

IMPULS-SPORT d.o.o. u stečaju Imotski
Ulica Fra Rajmonda Rudeža 1, OIB: 21407934409

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Splitu**
Poslovni broj spisa: **St-78/2019**
Stečajni dužnik: **IMPULS-SPORT d.o.o. u stečaju,**
Ulica Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, OIB: 21407934409

Podnesak: Dostava

Stečajni upravitelj u privitku dostavlja procjembeni elaborat etaž E-5 u zgradi, na adresi Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, čkbr. 2741/103, zkul 2625, k.o. Imotski-Glavina, ZKO Imotski (dalje: E-5).

Stečajni upravitelj predlaže da Sud odredi održavanje ročišta radi utvrđivanja vrijednosti E-5 u iznosu 2.410.000,00 HRK/319.861,97 EUR.

IMPULS-SPORT doo u stečaju Imotski
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

ALLEGRIAN RANKING j.d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb

mail: allegrian ranking@gmail.com
OIB: 97325175778

PROCJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

POSLOVNI PROSTOR

(k.č. 4234/2, k.o. IMOTSKI-GLAVINA)

Ulica fra. Rajmunda Rudeža, br. 1
21 260 IMOTSKI

(E-5)

Naručitelj

H-ABDUKO d.o.o.

Radnička cesta, br. 41
10 000 Zagreb

Mjesto i datum:
Zagreb, kolovoz 2022.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	5
ZADATAK	8
Procjenjivana nekretnina	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	9
REZULTATI OČEVIDA	11
Fotodokumentacija	11
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	13
Izračun površina i volumena prostora	16
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	17
Obrazloženje za odabir metode	24
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	25
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM	27
Poslovni prostor (5. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5))	27
ZAKLJUČAK	33
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	34
Prilozi	35

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



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

Broj: 4 Su-399/2021
Zagreb, 24. ožujka 2021.

RJEŠENJE

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

riješio je

Sergije Štulić (OIB 75188781902), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Ul. A. M. Reljkovića 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Sergije Štulić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 67/19, 59/20),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)

- Važeća prostornoplanska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2020.)“, izdanje: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Institut IGH, Zagreb,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2016, 8.izdanje (TEGoVA)
- Priručnik za procjenu nekretnina (Ž. Uhlir, B. Majčica, Zagreb, 2016)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V- Krtalić, Zagreb, 2007.)

- Hrvatska Narodna Banka (publikacije, bilteni, statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Informacijski sustav prostornog uređenja (*eNekretnine*) (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine)
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Ekonomski institut, Zagreb)
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (*izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena*)

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva (kupoprodaje),
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata
- sva dokumentacija, uključujući radni materijal i „folderi“ (zbirke spisa, dokumenata i podataka koji se tiču predmeta) koji su izrađeni i/ili korišteni pri izradi ovog elaborata, vlasništvo su trgovačkog društva ALLEGRIAN RANKING j.d.o.o., Zagreb
- opći se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i nas kao Izvršitelja

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila).

U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo.

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Zadatak ovog Elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine, pa je stoga procjena tržišne vrijednosti zemljišta izrađena pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole statike građevina, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafički i digitalni materijali) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažiti ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti, službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naručitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DZS, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

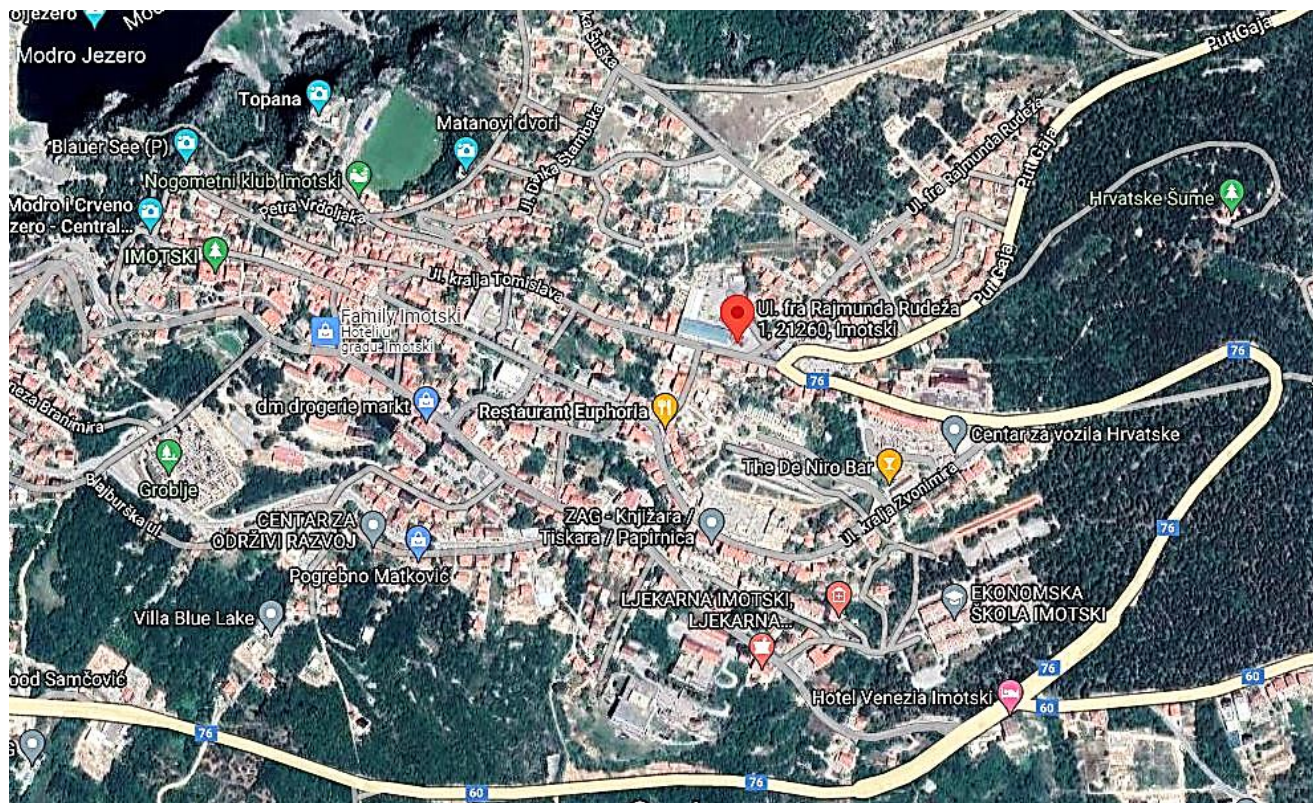
ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite ili poslovne potrebe.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	POSLOVNI PROSTOR oznake "PP5" (na prvom katu poslovne građevine)
Ulica i kućni broj:	Ulica fra. Rajmunda Rudeža, br. 1
Grad/Općina:	Imotski
Četvrt/Naselje:	Imotski
Županija:	Splitsko-dalmatinska
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	
upis:	Glavna zemljišna knjiga
zemljišnoknjižni odjel:	IMOTSKI
katastarska općina:	311863, IMOTSKI-GLAVINA
zemljišnoknjižni uložak:	2625
poduložak (suvlasnički dio):	5. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
zk. čestica broj:	2741/103
KATASTARSKI PODACI	
ured za katastar	SPLIT
Identifikacija:	k.č. 4234/2, k.o. IMOTSKI-GLAVINA (Mbr. 311863)
Dan vrednovanja:	30.08.2022.
Dan kakvoće:	30.08.2022.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

