

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb
OIB: 86904330721



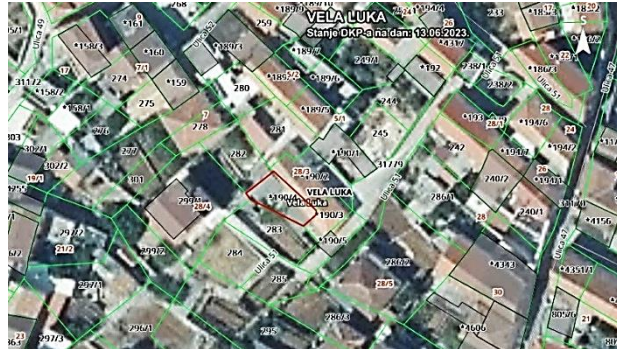
allegrian.ured@gmail.com

+385 (0) 95 36 86 210

NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT

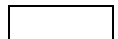
STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



UPIS: zemljišne knjige
katastar

(zemljišnoknjižni uložak broj 20, k.č. ZGR 190/4, k.o. VELA LUKA)
(katastarski operat: k.č. Zgr 190/4, k.o. VELA LUKA)

Ulica 51, b.b.
20 270 VELA LUKA

Naručitelj

TOTAL USLUGE d.o.o. u stečaju

Gospodska ulica, br. 41
10 000 Zagreb

Stečajni upravitelj:

KARLO GORIČANEC
Avenija Marina Držića, br. 4
10 000 ZAGREB

Mjesto i datum:
Zagreb, studeni 2023

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	12
Izračun površina i volumena prostora	14
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	15
Obrazloženje za odabir metode	20
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	21
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	23
Građevinsko zemljište (k.č. Zgr 190/4, k.o. VELA LUKA).....	23
ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE.....	26
Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	27
Prilozi.....	28

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



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

Broj: 4 Su- 750/2022
Zagreb, 5. srpnja 2022.

2

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. (OIB 86904330721), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba ALLEGRIAN d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ul. A. M. Reljkovića br. 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-399/2021 od 24. ožujka 2021. o imenovanju Sergija Štulića stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Allegrian d.o.o., te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Konjić



O tome obavijest:

1. ALLEGRIAN d.o.o.
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 nekretnine (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, 128/22),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 67/23),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- 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),
- 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“ 2020, 9. 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 procjemenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjemenog 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 procjemeni 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 grubu okvirnu tržišnu vrijednost, te stoga utječe na pouzdanost procjemenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj 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 procjemenom 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 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, izvanci 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 Državni zavod za statistiku, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

