističkog plan Splita („Službeni glasnik Grada Splita“ broj: 55/14 - prečišćeni tekst). Iste su dostupne na mrežnim stranicama Grada Splita.

3. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

- Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Splita („Službeni glasnik grada Splita“ broj: 24/15),

- Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita („Službeni glasnik grada Splita“ broj: 24/15).

4. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Splitsko-dalmatinska županija, Grad Split, Upravni odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja Branimirova obala 17/V.

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.



VIŠA SAVJETNICA  
Jasna Bezmalirović, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. U spis, ovdje.