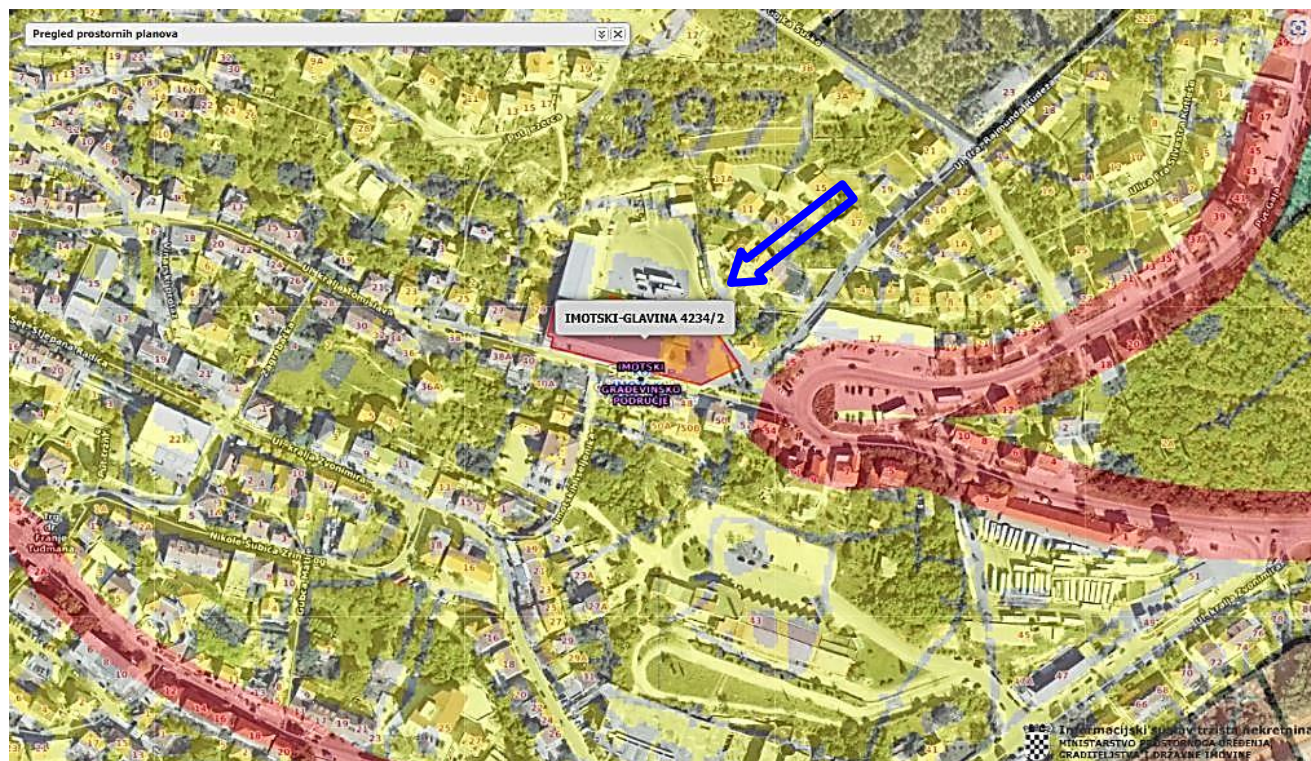


Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>
ili [katastar.hr - Državna geodetska uprava](#)

Pročišćeni tekst i grafika - I. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Imotski (Službeni glasnik Grada Imotskog" broj 2/08, 2/15):

<https://katalog.mgipu.hr/details/c6c1c4a8-4962-4c62-b721-25ec0f5d26d6>

<https://imotski.hr/prostorni-plan/>



Predmetna se nekretnina prema odredbama Prostornog plana uređenja Grada Imotskog nalazi u zoni:

 namjena: **CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG, A UREĐENOG DIJELA NASELJA**

Županija:	SPLITSKO - DALMATINSKA	
Grad:	GRAD IMOTSKI	
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PPU GRADA IMOTSKOG	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi izmjena i dopuna PPU Grada Imotskog (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: (službeno glasilo):	
"Službeni glasnik Grada Imotskog" br.1/2014.	"Službeni glasnik Grada Imotskog" br. 2/2015.	

izgr. neizgr.



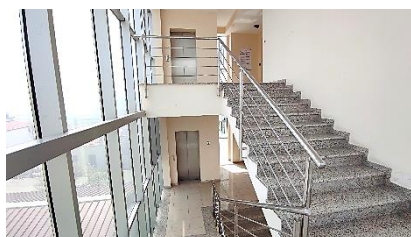
CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG, A UREĐENOG DIJELA NASELJA

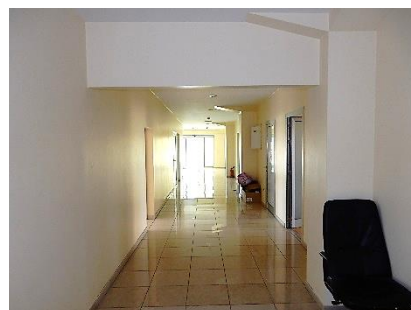
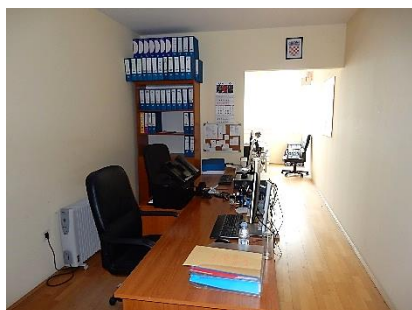
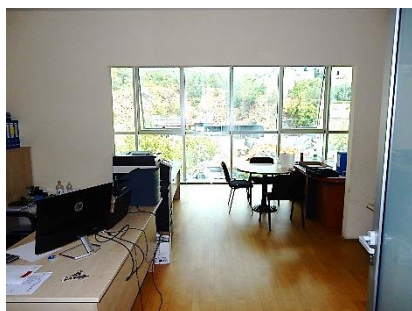
REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja, te javno dostupne dokumentacije sa službenih mrežnih stranica.

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 30.08.2022. godine





Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je u naravi POSLOVNI PROSTOR oznake "PP5" koji se nalazi na prvom katu poslovne građevine, a sastoji se od hodnika, šest predprostora, garderobe, osam WC-a i osam ureda. Zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina nalazi se u širem centru grada Imotskog, a sveukupne površine prema upisu u zemljišnoknjižni uložak u iznosu od **366,75 m²** (korisna vrijednost površine iznosi **366,75 m²**).

Kontrolna izmjera na dan kakvoće nije bila moguća, pa su stoga korišteni podatci iz službene i dostavljene dokumentacije.

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; održavanje je redovito, a tehničko stanje predmetnog poslovnog prostora je dobro
- predmetna se nekretnina na dan kakvoće koristi sukladno namjeni (poslovanje), i to kao uredi s popratnim sadržajima
- predmetna zgrada je slobodnostojeća građevina
- predmetna građevina, te predmetna nekretnina priključeni su na komunalnu infrastrukturu
- energetske karakteristike predmetne zgrade i/ili predmetnog poslovnog prostora nisu poznate
- neizgrađeni dio predmetne katastarske čestice, odnosno okoliš, periodično se održava, a u okruženju su uređene javne prometne i ozelenjene, te izgrađene površine
- parkiranje vozila moguće je na označenim parkirnim mjestima u neposrednoj blizini predmetne zgrade, koji su izvan sustava satne naplate
- pristup nekretnini moguć je vozilima neposredno s javnoprometne površine, a pristupna prometnica je asfaltirana gradska prometnica standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti i propisne širine kolnika; a pločnici za pješake su dijelom izvedeni
- **zaključno:** nekretnina je u funkcionalnom stanju
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade): dobra lokacija
("nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.")

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem okruženju prevladavaju zgrade pretežno stambene ili mješovite namjene međusobno slične tipologije i katnosti, ali različitih starosti, te obiteljske kuće sličnih tipologija i katnosti
- u blizini su svi gradski javni i društveni sadržaji
- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada Imotskog je dobra
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno urbano okruženje

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je u urbanističkom smislu završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji (uključujući i npr. izgradnjom zamjenskih građevina uklanjanjem već postojećih neadekvatnih zgrada/kuća)
- prema javno dostupnoj važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji predmetna se nekretnina nalazi u obuhvatu Prostornog plana uređenja Grada Imotskog, i to unutar zone **CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG, A UREĐENOG DIJELA NASELJA**
- predmetna nekretnina, odnosno zgrada ima izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica (javnoprometne površine), a lokalni javni prijevoz ne postoji
- u zemljišnoknjižnom ulošku je upisana pozitivna zabilježba temeljem prilaganja akta o uporabi građevine:
*„Zaprimljeno 13.11.2014. broj Z-1231/14
 Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu na č.zem. 2741/103 priloženo Uvjerenje za uporabu izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, klasa: 361-05/07-01/06, Urbroj: 2181/1-14-02-09-04 od 27. srpnja 2009.g. i Građevinska dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Imotski, klasa: UP/I 361-03/05-02/00017, Urbroj:2181-05/02-05-05 od 16. kolovoza 2005.g. - sve temeljem čl. 174. Zakona o građenju.“*
- dostavljena je sljedeća tehnička dokumentacija:
 - o uvjerenje za uporabu (od 27.07.2009. godine)
 - o građevinska dozvola (od 16.08.2005. godine)
 - o elaborat etažiranja - diobe (od 09.2006. godine)

Kakvoća procenjivane nekretnine

utvrđena temeljem dostavljenih podataka od strane naručitelja, te očevida na dan kakvoće:

5. suvlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) :

OBILJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska & zidana
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovnna konstrukcija:	dvostrešna; pokrov: krovni paneli
Pročelja:	ETICS; djelomično dva staklena pročelja (uz stubište i okno lifta)
Pregrade:	- opeka - gipskartonske ploče na pocinčanoj podkonstrukciji
Obrada zidova:	dijelom ožbukani i/ili ogletani i obojani, dijelom keramičke pločice (u toaletu i čajnoj kuhinji)
Podne obloge:	podne keramičke pločice, parket
Stropovi:	ožbukani i/ili ogletani i obojani
Unutarnja stolarija:	ostakljena metalna (aluminijaska); drvena, furnirana
Vanjska stolarija:	od aluminijaskih i PVC profila s dvostrukim ISO ostakljenjem
Izvedene instalacije:	struja, vodovod, odvodnja, grijanje, hlađenje, telefon
Grijanje:	centralno; Fan-coil sustav ogrijevna tijela: ventilokonvektor
Godina izgradnje:	2009. (prema uporabnoj dozvoli)
Godina adaptacije:	-
Orijentacija:	slobodnostojeća građevina
Kat/Katnost:	1K / Pod + Pr + 2K
Dizalo:	da
Okoliš:	ravan i bez izraženog nagiba, nepravilnog oblika, neograđen, periodično održavan; asfaltiran; ozelenjen uređene javnoprometne površine
Parkirno mjesto:	označena parkirna mjesta uz ulična pročelja zgrade (izvan sustava satne naplate)
Pripadci:	-
Opći dojam:	nadprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine (nekretnine) u neposrednom okruženju nekretnina je u funkcionalnom stanju
Razno:	-
katnost:	I kat – predzadnja etaža
orijentacija:	dvostrano-poprečno
geografski položaj	jugozapad
utjecaj na okoliš:	prosječni standard
komfor:	nije pod utjecajem

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19).

POSLOVNI PROSTOR oznake "PP5"	izmjerena površina [m ²]	koeficijent	korisna v vrijednost površine [m ²]	visina [m]	građevinska bruto površina [m ²]	bruto volumen [m ³]
1. KAT						
interijer	366,75	1,00	366,75	2,80		
UKUPNO:	366,75		366,75		403,43	1.230,45
SVEUKUPNO:	366,75		366,75		403,43	1.230,45
ZK. IZVADAK (sveukupno):	366,75					
usvojeno za daljnje analize:	366,75					

Nazivi i podaci o površinama pojedinih prostorija preuzeti su iz dostavljene dokumentacije od strane naručitelja.

NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene odgovarajućih koeficijenata propisanih Pravilnikom za korisnu vrijednost površine (KVP), odnosno u ranijem razdoblju primjenom drugačijih koeficijenata prilikom etažiranja zgrade.

Radi kompatibilnosti s upisima u zemljišnoknjižne uloške, te s poredbenim nekretninama iz modula **eNekretnine** koristit će se navedena površina (tj. bez primjene koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina za poslovne prostore uredske namjene u poslovnim građevinama).

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a: Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 9 (12.2020. godine)

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

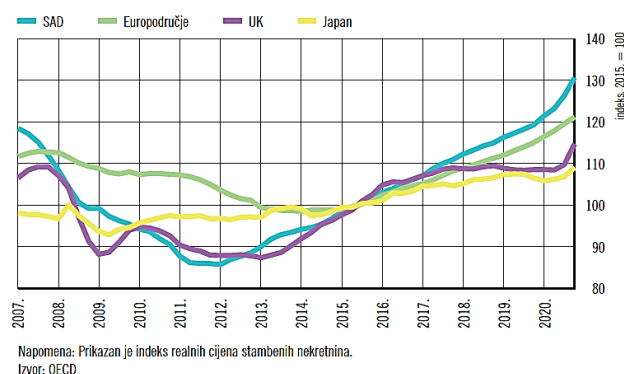
Izvod iz publikacije HNB-a: Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 11 (12.2021. godine)

Treće tromjesečje 2021. obilježila je u Hrvatskoj razmjerno povoljna epidemiološka situacija, što je uz preferencije inozemnih posjetitelja vezane uz privatni smještaj i prijevoz osobnim vozilima kao i pojačanu sklonost potrošnji utjecalo na vrlo dobra ostvarenja u visokoj turističkoj sezoni. Tako je realni izvoz usluga gotovo dosegao razinu iz istog razdoblja 2019. Osim toga, na tromjesečnoj razini porasle su sve ostale sastavnice BDP-a, osim državne potrošnje i izvoza robe, pa se realni gospodarski rast na tromjesečnoj razini ubrzao i iznosio 2,7%.

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 22 (05.2021. godine)

Nastavak rasta cijena stambenih nekretnina povećao je i jaz između cijena i gospodarskih fundamenata pa su porasli rizici koji proizlaze iz kretanja na ovom tržištu. Iako slabijim intenzitetom nego prethodne godine, cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti unatoč smanjenom optimizmu potrošača, slabijoj turističkoj aktivnosti, razornim potresima iz ožujka i prosinca 2020. koji su pogodili grad Zagreb i središnju Hrvatsku te manjem broju transakcija na domaćem tržištu nekretnina. Takvim kretanjima najviše su pridonijeli nastavak državnog programa subvencioniranja kredita i povoljni uvjeti financiranja.

Slika 1.6. Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti



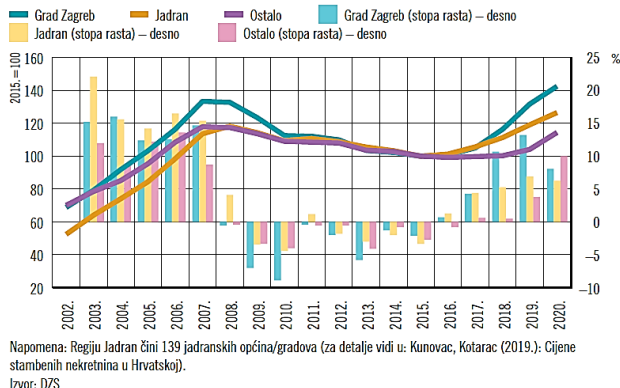
Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

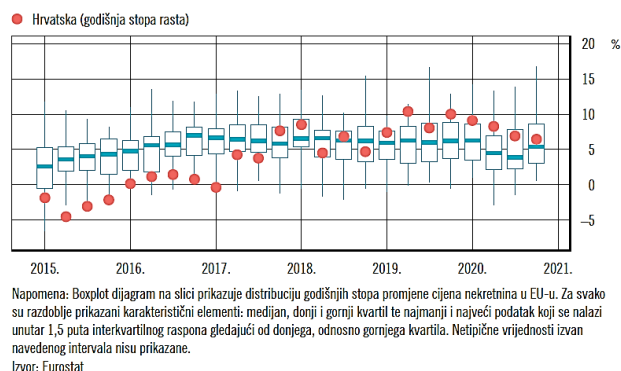
Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu

nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira

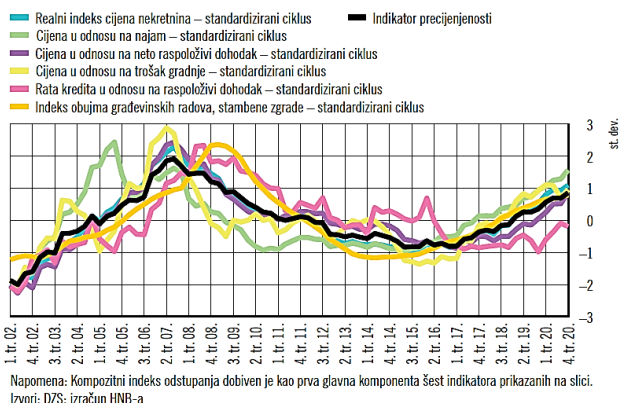


Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka

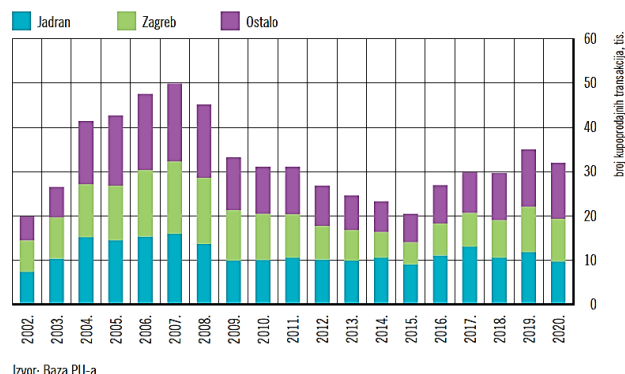


Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



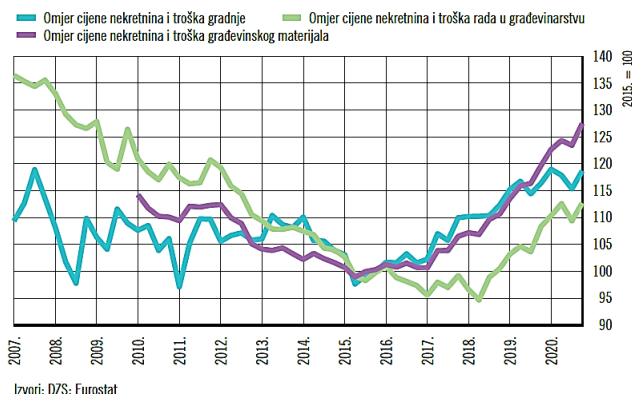
Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina