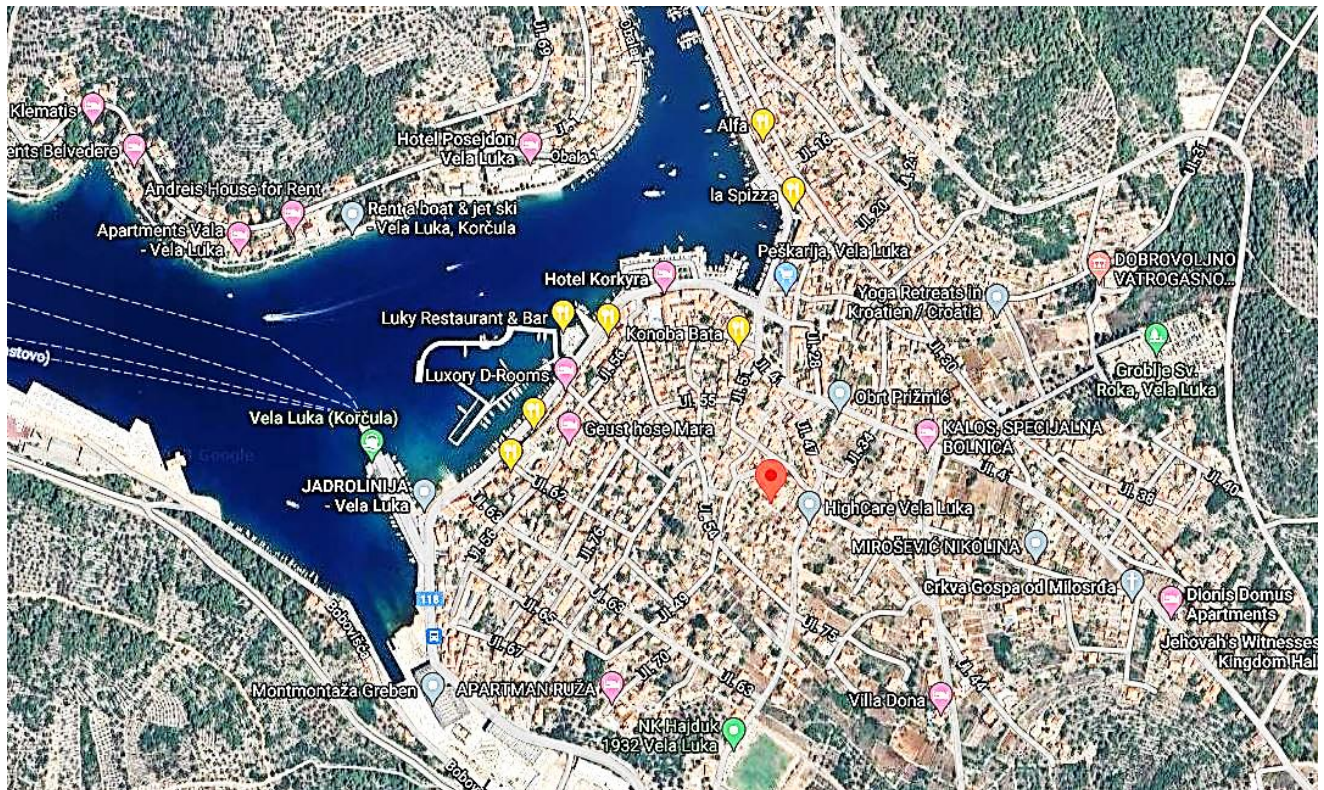
ZADATAK

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

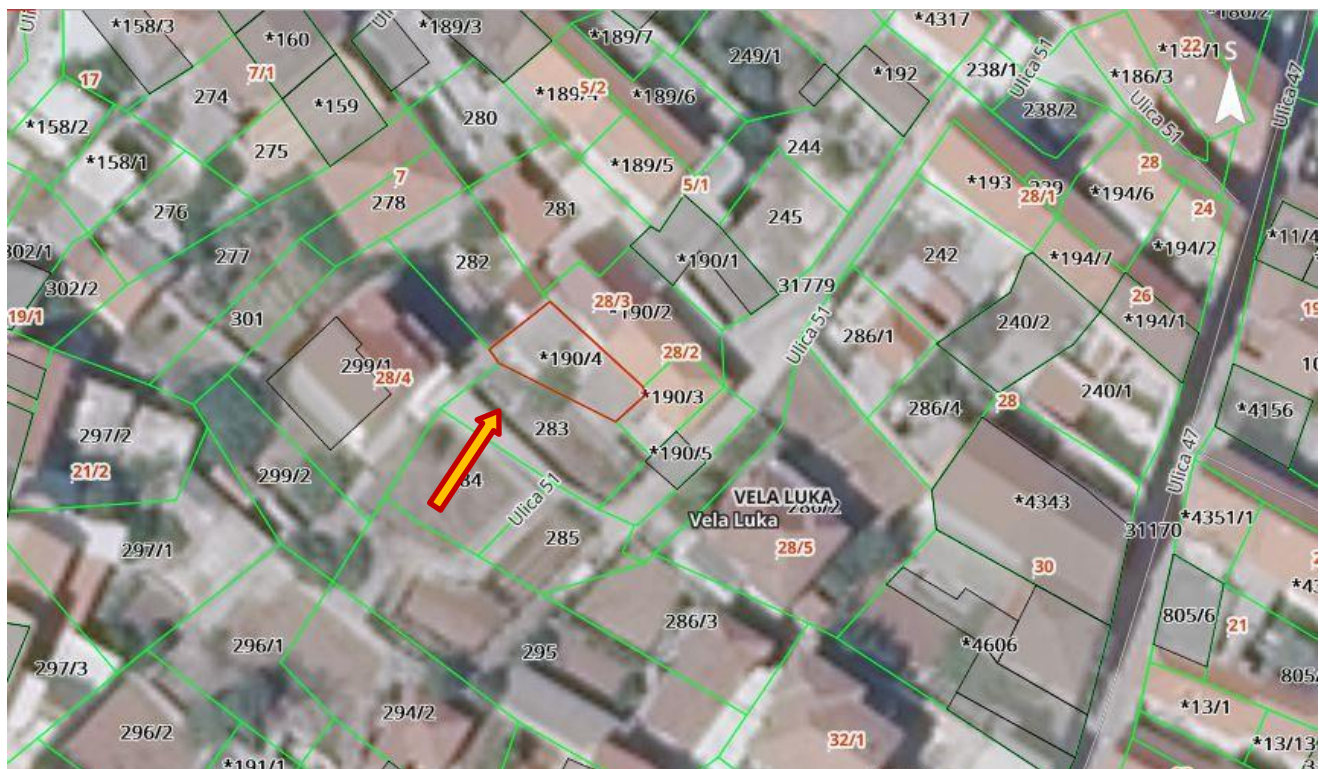
Procjenjivana nekretnina

Opis:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ulica i kućni broj:	Ulica 51, b.b.
Grad / Općina:	Vela Luka
Naselje / Četvrt:	Vela Luka
Županija:	Dubrovačko - neretvanska
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	
upis:	Glavna zemljišna knjiga
zemljišnoknjižni odjel:	BLATO
katstarska općina:	314765, VELA LUKA
zemljišnoknjižni uložak:	20
poduložak (suvlasnički dio):	-
zk. čestica broj:	ZGR 190/4
KATASTARSKI PODACI	
ured za katastar	ZAGREB
Identifikacija:	k.č. Zgr 190/4, k.o. VELA LUKA (Mbr. 314765)
Dan vrednovanja:	20.11.2023.
Dan kakvoće:	20.11.2023.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



