

PROCJEMBENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: PE-06-26



Vrsta nekretnine:	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE
Broj zemljišta (kat.čestice):	k.č. 7334, 7335 i 7336 k.o. Sukošan
Broj ZK ulošak:	4816, 3513 i 943 K.O. SUKOŠAN
Predmet procjene/površina:	DVORIŠTE: P = 20 m² + 8 m² + 17 m² = 45 m² STAMBENA ZGRADA: P = 36 m², UKUPNO: P = 81 m²
Lokacija/adresa:	Zadarska županija, Općina Sukošan, naselje Sukošan "Staro selo", Sukošan, Ulica Gospe od Milosrđa kbr. 9
Svrha procjene:	Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj:	IVY COAST J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 16152467260 GOSPE OD MILOSRĐA 9, 23206 SUKOŠAN
Datum vrednovanja:	18.02.2026.
Tržišna vrijednost:	78.700,00 EUR
Procjenitelj:	Mario Kalmeta, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OČEVIDA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE
12. PRILOG

2. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/436

URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 7. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Marija Kalmete, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zadra, Ulica Denisa Bajla 37, OIB: 60872089857, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Mario Kalmeta, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zadra, Ulica Denisa Bajla 37, OIB: 60872089857, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 16. prosinca 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mario Kalmeta, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zadra, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, potvrdu Hrvatske komore inženjera građevinarstva o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4 Su-373/2020 od 15. prosinca 2020. kojim se imenuje sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



514|UPI710032401436|5

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zadru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Mario Kalmeta, Zadar, Ulica Denisa Bajla 37
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401436|5

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina te javno dostupnim podacima na službenim web stranicama:

PROPISI O VLASNIŠTVU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)

GRADITELJSKI PROPISI:

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)

PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 68/20, 12/24)

JAVNO DOSTUPNI PODACI:

- Prostorni plan Općine Sukošan (Službeni glasnik Zadarske županije broj 6/04, 10/06, 16/06-pročišćeni tekst, Službeni glasnik Općine Sukošan broj 1/08, 6/11, 7/11- pročišćeni tekst, 1/12, 4/14, 5/14-pročišćeni tekst, 2/16, 3/16-pročišćeni tekst, 1/20, 2/20-pročišćeni tekst, 1/21 i 5/24)
- Odluka o komunalnom doprinosu Općine Sukošan (Službeni glasnik Općine Sukošan, 01.01.2019.g.)
- Zajednički informacijski sustav na internetskoj stranici <https://oss.uredjenazemlja.hr/>
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici www.dzs.hr
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir Ž., Majčica B. (Zagreb 2016, DGIZ)

PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:

- Izvadak iz ZK
- Kopija katastarskog plana

Napomena:

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz PPU-a,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnine izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procjenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

4. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

- **k.č. 7334, upisana u zk.ul. 4816 K.O. SUKOŠAN:
DVORIŠTE 20 m²**
- **k.č. 7335, upisana u zk.ul. 3513 K.O. SUKOŠAN:
DVORIŠTE 8 m²**
- **k.č. 7336, upisana u zk.ul. 943 K.O. SUKOŠAN:
DVORIŠTE 17 m², STAMBENA ZGRADA 36 m², UKUPNO 53 m²**

DVORIŠTE: $P = 20 \text{ m}^2 + 8 \text{ m}^2 + 17 \text{ m}^2 = 45 \text{ m}^2$ i

STAMBENA ZGRADA: $P = 36 \text{ m}^2$

SVEUKUPNO: $P = 81 \text{ m}^2$

Svrha procjene je utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja - datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine: 18.02.2026.

Dan kakvoće - datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine: 18.02.2026.

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Opis procjenjivane nekretnine:

U naravi procjenjivana nekretnina k.č.br. 7334, 7335 i 7336 upisana u zk.ul. 4816, 3513 i 943 K.O. SUKOŠAN predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu stambenu zgradu i dvorište.

Sveukupna površina čestica: DVORIŠTE: $P = 20 \text{ m}^2 + 8 \text{ m}^2 + 17 \text{ m}^2 = 45 \text{ m}^2$ i STAMBENA ZGRADA: $P = 36 \text{ m}^2$, SVEUKUPNO: $P = 81 \text{ m}^2$.

Lokacija nekretnine je u Zadarskoj županiji, Općina Sukošan, naselje Sukošan, "Staro selo", na adresi ulica Gospe od Milosrđa kbr. 9.

Pristup nekretnini moguće je sa javne prometne površine, pješačka ulica Gospe od Milosrđa.

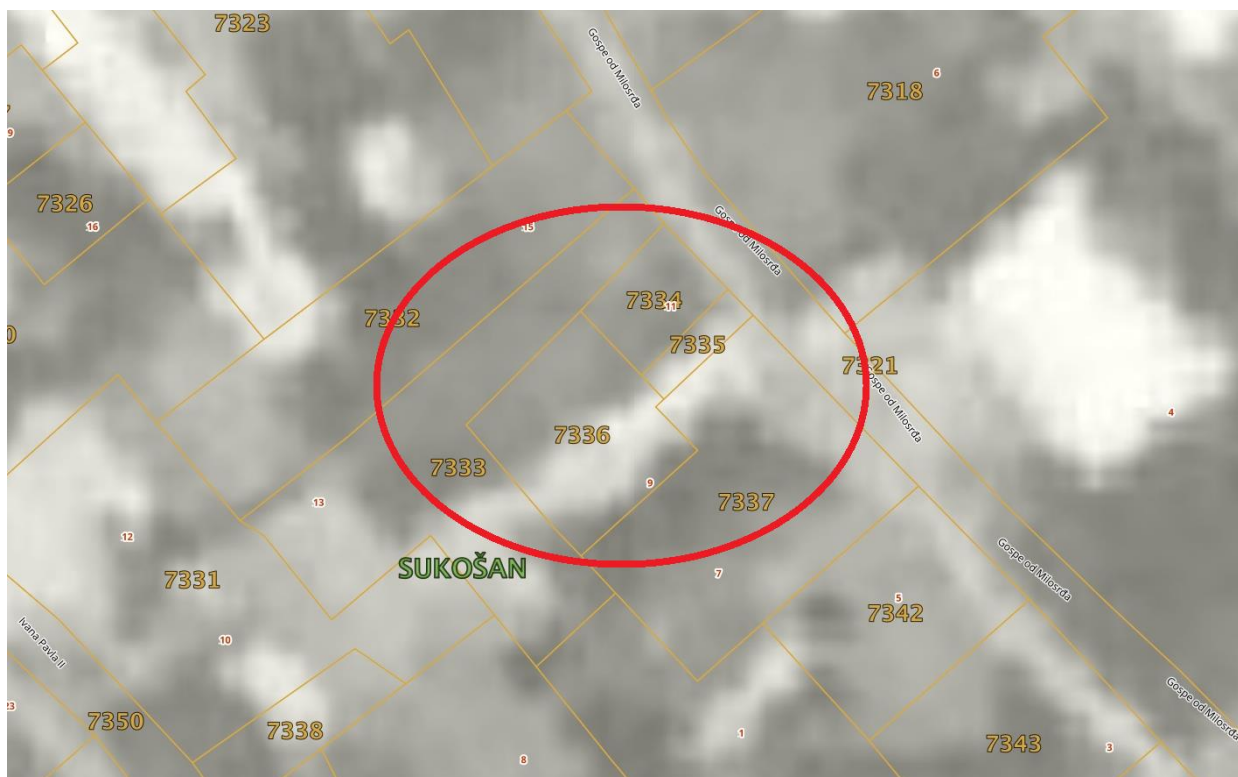
PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI:

ZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE:

Predmet procjene je: k.č.br. 7334, 7335 i 7336 upisana u zk.ul. 4816, 3513 i 943 K.O. SUKOŠAN. Preslika izvadka iz BZP-a u prilogu ovog elaborata.

LEGALITET NEKRETNINE:

- Za predmetnu stambenu zgradu nije dostavljen akt za gradnju/dokaz legalnosti.
- Prema javno dostupnim podacima Državne geodetske uprave (<https://geoportal.dgu.hr/>) predmetna građevina položena na k.č.br. 7334, 7335 i 7336 k.o. Sukošan je vidljiva na Digitalnoj orto-foto karti iz 1968. godine (donja slika).

**NAPOMENA VJEŠTAKA:**

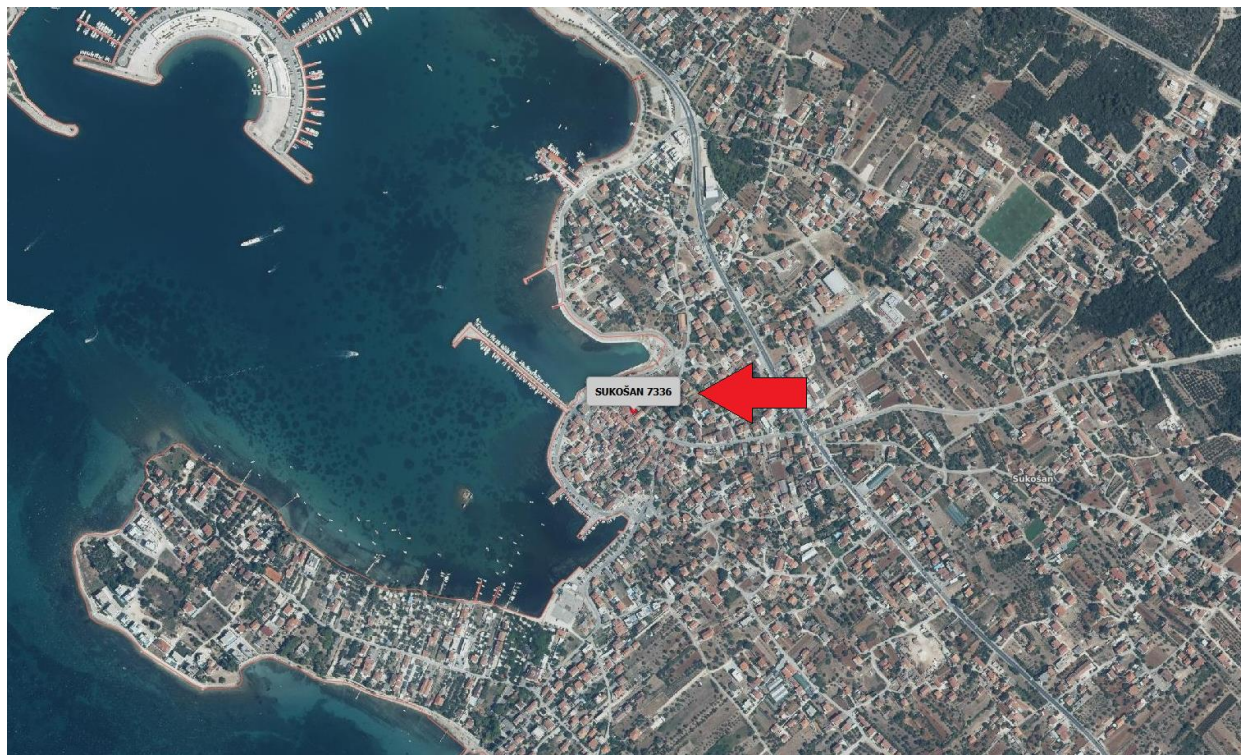
Za legalnost predmetne nekretnine potrebno je ishoditi akt za gradnju/dokaz legalnosti (UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE).

U trenutku izrade ovog elaborata procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalnost nekretnine. Za potrebe ovog procjembenog elaborata predmetna nekretnina smatra se legalnom nekretninom.

4.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Prostorna identifikacija, prema položaju u širem okruženju, provedena je na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka

Lokacija/adresa nekretnine: **Zadarska županija, Općina Sukošan, naselje Sukošan
"Staro selo", Sukošan, Ulica Gospe od Milosrđa kbr. 9
k.č. 7334, 7335 i 7336 k.o. SUKOŠAN**



POLOŽAJ:

Lokacija promatranog zemljišta je općini Sukošan, u naselju Sukošan.

Sukošan je obalno mjesto smješteno nekoliko kilometara jugoistočno od Zadra koji predstavlja urbano, kulturno, gospodarsko i razvojno središte Zadarske županije.

Leži u prostranom zaljevu Zlatna luka. Gospodarska je osnova turizam, poljodjelstvo, vinogradarstvo, maslinarstvo i voćarstvo.