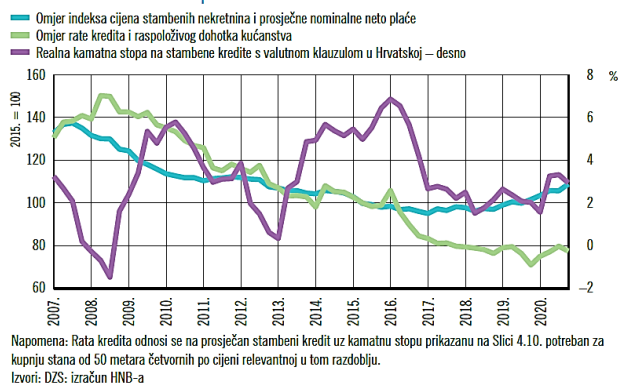
U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (engl. *wait and see*), a ne spuštati cijene.

Prošlogodišnji potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisačko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogođenim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 3% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.

Slika 4.7. Rast cijena stambenih nekretnina bio je brži od rasta troškova gradnje



Slika 4.11. Neto plaće rastu sporije od cijena nekretnina, dok udio rate kredita u raspoloživom dohotku pada uz podršku niskih kamatnih stopa

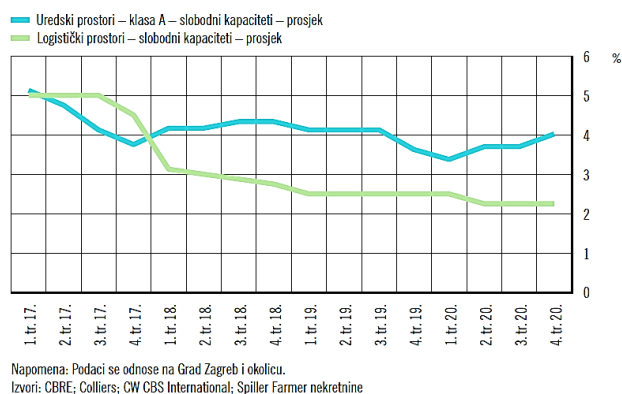


Tržište komercijalnih nekretnina

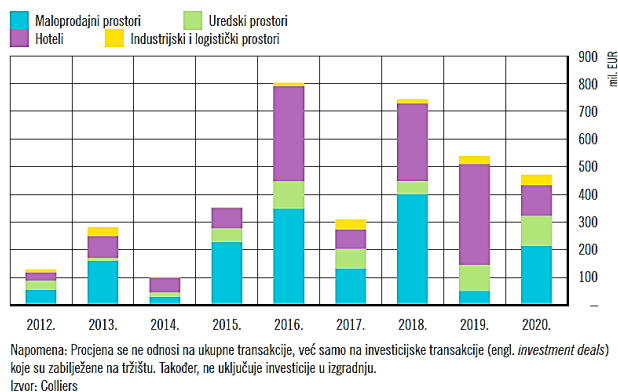
Zdravstvena kriza znatno je utjecala na aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina, pri čemu je taj utjecaj vrlo heterogen na različite segmente tržišta. Dok su slobodni uredski kapaciteti porasli, raspoloživost logističkih prostora blago se smanjila. Slično kao i kod stambenih nekretnina, aktivnost na tržištu smanjila se u odnosu na razdoblje prije pandemije, što se ponajprije može objasniti velikim padom u segmentu hotela, dok se u transakcijama maloprodajnih i uredskih prostora čak i povećala.

Raspoloživost uredskih prostora klase A u razdoblju od 2017. do prvog tromjesečja 2020. godine stabilizirala se na niskoj razini od oko 3% ukupnih uredskih kapaciteta za najam. Ipak, na kraju 2020. zabilježen je blagi porast (Slika 1.), na razinu od 4%, što može biti posljedica učestalog rada od kuće, koji je prije pandemije bio slabo zastupljen, i raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u Zagrebu. Istodobno su se cijene najma uredskog prostora stabilizirale nakon prethodnog rasta, neovisno je li riječ o uredskim prostorima klase A (14 EUR/m²) ili B (10,5 EUR/m²), a dostupni podaci o prinosima na ulaganje u uredske prostore klase A upućuju na njihov postupni pad.

Slika 1. Raspoloživost uredskih i logističkih prostora



Slika 2. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na rast potražnje u segmentu maloprodajnih prostora



Nakon izbijanja pandemije u proljeće 2020. raspoloživost logističkih prostora dodatno se smanjila s već vrlo niskih razina (oko 2%). Stopa popunjenosti visoka je zbog ograničene ponude novih projekata i činjenice da se ponuda uglavnom odnosi na starije zgrade, dok su cijene najma i prinosi logističkih prostora, koji su ostali nepromijenjeni tijekom 2020., viši u odnosu na druge usporedive zemlje.

U segmentu maloprodajnih prostora zabilježena su divergentna kretanja u segmentu tržišta A i B. Raspoloživost slobodnih prostora za najam, koja se od 2015. godine kontinuirano smanjivala, u segmentu tržišta B smanjila se i u 2020., na 9%. Istodobno je raspoloživost slobodnih prostora za najam u segmentu tržišta A tijekom pandemijske godine blago porasla, no i dalje je relativno niska (4%). Prinosi za segment A u istom razdoblju nisu se znatno mijenjali, na razini od oko 7%, što je praćeno relativnom stabilnošću cijena najma, dok su se cijene najma za segment B smanjile.

Aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina mjerena iznosom kupoprodajnih investicijskih transakcija, prema podacima

jedne od privatnih agencija, u posljednjih je nekoliko godina jačala posebice u segmentu hotela (u apsolutnom i relativnom iznosu zabilježene su najviše vrijednosti), dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora oscilirale. U odnosu na prethodnu 2019. godinu, promet na tržištu maloprodajnih i uredskih prostora u 2020. povećao se, a istodobno je zabilježen velik pad transakcija u segmentu hotela (Slika 2.). Također, zbog nemogućnosti putovanja i velike pogođenosti turističkog sektora, pojačan oprez investitora u hotele i slične zgrade doveo je do pada izdanih novih građevinskih dozvola. U istom analiziranom razdoblju transakcije u segmentu industrijskih i logističkih centara bile su najmanje zastupljene kao posljedica nedostatka ponude. Unatoč tome što postoji snažan interes investitora u segmentu logističkih prostora, zbog ograničene ponude postojećih prostora većina investicija ipak se realizira izgradnjom novih nekretnina. Može se zaključiti da u uvjetima pandemije internetska kupnja barem zasad nije preusmjerila potražnju s maloprodajnih prostora na logističke centre.

Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina

Ponuda i potražnja za stambenim nekretninama u idućem će razdoblju biti određena brzinom i intenzitetom oporavka. Prodavatelji su dosad bili spremni odgađati prodaje u slučaju da ne uspiju postići tražene cijene. No, ako oporavak bude sporiji i slabiji od očekivanja, smanjit će se i tražene cijene, osobito u slučaju da prodavatelji ne budu spremni na duže čekanje kupaca. Također, sporiji oporavak turističke aktivnosti mogao bi pogoditi ulagače u turističke nekretnine. Dio tih ulagača koji se financirao zaduživanjem mogao bi se suočiti s otežanom otplatom dugova, što bi moglo povećati ponudu nekretnina na tržištu. S druge strane, sporiji oporavak i eventualni stečajevi poduzeća praćeni porastom nezaposlenosti nakon povlačenja potpora mogli bi smanjiti potražnju za stambenim nekretninama. Također, s poteškoćama pri otplatama mogli bi se suočiti i pojedini dužnici kojima su prihodi ovisni o najviše pogođenim djelatnostima.