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

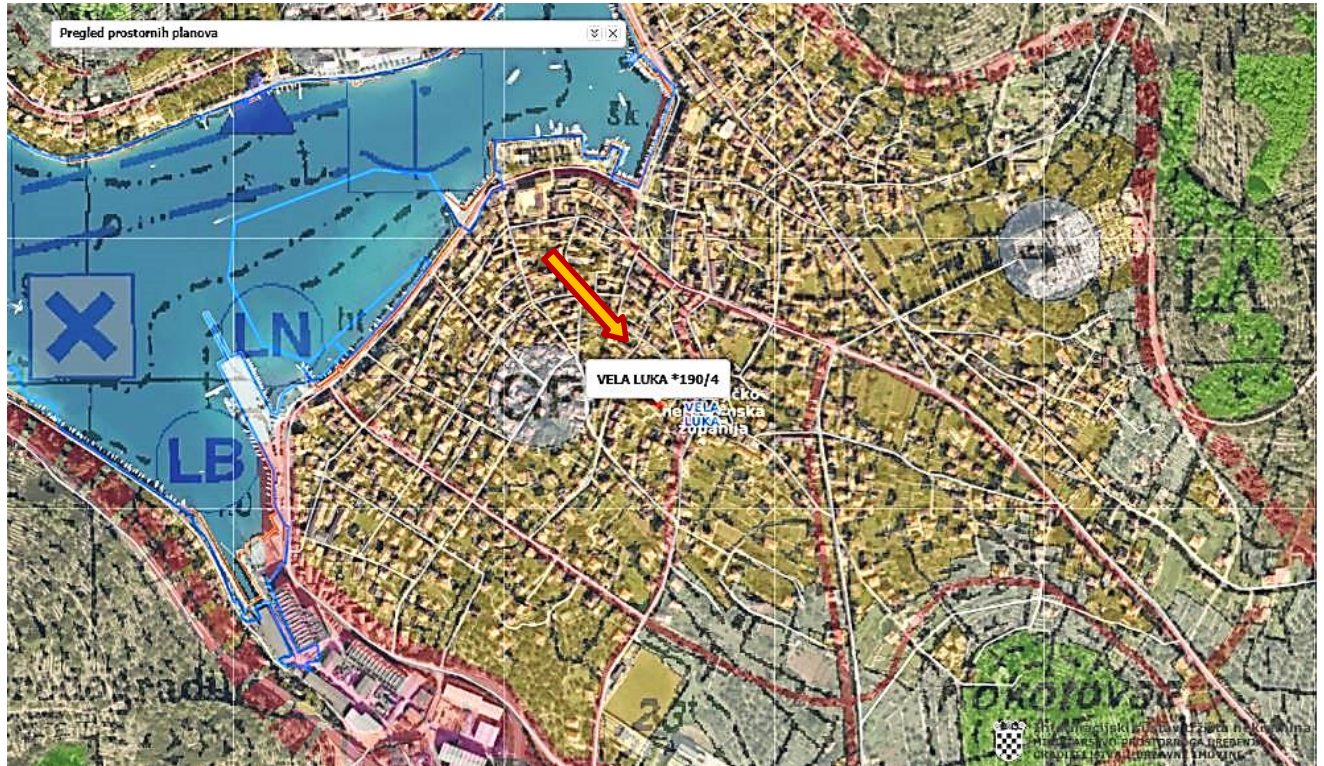


Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta> ili katastar.hr - Državna geodetska uprava

Pročišćeni tekst i grafika III. izmjena i dopuna prostornog plana uređenja općine Vela Luka (Službeni glasnik općine Vela Luka, br. 02/07., 08/11., 03/13. i 03/13):

https://www.zzpudnz.hr/dokumenti_101200/dok181

<https://katalog.mgipu.hr/details/3abf8f91-e56b-4071-8ca5-ef0925292a2e>



Predmetna se nekretnina prema odredbama Prostornog plana općine Vela Luka nalazi u zoni:

namjena: **Zgr 190/5, k.o. VELA LUKA: izgrađeni dio građevinskog područja naselja**

Županija: DUBROVAČKO-NERETVANSKA Općina: VELA LUKA Naziv prostornog plana: CILJANE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VELA LUKA ZA RAZVOJ I UREĐENJE LUČKOG PODRUČJA	
Naziv kartografskog prikaza: IZVOD IZ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA ZA OBUHVAT CILJANIH IZMJENA I DOPUNA PPUO VELA LUKA ZA RAZVOJ I UREĐENJE LUČKOG PODRUČJA Broj kartografskog prikaza: Izvod iz 1. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000	
Odluka o izradi: Službeni glasnik Općine Vela Luka broj 712 Datum: 28.12.2012. (Službeni glasnik Općine Vela Luka broj 812)	
Odluka o donošenju: Službeni glasnik Općine Vela Luka broj 313 Datum: 11.1.2013. do 18.1.2013.	
Početnik odgovoran za provođenje javne rasprave: DANKO FRANULIĆ	
Suglasnost na plan prema Zakonu o prostornom uređenju i izgradnji (Narodne novine br. 75/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12); Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Datum: 22. siječnja 2013. Klasa: 350-02/13-1/117. Lr broj: 531-05-1-1-13-02	
Prva osoba koja je izradila plan: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. ZAGREB, Braće Domanj 4	
Početnik pravne osobe koja je izradila plan: Odgovorna osoba:	

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA
 GRAĐEVINSKO PODRUČJE 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: 20.11.2023. godine



Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Prema nalogu naručitelja, predmetna nekretnina je u naravi građevinsko zemljište sveukupne površine **81 m²** (prema podacima iz katastarskog operata), koje se nalazi u središnjem dijelu naselja Vela Luka, na udaljenosti od oko 550 m trajektnog pristaništa.