Danas je sjedište općine Sukošan, kojoj pripadaju i mjesta Debeljak, Glavica i Gorica. Samo mjesto broji oko 3000 stanovnika. Sukošan ima dječji vrtić, osnovnu školu s novoopremljenom sportskom dvoranom, ambulate opće i zubne prakse, te sve ostalo što ga čini mjestom ugodnim za život tijekom cijele godine, a mnogi su ga prepoznali i kao mjesto idealno za odmor.

Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.

LOKACIJA

Mikrolokacija promatranog zemljišta je u naselju Sukošan, jezgra naselja, Staro selo, na adresi ulica Gospe od Milosrđa kbr. 9. Stara jezgra naselja Sukošan predstavlja povijesno, gusto izgrađeno središte mjesta smješteno uz prostrani zaljev. Karakteriziraju je tradicijski dalmatinski elementi, uske ulice i blizina župne crkve, dok se moderno naselje razvilo duž obale i oko te izvorne cjeline. Jezgra je urbanistički zaštićena kao dio kulturno-povijesne cjeline.

Udaljenost od mora iznosi manje od 100 m zračne linije.

Prilaz sa javno prometne površine:

Pristup nekretnini moguć je sa javne prometne površine, pješačka ulica Gospe od Milosrđa.

4.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području Općine Sukošan i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju prilikom građenja ili ozakonjenja građevine sukladno Odluci o komunalnom doprinosu.

ZONE ZA PLAĆANJE KOMUNALNOG DOPRINOSA

Komunalni doprinos u skladu s odredbama ove Odluke naplaćuje se na području naselja Sukošan, Debeljak, Gorica i Glavica.

S obzirom na uređenost i opremljenost zone komunalnom infrastrukturom i položaj područja zone u Općini Sukošan utvrđuju se četiri zone za plaćanje komunalnog doprinosa i to:

I. zona NASELJE SUKOŠAN unutar pojasa 300 m od obalne crte

Jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa u kunama iznose:

	I ZONA	II ZONA	III ZONA	IV ZONA
Javne površine- 35%				
Nerazvrstane ceste- 30%	70,00	60,00	40,00	30,00
Javna rasvjeta-30%				
Groblja- 5%				

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine Sukošan promatrano je smješteno u I zoni zemljište (naselje Sukošan, unutar pojasa 300 m od obalne crte).

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za predmetnu zonu, prema Odluci o komunalnom doprinosu iznosi: $J_c = 70,00 \text{ kn/m}^3$ BO (9,29 EUR/m³).

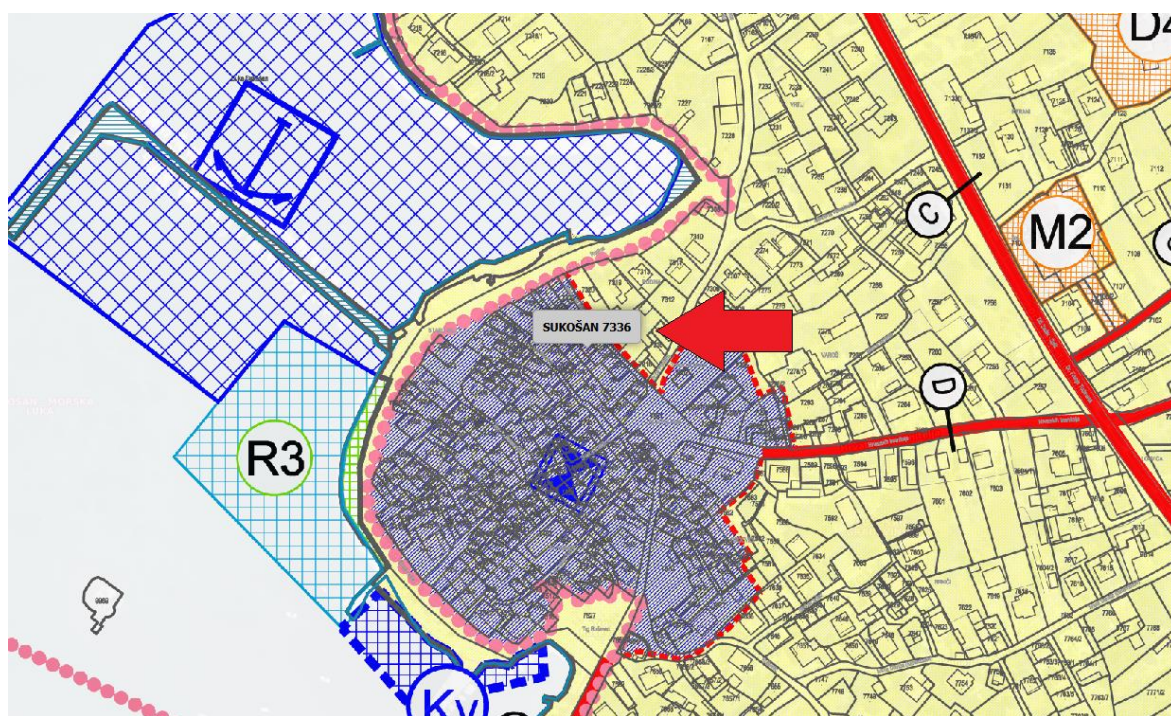
4.3. PROSTORNO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Zemljište oznake k.č. 7334, 7335 i 7336 k.o. Sukošan se na dan vrednovanja nalazi unutar obuhvata sljedećih prostornih planova:

– Prostorni plan Općine Sukošan (Službeni glasnik Zadarske županije broj 6/04, 10/06, 16/06- pročišćeni tekst, Službeni glasnik Općine Sukošan broj 1/08, 6/11, 7/11- pročišćeni tekst, 1/12, 4/14, 5/14-pročišćeni tekst, 2/16, 3/16-pročišćeni tekst, 1/20, 2/20-pročišćeni tekst, 1/21 i 5/24)

Uvidom u kartografski prikaz 4a Građevinsko područje naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja Sukošan i Debeljak PPUO-a u mjerilu 1:5000 utvrđeno je da se:

- k.č. 7334, 7335 i 7336 k.o. Sukošan nalazi unutar građevinskog područja naselja Sukošan - izgrađeni dio GP naselja, zaštićena povijesna jezgra.