Iako subvencioniranje stambenih kredita može djelovati stabilizacijski na tržište nekretnina u kriznim uvjetima, njegovo intenziviranje moglo bi povećavati odstupanje cijena nekretnina od ocijenjenih ravnotežnih vrijednosti. Subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a i u ovoj će godini nastaviti podržavati potražnju, ali čini se ipak u nešto manjem obujmu nego u prethodnoj godini zbog ograničavanja ukupne količine raspoloživih sredstava za subvencioniranje.

U slučaju snažnog pada potražnje za nekretninama i znatnijeg pada cijena materijalizirali bi se rizici vezani uz slabu likvidnost tržišta i pad vrijednosti kolaterala. Međutim, s obzirom na navedene čimbenike koji djeluju u smjeru povećanja ponude nekretnina i slabljenja pritiska na rast cijena, može se zaključiti kako su ti rizici kratkoročno razmjerno niski. No, u slučaju nastavka snažnog rasta cijena vjerojatnost materijalizacije tih rizika znatno se povećava u srednjem roku.

Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama

Kako bi se rizici ispravno procijenili, važno je dobro razumjeti i specifičnosti potražnje za nekretninama na regionalnoj razini. Regionalna tržišta stambenih nekretnina u Hrvatskoj posebno mogu biti pod utjecajem nekretnina koje su kupili nerezidenti i programa subvencioniranja stambenih kredita. Također, za pojedina regionalna tržišta može biti važna i kupnja nekretnina u drugim županijama za investicijske svrhe, o čemu govori "urbani mit" prema kojemu stanovnici priobalnih županija nakon dobre turističke sezone u velikom broju kupuju nekretnine u Zagrebu, što može stvarati dodatan pritisak na cijene nekretnina.

Oporavak tržišta nekretnina nakon višegodišnjeg pada cijena zbog velike financijske krize iz 2008. u sve tri grupe županija započinje 2015. godine. No, brzina i intenzitet oporavka bitno se razlikuju među tim grupama – dok je broj transakcija u priobalnim županijama tek blago porastao (približno 10%), u Gradu Zagrebu i Zagrebačkoj županiji te u ostalim županijama u istom je razdoblju broj transakcija otprilike udvostručen. U skladu s time u proteklih je šest godina porasla važnost zagrebačkog tržišta i "ostalnih" županija, a znatno se smanjio udio priobalnih županija. U prošloj godini tako čak 38% kupoprodaja stambenih nekretnina otpada na dvije zagrebačke županije prema nešto manje od 30% u 2015. godini. U istom razdoblju znatno je pao udio kupoprodaja u priobalnim županijama – u 2015. taj je udio iznosio 46%, a u 2020. pao je na 33% ukupnih transakcija na razini zemlje. Konačno, udio transakcija iz ostalih županija neprekidno je rastao te je u prošloj godini dosegao 29% svih transakcija.

Ukupan broj transakcija u posljednje se dvije godine pod utjecajem pandemije i potresa smanjio za 8,6%, no taj pad nije bio ravnomjerno raspoređen po regijama. U jadranskim županijama iznosio je relativno visokih 17,8%, zagrebačkoj regiji 4,5%, a u ostalim županijama samo 2%.

Koliko su za potražnju za nekretninama važni strani državljani i subvencionirani krediti?

Potražnju za stambenim nekretninama u Hrvatskoj snažno potiču povijesno niske kamatne stope, a efektivne stope brojnim kupcima smanjuju fiskalne subvencije stambenih kredita. Ni razmjerno nepovoljna očekivanja potrošača glede budućih makroekonomskih kretanja nisu bitno ograničila potražnju, a pandemija je donekle utjecala na strukturu potražnje

smanjujući privlačnost urbanih jezgri. Konačno, nekretnine koje su kupili nerezidenti dodatno povećavaju potražnju i jačaju pritiske na rast cijena. Iako neki od tih čimbenika djeluju na cjelokupnom teritoriju RH, važnost ostalih nije jednaka za sve dijelove Hrvatske. U priobalnim županijama s velikim udjelom turističke djelatnosti stranci se učestalije pojavljuju kao kupci nekretnina nego u ostatku zemlje, dok u kontinentalnom dijelu, gdje se nekretnine većinom kupuju u svrhu rješavanja stambenog pitanja, na potražnju više utječu subvencije stambenih kredita.

Potražnja stranaca za stambenim nekretninama gotovo je isključivo koncentrirana u priobalnim županijama, gdje čini otprilike četvrtinu svih transakcija, uz još više udjele u sjevernijim priobalnim županijama. Najviše nekretnina kupuju Nijemci, Austrijanci i Slovenci i njihova zastupljenost u ukupnom broju transakcija znatno je veća na dijelu jadranske obale koja je geografski bliža spomenutim zemljama i do kojih relativno brzo dolaze osobnim automobilima. Pritom se udio stranaca u transakcijama stambenim nekretninama nije znatnije mijenjao u promatranom razdoblju, pa ni u pandemijskoj 2020., u kojoj se relativno blago smanjio, na 25%, s 28%.

Kupnje stambenih nekretnina uz pomoć subvencija APN-a najviše su zastupljene u kontinentalnim županijama, u kojima je od uvođenja subvencioniranja otprilike 20% svih nekretnina kupljeno u sklopu tog programa. Zaključak o udjelu transakcija provedenih u sklopu programa subvencioniranja kredita za kontinentalne županije vrijedi i ako se broj transakcija po vrstama relativizira brojem stanovnika u svakoj pojedinoj županiji. Slabija popularnost subvencioniranih stambenih kredita u priobalnim županijama vjerojatno je uzrokovana pravilima APN-ova natječaja koji propisuje da korisnici subvencija nemaju drugu nekretninu u vlasništvu (ili imaju neadekvatnu koju moraju prodati) i moraju prijaviti prebivalište na adresi kupljenog stana ili kuće. Primjerice, kupnja dodatne nekretnine u svrhu turističkog najma tako ne zadovoljava navedene kriterije. Konačno, vidljiv je snažan porast popularnosti subvencioniranih kredita u svim županijama u posljednje dvije godine u odnosu na prve dvije godine provedbe programa.

Kupuju li hrvatski državljani nekretnine izvan županije prebivališta?

Konačno, na potražnju za nekretninama mogu utjecati i investicijske kupnje koje su često povezane s međužupanijskim transakcijama, poput nekretnina u Zagrebu koje su kupili stanovnici priobalnih županija sa svrhom diversificiranja izvora prihoda ili, primjerice, vikendice u Lici ili Gorskom kotaru koje su tijekom pandemije kupili žitelji drugih županija.

U sve tri grupe županija prevladavaju kupci s prebivalištem iz te iste regije. Tako nekretnine u zagrebačkoj regiji, osim dominantnih "domaćih" kupaca, u prosjeku kupuje oko 6% onih s prebivalištem na Jadranu i isto toliko s prebivalištem u ostalim županijama. S druge strane, otprilike 15% nekretnina u priobalnim županijama kupuju građani s prebivalištem u zagrebačkoj regiji te otprilike 8% s prebivalištem u regiji "ostalo". Konačno, u regiji ostalo prevladavaju transakcije kupaca iz te iste regije, uz zanemarive udjele kupaca iz priobalnih županija i relativno niskim udjelom kupaca s prebivalištem na zagrebačkom području. Opisani uzorak transakcija nije se znatnije promijenio ni tijekom pandemije, barem ne u smislu da su građani zagrebačke i priobalnih županija počeli masovnije kupovati nekretnine u ostatku Hrvatske.

Provedena analiza upućuje na znatne razlike u izvorima potražnje za stambenim nekretninama u pojedinim dijelovima Hrvatske. Iako je potražnja za nekretninama u pandemijskoj 2020. godini ostala razmjerno visoka, ona je u kontinentalnoj Hrvatskoj bila podržana programom subvencioniranja, a na Jadranu izrazito stabilnom potražnjom stranih državljana. Iako oba čimbenika mogu podržavati potražnju za nekretninama u krizi, u slučaju njezina produljenog trajanja pretjerana potražnja za nekretninama može dovesti do daljnjeg odvajanja kretanja cijena od "ravnotežnih" vrijednosti i tako povećati rizike za financijsku stabilnost.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020

Kupoprodaja

Prema podacima iz *eNekretnina* ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5%. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3% ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.564, odnosno 22,9% od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 16.215 (15,7% ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2019. godine. Usporedbe radi, u

prethodne dvije godine, 2018. i 2019. godini na tržištu nekretnina ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodajnih transakcija za 1,4% i 6,5%.