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; na dan kakvoće evidentno je da je predmetna nekretnina neizgrađeno građevinsko zemljište
- predmetna se nekretnina nalazi uz lokalnu prometnicu (*Ulica 51*), substandardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, ispodprosječne infrastrukturne opremljenosti, a pločnici za pješake nisu izvedeni
- teren predmetne parcele, odnosno katastarske čestice k.č. Zgr 190/4, k.o. VELA LUKA:
 - o ravan, bez izraženog nagiba
 - o ima nepravilan geometrijski oblik
 - o većinom neograđen, povremeno održavan košnjom samoniklog niskog raslinja
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (4) stambene zgrade): dobra lokacija

(„ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku te osrednjom infrastrukturom, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa.“)

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem su okruženju višeeetažne građevine pretežno stambene ili mješovite namjene različite katnosti, tipologije i starosti (većinom obiteljske kuće)
- u blizini su lokalni mjesni javni i društveni sadržaji
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno suburbano okruženje
- s obzirom na postojeću namjenu nekretnine, prometna povezanost s ostalim dijelovima naselja Vela Luka, te administrativnog područja istoimene općine je zadovoljavajuća

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je urbanistički završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji
- predmetna nekretnina, odnosno zgrada **nema** izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica, pa je pristup nekretnini osobnim automobilom i ostalim vrstama cestovnih vozila nije moguć

Kakvoća procjenjivane nekretnine

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

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (Zgr 190/4, k.o. VELA LUKA) :

OBILJEŽJA	
Vrsta zemljišta:	građevinsko (prema prostornom planu)
Kategorija zemljišta	II (prema Pravilniku)
Uvjeti izgradnje:	Prostorni plan uređenja općine Vela Luka
Namjena (prema prostornom planu):	izgrađeni dio građevinskog područja naselja
Način korištenja	ne koristi se
Vidljive karakteristike:	ravno, bez izraženog nagiba, nepravilni geometrijski oblik, većinom neograđeno, neobrađivano, povremeno održavanje košnjom raznog samoniklog niskog raslinja
Smjer pružanja:	sjeverozapad - jugoistok (<i>približno</i>)
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	-
Održavanje:	povremeno održavanje košnjom samoniklog niskog raslinja
Infrastruktura:	u blizini
Izvedene komunalije:	nisu uočene
Formirana zona:	da
Prava i tereti koji utječu na vrijednost	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	neizravan pristup s javnoprometne površine
Prometna povezanost i infrastruktura:	asfaltirana lokalna prometnica substandardne širine kolnika
Okoliš:	pretežno obiteljske kuće (gusta izgrađenost)
Parkirno mjesto:	nije moguće na predmetnoj parceli
Utjecaj na okoliš:	usvojena pretpostavka da nema zagađenja podzemlja
DALJNJA OBILJEŽJA	
Stvarno korištenje:	ne koristi se dulje vremensko razdoblje
Pripadci:	-
Opći dojam:	ispodprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	-
Napomene:	nije predmet ovog procjembenog elaborata: - vrijednost privremenih i trajnih nasada - izvori prirodnih mineralnih voda; kemijske analize tla nisu vršene.

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).

NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

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

ZEMLJIŠTE:

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA					KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	zemljišnoknjižni uložak	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m ²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]
ZEMLJIŠTE					ZEMLJIŠTE	
zk.č. ZGR 190/4, zk.o. VELA LUKA	20			N/A	k.č. Zgr 190/4, k.o. VELA LUKA	81
UKUPNO:		0	0	0	UKUPNO:	81
(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:					81	
Građevinsko zemljište:					81	
Poljoprivredno zemljište:					0	

U daljnjim analizama koristit će se površina predmetne nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 23 (05.2022. godine)

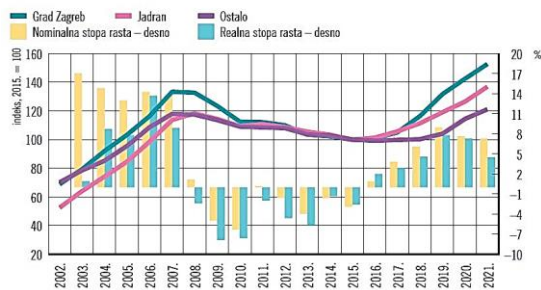
Sektor nekretnina pokazao se otpornim na krizu uzrokovanu pandemijom koronavirusa. Oporavak broja transakcija i nastavak rasta cijena stambenih nekretnina u 2021. godini potaknuli su, uz snažnu potražnju nerezidenata u priobalnim regijama, i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu, nastavak provođenja državnog programa subvencioniranja stambenih kredita te povoljnih kretanja na tržištu rada. Postupnu prilagodbu ponude stambenih nekretnina rastućoj potražnji pratili su rast troškova gradnje i problemi s nestašicom radne snage. Iako se intenzitet rasta cijena blago usporio u odnosu na prethodnu godinu (sa 7,7% u 2020. na 7,3%), one su rasle snažnije od dohoda, što je dodatno pogoršalo već ionako slabu priuštivost stambenih nekretnina. Cijene se nastavljaju odvajati od svojih ključnih makroekonomskih odrednica, a pritom jedino nastavak pada kamatnih stopa održava omjer otplate duga i dohoda razmjerno stabilnim, pa se magnituda odstupanja zasad još uvijek ocjenjuje umjerenom.

Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

Tržište stambenih nekretnina

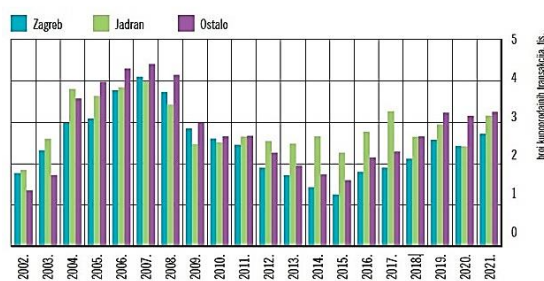
Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegao je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u, a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

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



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Kotarac (2019.). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj, Realna stopa rasta izračunata je deflacioniranjem pomoću harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena. Izvori: DZS i Eurostat; izračun HNB-a

Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



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

Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 20196. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skori ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata, posebice u priobalnim regijama.

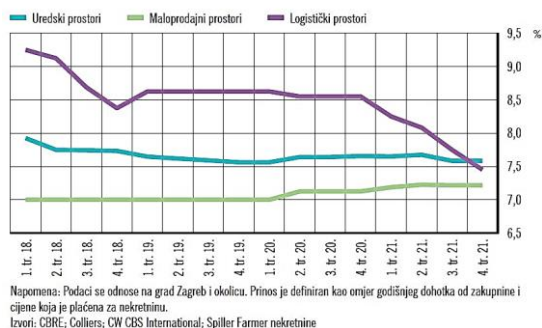
Tržište komercijalnih nekretnina

Utjecaj pandemije na tržištu komercijalnih nekretnina i dalje je vrlo heterogen na različite tržišne segmente. U odnosu na 2020. godinu, stopa slobodnih kapaciteta uredskih i maloprodajnih prostora neznatno se povećala, dok je raspoloživost logističkih prostora ostala nepromijenjenom. Kao posljedica nastavka potrebe za radom od kuće i daljnjim smanjenjem fizičkih kontakata te raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u gradu Zagrebu, raspoloživost uredskih prostora na prvovrzdrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je pretkriznu razinu i iznosila je 4,2% u 2021. godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od oko 2,3%, ponajviše zbog ograničene ponude postojećih nekretnina, pa se većina investicija realizira izgradnjom novih nekretnina.

Unatoč promjenama u potražnji za poslovnim prostorom, cijene zakupa ostaju relativno stabilne. Unatoč tome što je u 2021. godini osigurano dodatnih 120 000 m² novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m². Cijene zakupa prvovrzdrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m²) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR/m²). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvovrzdredne (14 EUR/m²) ili druge lokacije (11 EUR/m²).

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

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



Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu, dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura. Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine. Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi.

Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. (09.2022. godine)

Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30%. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7% ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1% od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6% ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7%, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5%.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1%. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2021. godini iznosila je 448.416 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 388.226 kuna. Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 14% BDP-a 2021. godine. Za usporedbu, taj je udio 2020. godine iznosio 11%. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 38,6% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7% te obiteljske kuće s udjelom od 21,1%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2020. godinu najveće povećanje vrijednosti 2021. godine bilježi kategorija parkirno mjesto, čak 380%, iza koje slijede gospodarske zgrade s povećanjem za 334,6%, kuće za povremeni boravak s povećanjem vrijednosti za 260,7% te parkirna-garažna mjesta za 72,5%. Značajno povećanje vrijednosti 2021. godine u odnosu na 2020. bilježe i obiteljske kuće (63,7%), poljoprivredna zemljišta (62,4%), stanovi i apartmani (40,9%) te građevinska zemljišta (58,7%). S druge strane, smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je jedino kod garaža, i to u visini od 12,2%.