0. GRANICE:

	Administrativna granica naselja
	Prostor ograničenja (ZOP)
	Obuhvat obvezne izrade UPU-a
	UPU na snazi

1. PROSTORI/POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

	Neuređeni dio građevinskog područja
	Obalna linija

1.1. Razvoj i uređenje naselja:

	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja
	Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja

3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.1. područja posebnih uvjeta korištenja

Kulturno-povijesna baština:

	Zaštićena povijesna jezgra
	Pučka graditeljska cjelina
	Stara jezgra/gusto izgrađeni dio naselja

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice.

U naravi procjenjivana nekretnina k.č.br. 7334, 7335 i 7336 upisana u zk.ul. 4816, 3513 i 943 K.O. SUKOŠAN predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu stambenu zgradu i dvorište.

Sveukupna površina čestica: DVORIŠTE: $P = 20 \text{ m}^2 + 8 \text{ m}^2 + 17 \text{ m}^2 = 45 \text{ m}^2$ i STAMBENA ZGRADA: $P = 36 \text{ m}^2$, SVEUKUPNO: $P = 81 \text{ m}^2$.

Lokacija nekretnine je u Zadarskoj županiji, Općina Sukošan, naselje Sukošan, "Staro selo", na adresi ulica Gospe od Milosrđa kbr. 9.

Pristup nekretnini moguć je sa javne prometne površine, pješačka ulica Gospe od Milosrđa.

5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE

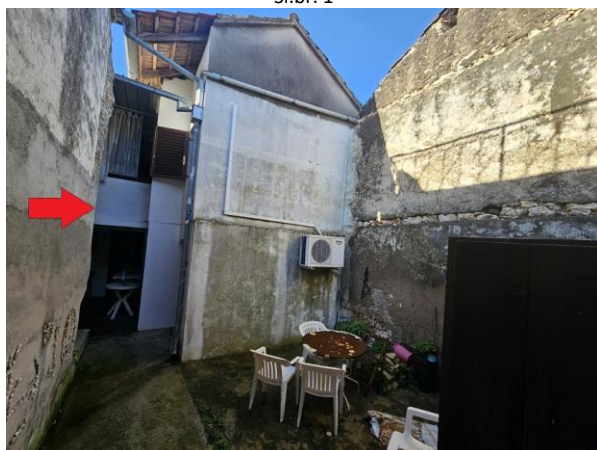
Tijekom očevida načinjena je fotodokumentacija s priloženim karakterističnim fotografijama.



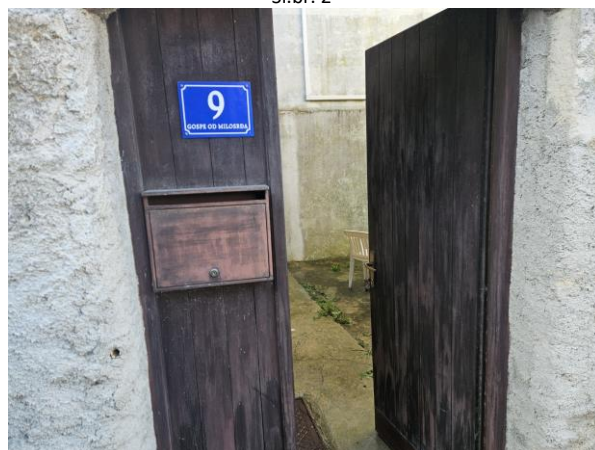
Sl.br. 1



Sl.br. 2



Sl.br. 3



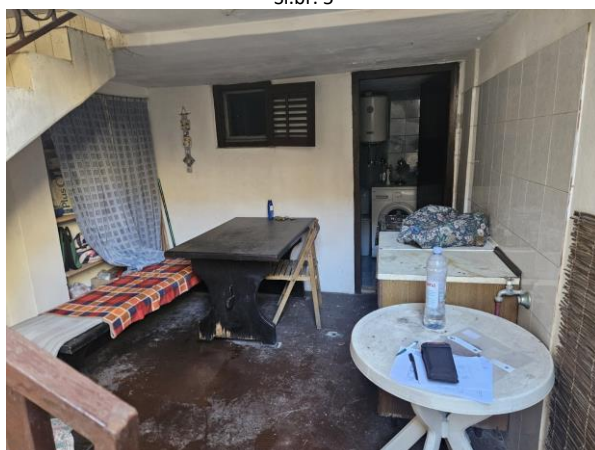
Sl.br. 4



Sl.br. 5



Sl.br. 6



Sl.br. 7



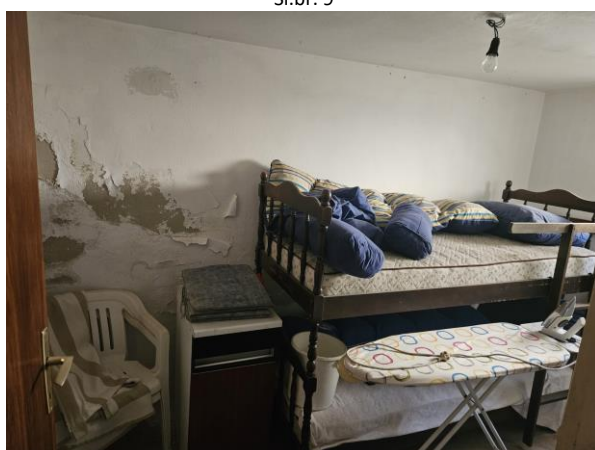
Sl.br. 8



Sl.br. 9



Sl.br. 10



Sl.br. 11



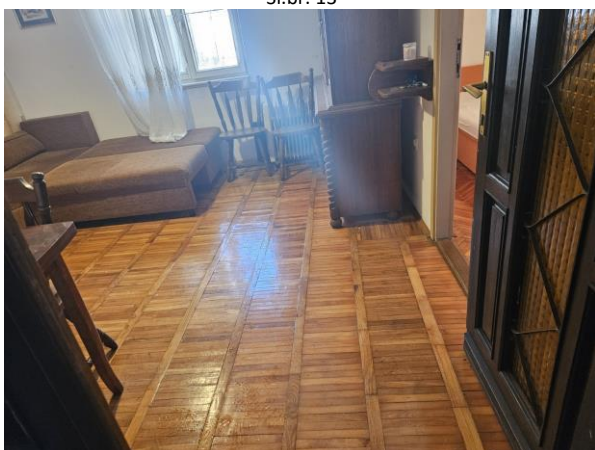
Sl.br. 12



Sl.br. 13



Sl.br. 14



Sl.br. 15



Sl.br. 16



Sl.br. 17



Sl.br. 18

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena te provedenog snimka postojećeg stanja na očevidu na licu mjesta. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o procjeni vrijednosti nekretnine te je opisan u nastavku:

Predmetna nekretnina k.č.br. 7334, 7335 i 7336 upisana u zk.ul. 4816, 3513 i 943 K.O. SUKOŠAN predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu stambenu zgradu i dvorište.