U usporedbi s 2019., pad broja kupoprodaja 2020. godine zabilježen je kod gotovo svih vrsta nekretnina, izuzev kategorija ostalo (rast od 39,5%) te različitih nekretnina (rast od 4,5%). Pritom je najveće relativno smanjenje broja kupoprodaja zabilježeno kod kuća za povremeni boravak, za 89,6%, iza kojih slijede poslovni prostori i poslovne zgrade, s padom broja kupoprodaja od 20,3%. Nadalje, značajni međugodišnji pad prodaje zabilježen je i kod vanjskih parkirnih mjesta, od 14,9%, zatim kod garaža, u visini od 14,7%. Međugodišnji pad prodaje u 2020. godini bilježe i stanovi/apartmani i šumska zemljišta, i to obje kategorije u visini od 11%, iza kojih slijede poljoprivredna zemljišta, s padom prodaje od 10,4%.

Najčešća transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2020. godini bila je kupoprodaja kod koje je zabilježeno 103.093 transakcije. Istovremeno, zabilježeno je 26.274 transakcija koje se odnose na najam te 46.473 transakcija koja se odnosi na zakup. U usporedbi s 2019. godinom ukupan broj kupoprodaja u 2020. godini bilježi međugodišnji pad od 7,7%, broj transakcija vezanih uz najam smanjio se za 6,2%, a broj transakcija zakupa za 0,4%.

Zakup i najam nekretnina

Na razini 20 županija u 2020. godini evidentirano je ukupno 6.928 ugovora o najmu i 24.625 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 14,6% (1.010) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 19,4% (4.776 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 10.986 ugovora o najmu i 14.970 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 9,9 posto ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 9,2%. U Gradu Zagrebu u 2020. godini evidentirano je ukupno 8.360 ugovora o najmu i 7.078 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 48,9% (4.087) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 37,2% (2.630 ugovora).

Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća, od 11.07.2022. godine

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 5,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 9,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 20,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 12,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 3,3%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,0%, za Jadran za 10,9% i za Ostalo za 14,4%.

Izvor: Burza nekretnina, BN indeks, mrežna stranica [Statistike traženih i postignutih cijena nekretnina \(burza-nekretnina.com\)](https://www.burza-nekretnina.com)

BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2.000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5.000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu

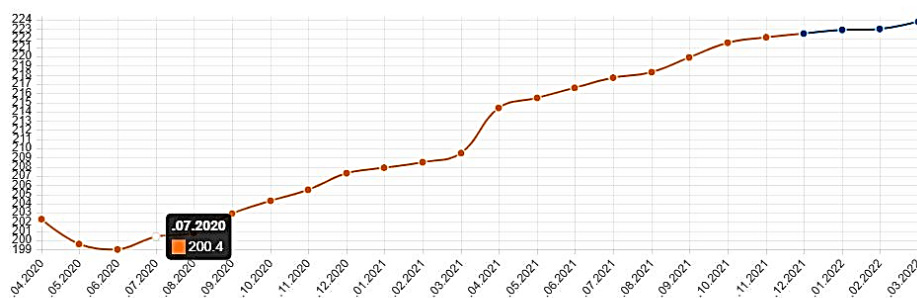
cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije svezajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički središnjem okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

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



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

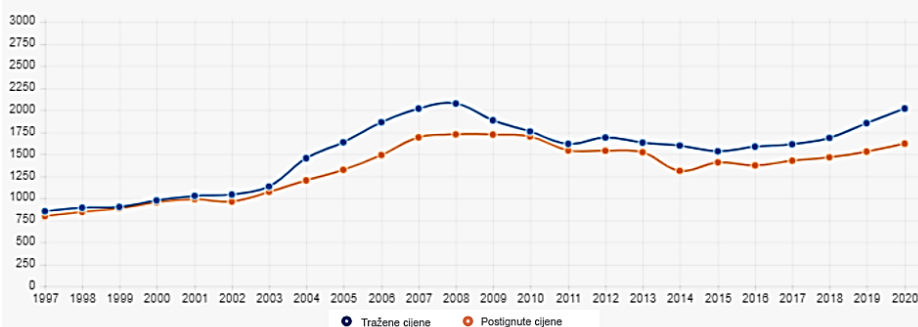
7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

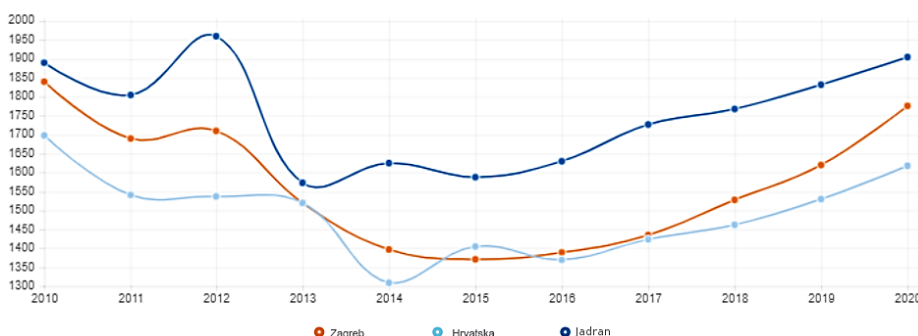
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



Obrazloženje za odabir metode

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.


Predmetna nekretnina je **POSLOVNI PROSTOR**, svrha koje je stvaranje prihoda, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Na službenim mrežnim stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj od 01.12.2012. godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima (npr. kupoprodaja, najam, zakup itd.).

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine čije su se transakcije zbile unutar propisanog razdoblja do najviše 4 godine.

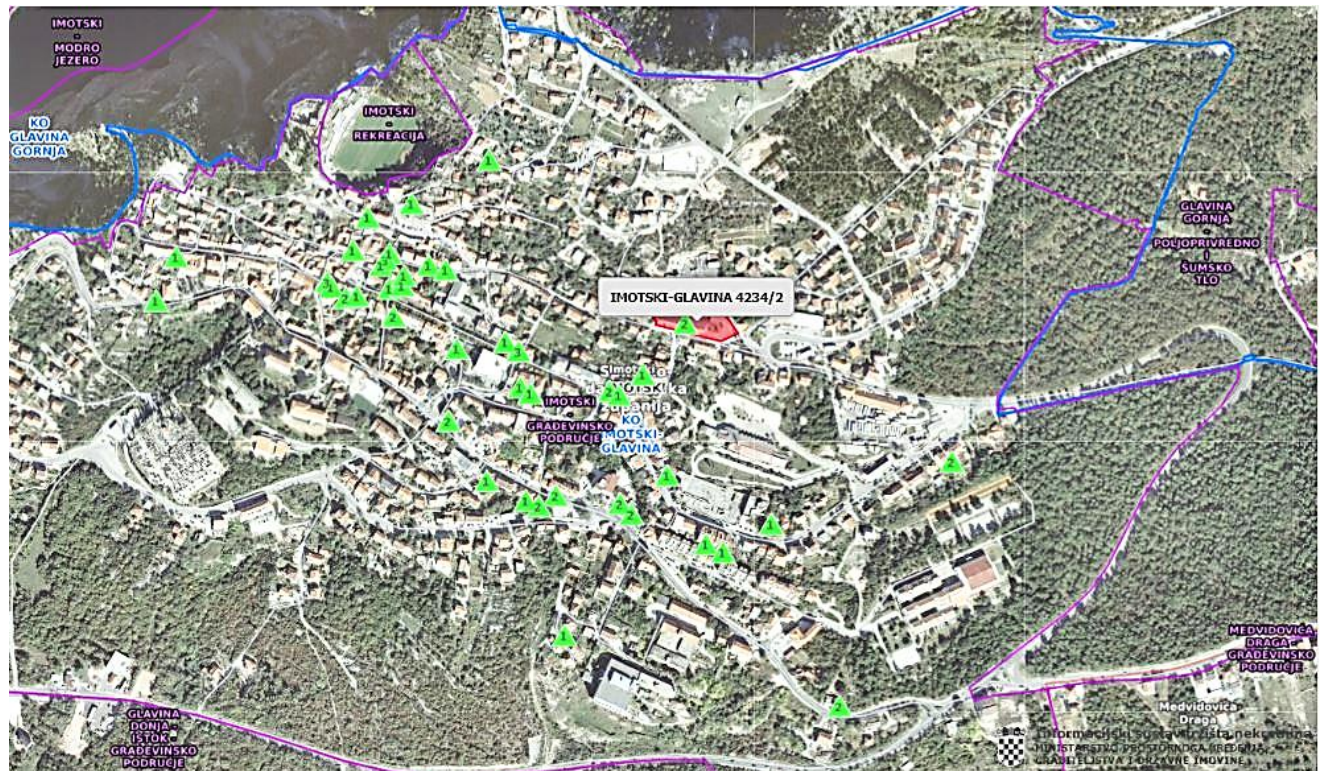
U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

<div> <div>  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small> </div> </div>		<div> <div>Indeksi (Ø 2015. = 100)²⁾</div> <div>Indices (Ø 2015 = 100)²⁾</div> </div>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

Kretanje cijena na hrvatskom tržištu nekretnina prati Državni zavod za statistiku, koji je indeks ICSN razvio u suradnji sa Hrvatskom Narodnom Bankom, a navedene analize redovito objavljuje na svojim službenim mrežnim stranicama:

<http://www.dzs.hr/Hrv/publication/subjects.htm>.