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2021. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu i Primorsko-goranskoj županiji. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u obalnim županijama, s izuzetkom Ličko-senjske županije u kojoj najveći dio kupoprodajnih transakcija čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosi se na poljoprivredno zemljište. Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 10.722 kupoprodaje, što je činilo 36,2% svih ostvarenih kupoprodaja stanova/ apartmana na hrvatskom tržištu 2021. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 3.297 te Splitsko-dalmatinska županija s 3.100 kupoprodaja stanova/ apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Zadarska županija s 3.811, Istarska županija s 3.338, Splitsko-dalmatinska županija s 3.161 te Primorsko-goranska županija s 2.828 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se gotovo dvije trećine (64,5%) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2021. godine.

Najam i zakup

Na razini 20 županija u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.282 ugovora o najmu i 31.249 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 24,2 posto (2.247) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 32 posto (9.990 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježen ukupno 13.901 ugovor o najmu te je zabilježeno 15.912 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, svega 9,3 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 10,1 posto. U Gradu Zagrebu u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.014 ugovora o najmu i 7.274 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 57,6% (5.188) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 43,6% (3.169 ugovora).

Gledano prema vrsti nekretnine u 2021. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 87% ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 12,8%. Najam stanova/apartmana čini 98,5% ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,3% na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu odnosi se na obiteljske kuće.

Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 62% ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Zatim slijedi zakup poslovnih prostora (30,2 posto), dok se svega 3 posto ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište.

U Gradu Zagrebu se najveći ugovora o zakupu evidentiranih 2021. godine, njih 85,6%, odnosi na zakup poslovnog prostora. Zakup garaža čini 4,7%, zakup građevinskog zemljišta 3,5%, a zakup skladišta 3,4% ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u Izvješću o tržištu nekretnina Grada Zagreba u 2021. godini. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (78,3% svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 9,2%.

Promotre li se prosječne mjesečne cijene najma stana/apartmana u kunama po m², vidljivo je kako se najviša prosječna mjesečna cijena postiže u Gradu Zagrebu, od 58,29 kn/m², zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 41,92 kn/m², u Istarskoj od 38,58 kn/m², te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 33,09 kn/m².

Prema visini prosječne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u kn/m² u 2021. godini, predvodi Istarska županija s cijenom od 90,21 kn/m²/mjesec, a nakon nje s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 80 kn/m² slijede Zagrebačka (87,43 kn/m²), Zadarska (83,52 kn/m²) i Splitsko-dalmatinska županija (82,77 kn/m²). Istovremeno, prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u Gradu Zagrebu iznosila je 49,28 kn/m². Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (2.659) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (2.524). Prosječne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m² značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,005 kn/m² u Međimurskoj do 0,014 kn/m² u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Najviše godišnje prosječne vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u EUR/m² u 2021. godini ostvarene su u šest obalnih županija i Gradu Zagrebu. Pritom s prosječnom godišnjom vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora od 143,88 EUR/m² predvodi Istarska županija, iza koje slijede Grad Zagreb s 139,44 EUR/m², Zadarska županija s 133,20 EUR/m², Splitsko-dalmatinska županija s 132 EUR/m² te Dubrovačko-neretvanska županija s 105,98 EUR/m².

Prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) neznatno niže od 100 EUR/m² zabilježene su u Primorsko-goranskoj, 99,48 EUR/m² i Šibensko-kninskoj županiji (99,12 EUR/m²). S druge strane, najniže prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u eurima po m² zabilježene su Karlovačkoj županiji, od 39,63 EUR/m², te zatim u Vukovarsko-srijemskoj (47,64 EUR/m²), Brodsko-posavskoj (48,3 EUR/m²) i Koprivničko-križevačkoj županiji (49,8 EUR/m²). U ostalim su se županijama prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) izražene u EUR/m² kretale u rasponu od 56,28 u Požeško-slavonskoj do 92,66 eura u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Pregled poslovnih nekretnina