Sveukupna površina čestica: DVORIŠTE: $P = 20 \text{ m}^2 + 8 \text{ m}^2 + 17 \text{ m}^2 = 45 \text{ m}^2$ i STAMBENA ZGRADA: $P = 36 \text{ m}^2$, SVEUKUPNO: $P = 81 \text{ m}^2$.

Lokacija nekretnine je u Zadarskoj županiji, Općina Sukošan, naselje Sukošan, "Staro selo", na adresi ulica Gospe od Milosrđa kbr. 9. Nalazi se unutar građevinskog područja naselja Sukošan, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, u zaštićenoj povijesnoj jezgri.

Pristup nekretnini moguć je sa javne prometne površine, pješačka ulica Gospe od Milosrđa. Direktno sa pješačke ulice pristupa se u ograđeno dvorište. Na kraju dvorišta je smještena stambena građevina.

Predmetna stambena građevina je u naravi dovršena stara obiteljska kuća katnosti prizemlje i kat (P+1K) sa kosim dvostrešnim krovom.

Kuća je smještena na čestici kao poluugrađena, na međi sa susjednim katastarskim česticama. Radi se o kući starije gradnje koja je izgrađena u vremenskom period prije 1968. godine, a tijekom vremena je prosječno održavana.

Način gradnje je klasični tehnološki uz uporabu standardiziranih građevinskih materijala iz vremena gradnje, čvrsta gradnja. Zidovi su ožbukani i obojani. Krovna konstrukcija je drvena, dvostrešna sa pokrovom od crijepa. Zgrada je priključena na komunalnu infrastrukturu.

U prizemlju se nalazi natkriveni trijem s ulazom u jednu stambenu jedinicu koja se sastoji od kuhinje s dnevnim boravkom i jedne sobe. Svjetla visina prizemlja $h=2,15 \text{ m}$. Sa trijema je ulaz u kupaonicu svjetle visine $1,92 \text{ m}$.

Na prvi kat se pristupa vanjskim dvokrakim stubištem preko natkrivene terase. Na prvom katu je smještena jedna stambena jedinica koja se sastoji od kuhinje s dnevnim boravkom, jedne sobe i kupaonice. Svjetla visina 1.kata $h=2,53 \text{ m}$.

Napomena:

Predmetna zgrada je starije gradnje, a opći dojam je loše građevinsko stanje.

Uočljiva gospodarska zastarjelost glede korištenja, uočljivi su tragovi starosti, trošnosti i neodržavanja građevinskih elemenata (vlaženje, fasada i dr.).

ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKIH VELIČINA

Sve mjere utvrđene izmjerom dimenzija na očevidu na licu mjesta, odnosno iz ZK.

IZRAČUN KORISNIH POVRŠINA I KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA:			
PROSTORIJA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	NETO KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (m ²)
STAMBENA ZGRADA			
PRIZEMLJE (h-1,92 m -2,15 m)			
1.) ULAŽNI TRIJEM	9,35	0,50	4,68
2.) KUHINJA I DNEVNI BORAVAK	13,20	0,75	9,90
3.) SOBA	7,20	0,75	5,40
4.) KUPAONICA	4,20	0,75	3,15
UKUPNO PRIZEMLJE:	33,95		23,13
1. KAT (h-2,53 m)			
1.) TERASA-NATKRIVENA	9,35	0,50	4,68
2.) KUHINJA I DNEVNI BORAVAK	14,85	0,90	13,37
3.) SOBA	7,70	0,90	6,93
4.) KUPAONICA	3,80	0,90	3,42
UKUPNO 1. KAT	35,70		28,39
UKUPNO STAMBENA ZGRADA:	69,65		51,52

Rekapitulacija geometrijskih podataka:

Ukupna površina zemljišta (20 m ² + 8 m ² + 17 m ² + 36 m ²)	Pz = 81 m²
Ukupna tlocrtna površina zgrade	TP = 36 m²
Ukupna bruto površina zgrade cca 36 m ² × 2	TP = 72 m²
Ukupna neto korisna površina	NKP = 69,65 m²
Ukupna korisna vrijednost površina	KVP = 51,52 m²
Ukupni bruto obujam cca 36 m ² × (2,15 m + 2,53 m)	BO= 169 m³

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.



Priopćenje

Godina: LXII.

Zagreb, 09. siječnja 2026.

CIJ-2025-2-1/3

ISSN 1334-0557



INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TREĆE TROMJESEČJE 2025.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **2,9%**. U odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **13,8%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 12,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 14,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 0,5%, i za Ostalo, za 4,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,8%, za Jadran za 9,2%, a za Ostalo za 17,1%.

Detaljne podatke možete preuzeti na poveznici PC-AXIS baze podataka pod naslovom Cijene.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	VII. – IX. 2025. ¹⁾ Ø 2015.	VII. – IX. 2025. IV. – VI. 2025.	VII. – IX. 2025. VII. – IX. 2024.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	230,07	2,9	13,8
Novi stambeni objekti	185,81	2,6	12,2
Postojeći stambeni objekti	238,99	2,9	14,2
Grad Zagreb ²⁾	257,03	4,9	16,8
Jadran ²⁾	213,36	0,5	9,2
Ostalo ²⁾	222,36	4,0	17,1

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici PC-AXIS baze podataka pod naslovom Cijene.

METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 te Provedbenom uredbom Komisije (EU) 2023/1470 od 17. srpnja 2023. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća za indeks cijena stambenih objekata i indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara i o izmjeni Provedbene uredbe Komisije (EU) 2020/1148. Prema Provedbenoj uredbi Komisije (EU) 2023/1470 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te na stambene objekte ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je za potrebe korisnika dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u eurima, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne vremenske indikatorske (*time-dummy*) hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012. za izračun se zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata primjenjuje pomična vremenska indikatorska (*rolling window time-dummy*) hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Kratice

EU	Europska unija
Eurostat	Statistički ured Europske unije
EZ	Europska zajednica

Objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

Telefon: (+385 1) 48 06 111

Novinarski upiti: press@dzs.hr

Odgovorne osobe:

Suzana Šamec, načelnica Sektora makroekonomskih statistika

Lidija Brković, glavna ravnateljica

Priredile:

Jasminka Stančić, Silvija Đerek i Sanja Jurleka

MOLIMO KORISNIKE DA PRI KORIŠTENJU PODATAKA NAVEDU IZVOR.