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je zaštićeni modul **eNekretnine** dostupan na službenoj mrežnoj stranici nadležnog Ministarstva <https://ispu.mgipu.hr/>.



Podloge

Katalog

Srednji register prostornih jedinica

Digitalni katastarski plan

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2020.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.

Zbirka kupoprodajnih cijena

Stan/apartman (ST/A)

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)

Poslovna zgrada (PZG)

☒

Poslovni prostor (PP)

Gospodarska zgrada (GZG)

Višestambena zgrada (VZG)

Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)

Garaža (G)

Parkirno - garažno mjesto (PGM)

Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)

Skladište (SKL)

Spremište (SP)

Različite nekretnosti (RN)

Ostalo (OS)

Ruševine (RUJ)

Građevinsko zemljište (GZ)

Poljoprivredno zemljište (PZ)

Šumsko zemljište (SZ)

Prirодно neplošno zemljište (PNZ)

Odabrane su realizirane transakcije kupoprodaja u blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom i obilježjima u dovoljnoj mjeri odgovaraju predmetnoj nekretnini. Za poredbene transakcije iz navedenih podataka nije poznata orijentacija, geografski položaj, utjecaj na okoliš kao i komfor, pa će se ta njihova navedena obilježja smatrati u dovoljnoj mjeri sličnim kao i kod predmetne nekretnine.

Kao što je vidljivo na gornjem prikazu mrežne stranice **eNekrenine**, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema pogodnih transakcija koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri poredive s predmetnom nekretninom. Stoga su u daljnim analizama obrađeni također i podaci iz poredivih područja, odnosno cjenovnih blokova gdje su adekvatne transakcije evidentirane u **eNekreninama**.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

Poslovni prostor (5. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5))

IZRAČUN TRŽIŠNOG ZAKUPA/NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora [m ²]	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
30.08.2022.	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	Imotski	Ulica fra. Rajmunda Rudeža, br. 1	366,75	1K	poslovna (uredi)	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Površina poslovnog prostora [m ²]	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1438687	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	05.05.2021.	6,25	120,00	-	poslovna	dobro
1610788	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	04.03.2021.	5,87	150,00	-	poslovna	dobro
1386610	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	24.01.2020.	6,07	280,00	-	poslovna	dobro

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa/najma izjednačena prema indeksu razvijenosti [€/m ²]
1438687	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	05.05.2021.	6,25	98,656	98,656	1,00	6,25
1610788	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	04.03.2021.	5,87	98,656		1,00	5,87
1386610	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	24.01.2020.	6,07	98,656		1,00	6,07

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o zakupu/najmu	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]
1438687	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	05.05.2021.	6,25	122,17	132,32	1,08	6,77
1610788	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	04.03.2021.	5,87	115,71		1,14	6,71
1386610	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	24.01.2020.	6,07	109,31		1,21	7,35

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površina	Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]
1438687	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1610788	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1386610	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvilitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Ukupni koeficijent preračunavanja [K _p]	Međuvremenski interkvilitativno izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka [€/m ²]	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1438687	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	6,77	1,00	6,77	0,00%	0,17	0,03
1610788	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	6,71	1,00	6,71	3,37%	0,23	0,05
1386610	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	7,35	1,00	7,35	5,86%	0,41	0,17

suma 20,83

0,25

prosjeak 6,94

0,08

standardno odstupanje 0,29

4,16%

pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

0,58

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	Međuvremenski i interkvilitativno izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
1438687	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	6,77	0,00%	zadovoljava!	33%	2,26	6,94
1610788	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	6,71	3,37%		33%	2,24	
1386610	IMOTSKI - GRADEVINSKO PODRUČJE	7,35	5,86%		33%	2,45	

kontrola 100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja [€/m ²]					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
6,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,94

Tržišna vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
6,94

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti zakupa (sukladno podacima sa službene mrežne stranice eNekretnine).

ODABIR KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE (stope kapitalizacije)

Pravilnik, PRILOG 13.:

PRILOG 13.

ORIJEKTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE

(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)

Stambena namjena:	
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%
Poslovna namjena:	
poslovni prostori	4,5 – 6,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%

javne garaže	6,0 – 7,0%
skladišne hale	6,0 – 7,0%
benzinske crpke	6,5 – 8,0%
logistički centri	6,5 – 8,0%
proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
Posebna namjena:	
hoteli	6,0 – 7,0%
gastronomija	6,0 – 7,0%
rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
klinike	6,5 – 7,5%
sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:

stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%

kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

Sukladno navedenom PRILOGU 13. obabrana je kamatna stopa:

Poslovna namjena:	
poslovne zgrade	6,00%
<i>poslovni prostori</i>	
Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka	
prema položaju nekretnine:	0,50%
kvaliteta građevine	0,50%
gospodarska situacija:	1,00%
razvojni potencijal nekretnine:	0,00%
Ukupno:	8,00%

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina poslovnog prostora [m ²]	Tržišna vrijednost zakupa/najma [€/m ²]	Zakupnina/Najamnina [€]	
		mjesečna	godišnja
366,75	6,94	2.546	30.554
366,75	6,94	2.546	30.554

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi i gospodarenja nekretninom [€]		Čisti godišnji prihod [€]
Troškovi upravljanja [% prihoda]	Troškovi održavanja [€/m ²]	Rizik gubitka najamnine [% prihoda]	Pogonski troškovi [€/m ²]			
2,5%	4,0	5,0%	2,0	4.492	15%	26.062

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2022	g.
Godina izgradnje / <i>prosječna starost</i>		2009	g.
Starost zgrade G		13	god
OVK		70	god
Relativna starost Rs=G/OVK		0,19	19%
Faktor korištenja FK		1,5	
OOVK	78%	55	god
Stopa kapitalizacije	8,00%		
Multiplikator	12,31		

Pravilnik, PRILOG 10.: FK Matrica	
A	1,5
B	1,5
C	1,5

Kapitalizirani čisti godišnji prihod **320.899 €**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA **320.899 €**
 poredbeni pokazatelj 874,98 €/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična vrijednost [€/m ²]	Opis odstupanja [€/m ²]					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost [€]
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
875	0	0	0	0	0	875	320.899

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE **320.899 €**

2.406.951 kn
zaokruženo: 2.410.000 kn

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

Primjenjeni su troškovi gospodarenja nekretninom sukladno predavanju **Prihodovna metoda s računskim primjerima**, str. 6, kao dio Stručnog seminara o procjeni vrijednosti nekretnina (MGPIU, 10.2017.godine).

NAPOMENA: PDV nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom kolovozom 2022. godine, iznosi:

2.410.000 kn

320.899 €

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

1 € = 7,500639 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DZS-a).

Zagreb, kolovoz 2022.

Za **ALLEGRIAN RANKING** j.d.o.o.