Služba za odnose s korisnicima i zaštitu podataka

Informacije i korisnički zahtjevi

Telefon: (+385 1) 48 06 138, 48 06 154, 48 06 115

Elektronička pošta: stat.info@dzs.hr

Pretplata na publikacije

Telefon: (+385 1) 21 00 455

Elektronička pošta: prodaja@dzs.hr

Zadarska županija, Grad/Općina: ZADAR/ZADAR, Geografsko područje: JADRAN

Zagreb, 09. siječnja 2026.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TREĆE TROMJESEČJE 2025.

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima po Kategorije, Indikatori i Tromjesečje

	Indeksi (2015. = 100)															
	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2
Indeksi cijena stambenih objekata - ukupno	141.44	144.99	152.25	157.94	162.44	170.11	173.56	179.63	180.09	186.24	189.41	197.53	202.19	205.01	214.18	223.65
Novi stambeni objekti	120.39	124.98	136.43	137.66	141.23	145.65	146.93	154.70	158.63	161.09	166.03	163.11	165.56	167.68	178.39	181.03
Postojeći stambeni objekti	145.56	148.97	155.53	162.01	166.69	174.95	178.82	184.58	184.39	193.11	195.82	204.12	209.28	212.25	220.66	232.18
Grad Zagreb	154.69	158.32	168.63	175.12	182.31	193.94	193.34	199.62	204.40	206.63	210.30	218.40	220.10	226.36	237.37	245.11
Jadrani	138.18	142.51	147.28	151.52	155.80	160.87	166.65	170.86	168.50	179.04	181.47	188.98	195.35	195.58	201.93	212.31
Ostalo	122.62	124.37	132.32	140.80	139.65	145.19	154.22	165.78	162.69	167.17	170.84	180.96	189.95	189.84	202.52	213.86

Zadnji objavljeni indeks cijena najbliži danu vrednovanja (2025Q3 = 213,36).

POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun metoda

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasničke dokumentacije te je pretpostavka da kopije dokumentacije odgovaraju originalnoj dokumentaciji.

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Ad.1) Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvome 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. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Ad.2) Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Ad.3) Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

8. PRIBAVLJENI PODACI

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su:

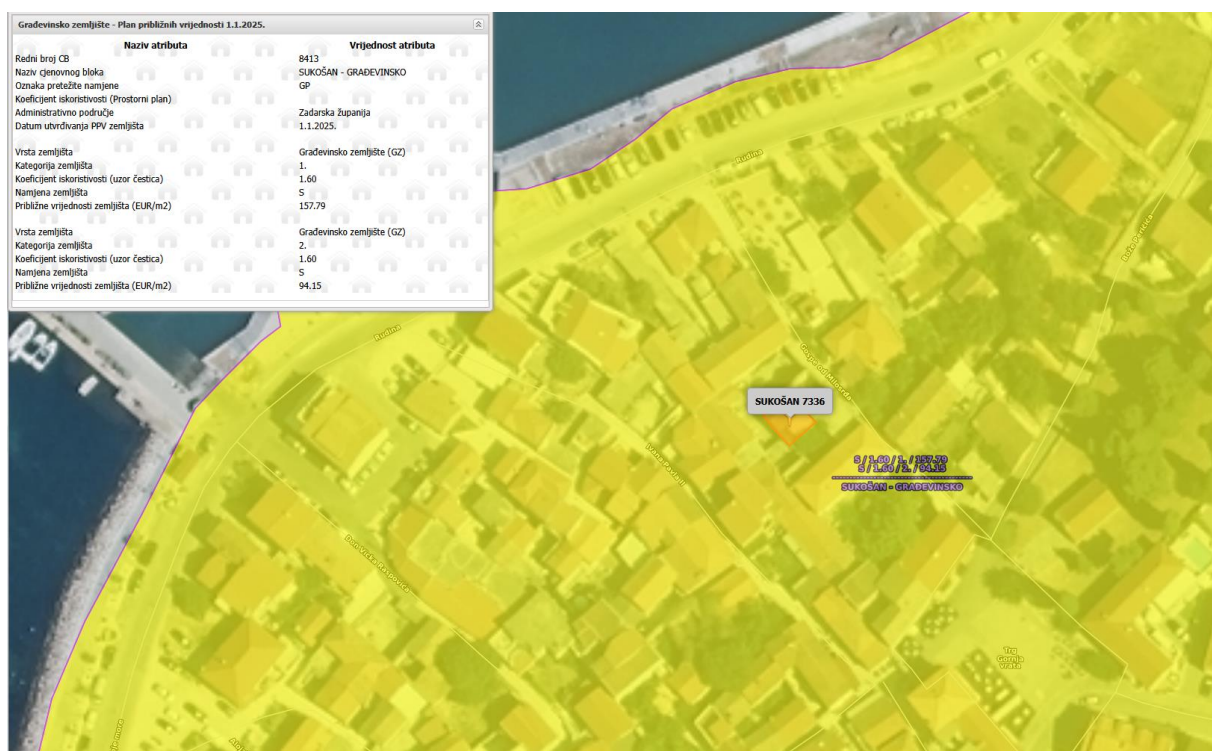
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,

kod izrade ovog procjembenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU). eNekretnine je modul koji se vodi u elektroničkom obliku i dostupan je na mrežnoj stranici Ministarstva.

S obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izabire se **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti objekta, a procjena vrijednosti zemljišta izvršiti će se **poredbenom metodom** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

Kod izrade ovog procjembenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>) - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE (trenutno preuzeti podaci iz Porezne uprave RH).

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine pribavljeni su podaci s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - ISPU koji sadrži modul eNEKRETNINE (lokacija poredbenih nekretnina u Sukošanu, Cjenovni blok SUKOŠAN – GRAĐEVINSKO):



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je izgrađena građevna čestica na kojoj se nalazi **stambena zgrada i dvorište**.

S obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izabire se **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti objekta, a procjena vrijednosti zemljišta izvršiti će se **poredbenom metodom** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

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

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju provode se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta)

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

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) odabrana je tzv. poredbena metoda kao najprikladnija za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine. Izračunata jedinična cijena zemljišta biti će ulazni podatak kod izračuna troškovnom metodom.

Procjena tržišne vrijednosti troškovnom metodom je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina.

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine (sadašnja građevinska vrijednosti nekretnine).

Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena zemljišta koje pripada nekretnini.

Za normalne troškove gradnje koriste se podaci iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

<i>Obilježja procijenjivane nekretnine</i>	
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
Katastarska čestica:	k.č. 7334, 7335 i 7336 k.o. SUKOŠAN
Površina:	DVORIŠTE 45 m2 i STAMBENA ZGRADA 36 m2, UKUPNO: P = 81 m2
Vrsta:	GP - izgrađeno, Stambena namjena- S
Način gradnje:	Poluugrađeni
Mjera građevinskog korištenja:	max. koef. iskoristivosti, kis = 1,6
Kategorija zemljišta:	Zemljište 1. (prve) kategorije
Lokacija:	Zadarska županija, Općina Sukošan, naselje Sukošan "Staro selo", Sukošan, Ulica Gospe od Milosrđa kbr. 9
Cjenovni blok:	SUKOŠAN - GRAĐEVINSKO (Plan približnih vrijednosti GZ = 157,79 EUR/m2)
Dan vrednovanja: 18.02.2026.	

Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode, te alternativno iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procijenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Prema planu približnih vrijednosti od 1.1.2025. približna vrijednost Građevinskog zemljišta (GZ) u cjenovnom bloku SUKOŠAN – GRAĐEVINSKO iznosi: $J_c = 157,79 \text{ EUR/m}^2$.

Prema izvadku iz sustava eNekretnine, gdje su analizirani cjenovni blokovi, utvrđeno je da Plan približnih vrijednosti datira iz 1.1.2025. ($Q1 \text{ } 2025 = 201,93$), dok je na dan vrednovanja indeks ($Q3 \text{ } 2025 = 213,36$), izvor podataka <https://www.dzs.hr>.

Prema tome imamo $Q2 \text{ } 2025 / Q1 \text{ } 2025 = 213,36 / 201,93 = 1,0566$.

Pa prema tome imamo usvojenu jediničnu cijenu zemljišta $1,0566 \times 157,79 \text{ EUR/m}^2$:

$J_c = 166,72 \text{ EUR/m}^2$.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE

Za procjenu vrijednosti građevina koriste se normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja.

Kao izvor podataka za obračun troškova koriste se podaci iz zadnjeg objavljenog biltena:

STANDARDNA KALKULACIJA RADOVA U VISOKOGRADNJI - NADOGRADNJA I -
BILTEN IX. 2025.

Prosječna cijena etalonske građevine Ce za Republiku Hrvatsku na dan 30. rujna 2025. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) iznosila je 2.194,45 EUR/m² bez PDV-a.

Na temelju gore navedenog, iskustva u gradnji na području Zadarske županije te pretpostavljene kvalitete radova za predmetne građevine odabire se tipska građevina: Obiteljska kuća u nizu – TIP B.3, obiteljska kuća koju čine prizemlje i kat.

Troškovi građenja predmetne građevine:

$J_c = 2.146,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ netto površine.}$

Usklađena jedinična cijena obzirom na stupanj dovršenosti i kvalitetu gradnje građevine:

$J_c = 2.146,40 \text{ EUR/m}^2 \times 0,70 = 1.502,48 \text{ EUR/m}^2 \text{ netto površine.}$

Uzgredni troškovi

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje (čl. 57. Pravilnika).

Prema javno dostupnim podacima (*Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore*) vrijednost uzgrednih troškova iznosi 2-5%, odabrano u visini 2,0% od NV.

Priključci na komunalnu infrastrukturu

Stvarni troškovi prema odlukama o priključenju na komunalnu infrastrukturu.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK)

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabljivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade (sukladno Prilogu br. 10 Pravilnika).

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

Faktor korištenja zgrade FK (FK matrica)

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

*... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Sukladno Prilogu br. 10 Pravilnika:

- Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice

Odabrani FK = 3,0

Izračun procjenjene vrijednosti nekretnine - TROŠKOVNA METODA

1. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA				
površina zemljišta	81 m ²			
vrijednost zemljišta	166,72 EUR/m ²	81,00	166,72	13.504,32 €
UKUPNO				13.504,32 €
Procjenjivana nekretn: STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE				
NKP (m²) = 69,65 TP (m²) = 36,0 BO (m³) = 169,00				
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NOVOGRADNJE (NV)				
ukupna neto korisna površina =	69,65	m2 NKP		
Za cijenu građenja korištena je STANDARDNA KALKULACIJA RADOVA U VISOKOGRADNJI :	1.502,48	EUR/m2 GBP		
troškovi građenja ukupno				104.647,73 €
jedinična cijena uzgrednih troškova = 2,0% NV	30,05	EUR/m2 GBP		
uzgredni troškovi ukupno				2.092,95 €
građevinska vrijednost novog - NV				106.740,69 €
UKUPNO				106.740,69 €
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA				
površina dvorišta	45,00 m ²			
Krajobrazno uređenje, okoliš zgrade, okućnica	45,00	100,00	EUR/m2	4.500,00 €
UKUPNO				4.500,00 €
4. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA				
ukupni obujam (BO) zgrade	169,00	m ³		
visina komunalnog doprinosa prema odluci Općine Sukošan				
I ZONA	9,29	EUR/m ³		1.570,01 €
UKUPNO				1.570,01 €
5. PROCJENA TROŠKOVA PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU				
priključci na komunalnu infrastrukturu (voda, struja, odvodnja)	4.000,00	EUR/m ²		
UKUPNO				3.000,00 €
TROŠKOVNA VRIJEDNOST NOVE NEKRETNINE (EUR)				129.315,02 €
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI				
dan procjene / vrednovanja	2026 g.			
godina izgradnje	1960 g.			
(G) = starost zgrade na dan vrednovanja	66 g.			
(OVK) = održivi vijek korištenja predmetne zgrade	100 g.		(Pravilnik, Prilog 9)	
preostali vijek korištenja	34 g.			
(FK) = ovisno o stanju nekretnine odabrani faktor korištenja	3,0		(Pravilnik, Prilog 10)	
(Rs) = relativna starost (G/OVK)	0,66	66%		
(OOVK) = predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja	48,0	48	(cca god.)	Pr, prilog10
(Gz) = zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK)	52 god.			
linearno umanjenje vrijednosti ((OVK - OOVK)/OVK)	0,5200	52,00%		
sadašnja vrijednost građevine (SV):				
SV =	106.740,69 €	×	48,00%	= 51.235,53 €
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)				73.809,86 €

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Uočeni nedostaci i štete uzeti su u obzir kod izračuna umanjenja gospodarske vrijednosti.