Izradio:

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su – 399/2021 - Županijski sud

Broj: 4 Su – 173/21 - Trgovački sud

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN RANKING j.d.o.o.**, OIB: 97325175778, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 173/21, od 17.03.2021. godine i Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 399/2021, od 24.03.2021. godine, sukladno čl. 9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za **ALLEGRIAN RANKING j.d.o.o.**

direktor:

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list
- Prilog 3 – Dostavljena tehnička dokumentacija

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL IMOTSKI
Stanje na dan: 05.10.2022. 19:55

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2625

Katastarska općina: 311863, IMOTSKI-GLAVINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5044/2021

Aktivne plombe: Z-3344/2022 (E-5), Z-3548/2022 (E-5), Z-3759/2022 (E-5)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv	
1.	2741/103	ZGRADA I DVORIŠTE			3405
		ZGRADA			1328
		DVORIŠTE			2077
		UKUPNO:			3405

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.11.2014. broj Z-1231/14	
3.1	Zabjeleži se da je za poslovnu zgradu na č.zem. 2741/103 priloženo Uvjerjenje za uporabu izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, klasa: 361-05/07-01/06, Ubroj: 2181/1-14-02-09-04 od 27. srpnja 2009.g. i Građevinska dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Imotski, klasa:UP/I 361-03/05-02/00017, Ubroj:2181-05/02-05-05 od 16. kolovoza 2005.g. - sve temeljem d. 174. Zakona o građenju.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	
	11/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP5 koji se nalazi na prvom katu poslovne građevine ukupne pov. 366,75 m ² a sastoji se od hodnika, šest predprostora, garderobe, osam WC-a i osam ureda označenog u tlocrtu prvog kata zelenom bojom, te uknjižba istog na ime:	
	IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI	
5.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-5/044/2021	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-78/2019-30 23.09.2021	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaje)

05.10.2022. 20:05:17

Stranica: 1

Prilog 2 – Posjedovni list

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
Državni geodetski zavod
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
IMOTSKI

Stanje na dan: 18.08.2022

PRUEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: IMOTSKI-GLAVINA (Mbr. 311863)

Posjedovni list: 2382

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	IMPULS-SPORT D.O.O. IMOTSKI, ULICA FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1/1, IMOTSKI (VLASNIK)	21407934409

Podaci o katastarskim česticama

Zr	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nućin uporabe katastarske čestice/Nućin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posedni pravni režim	Primjedba
	4234/2	IMOTSKI	3405	11		
		SKLADIŠTE IMOTSKI	1328			
		DVORIŠTE	2077			
	4234/3	IMOTSKI	18	11		
		TRAFOSTANICA, IMOTSKI	18			
		Ukupna površina katastarskih čestica	3423			

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

Prilog 3 – Dostavljena tehnička dokumentacija

Z. 1231/14

25-08-2022
ECS MATTEO
ZAGREB

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje

Ispostava Imotski

Klasa: 361-05/07-01/06
Urbroj: 2181/1-14-02-09-04
Imotski, 27.07.2009.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, Rudeža 1, 21260 Imotski, radi ishođenja uvjerenja za uporabu, a na temelju odredaba članka 333. stavka 1., 2. i 4. i članka 334. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji «NN» br. 76/07 / te na temelju članka 172. Zakona o općem upravnom postupku »NN», br. 53/91/ izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU

Potvrđuje se da je poslovna zgrada predlagatelja IMPULS – SPORT d.o.o. Imotski, Fra Rajmonda Rudeža 1, 21260 Imotski, položena – rekonstruirana na č.z. 4234/2 k.o. 16.08.2005. u pogledu vanjskih gabarita i namjene.

Uvjerjenje se izdaje temeljem izvršenog očevida na licu mjesta dana 20.07.2009. i inspeksijske poslove, Odjel inspeksijskog nadzora, Područna jedinica u Splitu za područje Splitsko-dalmatinske županije, klasa: 362-01/09-12/2585 od 21.07.2009. da nije u tijeku inspeksijski postupak građevinske inspekcije za predmetnu građevinu.

Uvjerjenje se izdaje radi reguliranja upisa predmetne građevine u katastarski operat te za ishođenje rješenja za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu.

Pristojba po tar. br. 1. u iznosu od 20,00 kn i tar. br. 4. u iznosu od 20,00 kn Zakona o upravnim pristojbama »NN», br. 8/96/, naplaćena je i poništena na podnesku.

VODITELJ PODODSJEKA



1. IMPULS – SPORT d.o.o. Imotski, Fra Rajmonda Rudeža 1, 21260 Imotski,
2. Pismohrana, ovdje.

Z. 123

01.03.2005.
01.03.2005.



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U SPLITSKO-DALMATINSKOJ ŽUPANIJ
SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, GRADITELJSTVO
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
Ispostava Imotski

Klasa : UP/I 361-03/05-02/00017
Urbroj: 2181-05/02-05-05 / IZ
Imotski, 16.08.2005.

Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji
Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo
i imovinsko pravne poslove Ispostava Imotski, u upravnoj stvari
investitora IMPULS – SPORT D.O.O. IMOTSKI, Fra Rajmonda Rude-
ža 1, Imotski, radi izdavanja građevinske dozvole
za rekonstrukciju – dogradnju i nadogradnju poslovne zgrade
na temelju članka 85. Zakona o gradnji /"NN"br.175/03. i 100/04./
i z d a j e

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. D o z v o l j a v a s e investitoru IMPULS – SPORT
D.O.O. IMOTSKI, Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, rekonstrukcija
- dogradnja i nadogradnja poslovne zgrade, na č. zem. 4234/2
/nova izmjera u mj. 1:1000/, odnosno č. zem. 2741/103 /stara izm-
jera u mj. 1:2880/ k.o. IMOTSKI-GLAVINA u Imotskom.

2. Sastavni dio ove građevinske dozvole je:

- Mapa 1 : Glavni projekt – Arhitektura br. G.P. 01-06/05
od svibanj – lipanj 2005. izrađen od strane arhitektonski atelier
V D , Ured ovlaštenog arhitekta za poslove projektiranja i
stručnog nadzora, građenja, vještva, procjene i etažiranje nekre-
tina Imotski,

- Mapa br. 2 – Glavni projekt konstrukcije, br. pr:
04-05/05-S od lipnja 2005. godine izrađen od strane KULIC-
INŽENJERSKI BIRO Split,

- Mapa br. 3 – Glavni projekt hidrotehničkih instalacija
br. pr-04-05/05-H od lipnja 2005. godine izrađen od strane KULIC-
INŽENJERSKI BIRO Split,

- Mapa 4 – Projekt elektroinstalacije i gronobrana č.z.o.p.
G.P.01-06/05 broj projekta I.D. 50/2005. od lipnja 2005.godine
izrađen od strane "HITEO" d.o.o. Split,

- Mapa br. 5 – Glavni projekt fizike zgrade br.pr-
04-05/05-F od lipnja 2005. godine izrađen od strane KULIC-
INŽENJERSKI BIRO Split,

POSLOVNA GRAĐEVINA IZGRADJENA U IMOTSKOM NA Č.P.S. ZEM. 4234/2 K.O. IMOTSKI - GLAVINA

EOS MATRIX d.o.o.
Zagreb
26-08-2022

2-753/2006

EOS MATRIX d.o.o.	
UREDBI	1199
D.J.	26-08-2022
NARUČIO	OVISIBO
N.T.	

ELABORAT ETAŽIRANJA - DIOBE

GRAĐEVINA: POSLOVNA

ČES. ZEM.: 4234/2

K.O.: MOTSKI - GLAVINA

MJESTO GRADNJE: IMOTSKI

OVAJ ELABORAT JE SASTAVNI
DIO POTVRDE, KUŠNA: 30-05-2006
OD 28.09.2006.

OVISIBO:



rujan 2006. godine

Stalni suradnik: vještak Pero Nikoletić, dipl.ing.arh. iz Makove, Dubrovačka 36, Mob. 091 333147.

POSLOVNA GRAĐEVINA IZGRADJENA U IMOTSKOM NA Č.P.S. ZEM. 4234/2 K.O. IMOTSKI - GLAVINA

PRVI KAT

POSLOVNI PROSTOR PP5

Poslovni prostor na prvom katu poslovne građevine, prikazano na tlocrtu prvog kata u prilogu, sastoji se od sljedećih prostora:

oznaka na tlocrtu	namjena prostora	neto korisna površina (m ²)
3	Hodnik	55,99
4	Ured	64,14
5	Ured	28,23
6	Ured	28,11
7	Ured	28,09
8	Ured	28,19
9	Predprostor	3,89
10	Predprostor	7,98
11	Predprostor	1,75
12	Wc	2,08
13	Wc	1,88
14	Wc	1,92
15	Wc	1,76
16	Wc	1,68
17	Wc	1,65
18	Predprostor	2,04
19	Predprostor	1,20
20	Wc	3,00
21	Wc	1,60
22	Predprostor	2,65
23	Garderoba	5,18
24	Ured	24,34
25	Ured	23,45
26	Ured	46,15
UKUPNO:		366,75

Neto korisna površina poslovnog prostora PP5 na prvom katu je 366,75 m².

Stalni suradnik: vještak Pero Nikoletić, dipl.ing.arh. iz Makove, Dubrovačka 36, Mob. 091 333147.