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Predmetna zgrada je legalna u ukupnoj izgrađenoj površini.

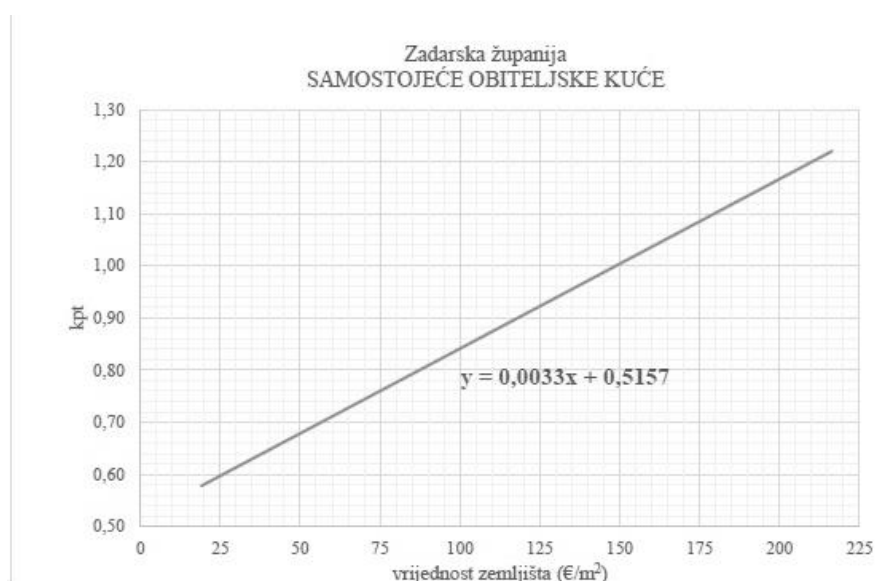
Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu (kp) troškovne vrijednosti.

Budući da ne postoje lokalni koeficijenti prilagodbe troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine je projektom utvrdilo Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske, sa stanjem na dan 01.01.2023.

Početno stanja kpt izrađeno je temeljem Zakona i Pravilnika, te su osigurani nužni podatci u svrhu procjene vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu.

Pri tome se koeficijenti za prilagodbu (kpt) utvrđuju lokalno. Grafičkim prikazom kpt se iskazuju ovisno o vrijednosti zemljišta, a za područje Zadarske županije iznosi:



Odabrani koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu (kpt), prema gornjoj tablici određuje se u iznosu od: $kpt = 0,0033 \times 166,72 + 0,5157 = 1,0658$.

Na temelju opisanog stanja predmetne nekretnine (samostojeća zgrada) te obzirom na lokaciju, ponudu i potražnju, vještak određuje koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu: $kpt = 1,0658$.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE UTVRĐUJE SE:

	kpt	privremena vrijednost	tržišna vrijednost nekretnine	tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)
Tv =	1,0658	€ 73.809,86	€ 78.666,55	€ 78.700,00

11. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine k.č.br. 7334, 7335 i 7336 upisana u zk.ul. 4816, 3513 i 943 K.O. SUKOŠAN koje zajedno čine jednu funkcionalnu cjelinu stambenu zgradu i dvorište, na adresi Sukošan, "Staro selo", ulica Gospe od Milosrđa kbr. 9, na dan vrednovanja iznosi:

PREDMETNA NEKRETNINA	UKUPNA CIJENA (EUR)
k.č.br. 7334, 7335 i 7336 k.o. Sukošan ukupna površina čestice = 81 m ² dvorište 45 m ² stambena zgrada (P+1K) neto korisne površine NKP = 69,65 m ²	78.700,00 €

NAPOMENA:

Procijenjena tržišna vrijednost je iskazana bez važećih poreza kojima je reguliran promet nekretnina. Zaokruživanje procijenjene vrijednosti sukladno članku 68. stavku 5. Pravilnika.

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zadatka naručitelja.

Procjembeni elaborat izrađen je po identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u važeći prostorni plan i neslužbene kopije izvadaka iz zemljišne knjige.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mario Kalmeta dipl.ing.građ., sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenio u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("NN" br. 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15), nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

Potvrđujem da procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

U Zadru, 18.02.2026. godine

Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



12. PRILOG

IZVADAK IZ ZK

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 10.02.2026. 09:01****Katastarska općina: 335070, SUKOŠAN****Broj ZK uložka: 4816****Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-29883/2020
Aktivne plombe:****Izvadak iz BZP-a****A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	7334		STARO SELO	20	
			DVORIŠTE	20	
			UKUPNO:	20	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
	IVY COAST J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 16152467260, GOSPE OD MILOSRDA 9, 23206 SUKOŠAN	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.02.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 03.02.2026. 12:14

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335070, SUKOŠAN

Broj ZK uložka: 3513

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-17332/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	7335		STARO SELO DVORIŠTE	8 8	
			UKUPNO:	8	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2	IVY COAST J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 16152467260, GOSPE OD MILOSRĐA 9, 23206 SUKOŠAN	
6. Suvlasnički dio: 1/2	IVY COAST J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 16152467260, GOSPE OD MILOSRĐA 9, 23206 SUKOŠAN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.02.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 03.02.2026. 12:14

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335070, SUKOŠAN

Broj ZK uložka: 943

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1334/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	7336		STARO SELO	53	
			DVORIŠTE	17	
			STAMBENA ZGRADA, STARO SELO	36	
			UKUPNO:	53	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	IVY COAST J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 16152467260, GOSPE OD MILOSRĐA 9, 23206 SUKOŠAN	
1.7	Zaprimljeno 16.01.2026.g. pod brojem Z-1334/2026	na 1 (1.4)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: ST-20/2026-22 16.01.2026, Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.02.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SUKOŠAN
k.č.br.: 7336

Stanje na dan: 03.02.2026.

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