Republici Hrvatskoj su u 2021. godini zabilježene 1.852 kupoprodaje poslovnih prostora, 560 kupoprodaja poslovnih zgrada i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2020., sve tri vrste poslovnih nekretnina zabilježile su povećanje broja kupoprodajnih transakcija. U 2020. zabilježeno je tako 1.644 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. povećao za 12,7%. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 506 milijuna kuna, odnosno za 26%, te je dosegla iznos od gotovo 2,46 milijardi kuna. U 2021. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu povećao za 41%. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih zgrada se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 161 milijun kuna, odnosno za 10,7%, te je dosegla iznos od gotovo 1,67 milijardi kuna. U 2021. godini zabilježeno je i 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, što je povećanje od 27,4% u odnosu na 2020. godinu kada je ostvareno 201 transakcija. Vrijednost navedenih transakcija se u 2021. povećala za 455 milijuna kuna i bila je u odnosu na 2020. godinu veća za 335%. Ukupno gledajući, u 2021. je bilo zabilježeno 2.758 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 19,6% u odnosu na 2020., kada ih je bilo ostvareno 2.306. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2021. dosegla 4,71 milijardu kuna, što je povećanje od 31,2% u odnosu na 2020. godinu.

Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine i stanje na dan 01.01.2021. godine), implementiran je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci u sustavu *eNekretnine* i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

Plan približnih vrijednosti predstavlja kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, pri čemu su cjenovni blokovi formirani na temelju ostvarenih prometa tržišnih vrijednosti zemljišta, a nakon skupne analize dobivena vrijednost smatra se približnom vrijednosti zemljišta (uzor čestica) u određenom cjenovnom bloku. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, prvenstveno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina. Implementaciji Plana približnih vrijednosti prethodio je postupak izrade kartografskih cjenovnih blokova, koji je dovršen potkraj 2018. godine. Ukupno je implementirano 16.934 cjenovnih blokova, čime je omogućeno zahvaćanje podataka odabranih vrsta nekretnina unutar zadanog cjenovnog bloka određene namjene. Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju grupirane nekretnine prema prevladavajućim obilježjima. Svaki cjenovni blok formiran je na način da najveći dio površine obuhvata cjenovnog bloka bude istih obilježja, čime se postiže što je moguće veća homogenost obilježja cjenovnog bloka. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja.

Podatci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojčanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

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

BN Komentar 06.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

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 8/2022: **243,9**

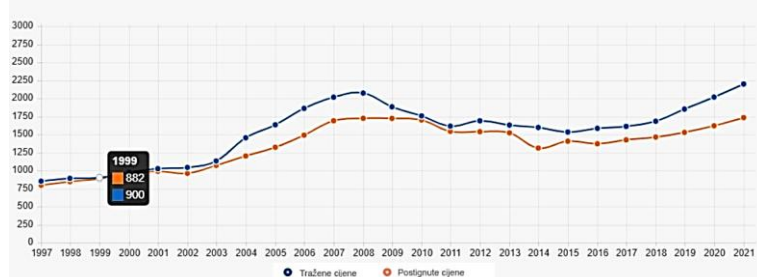
Promjena u odnosu na prošli mjesec: **0,94%**

Promjena u odnosu na godinu dana: **11,69%**

U odnosu na početak godine: **9,61%**

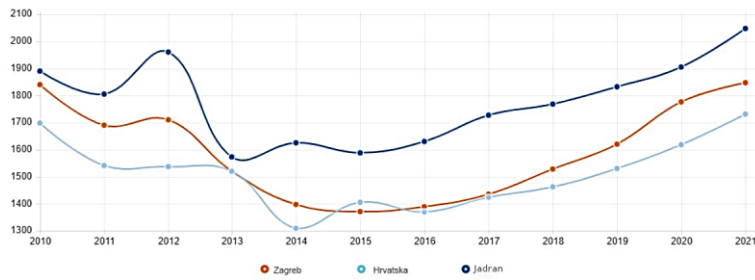
Tražene i postignute cijene

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.



Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (03.10.2023. godine)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,5%. U odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,7%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 5,3%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 12,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 13,9%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 3,2%, za Jadran za 2,5% i za Ostalo za 7,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,0%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 17,7%.

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 umanjene 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 **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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.

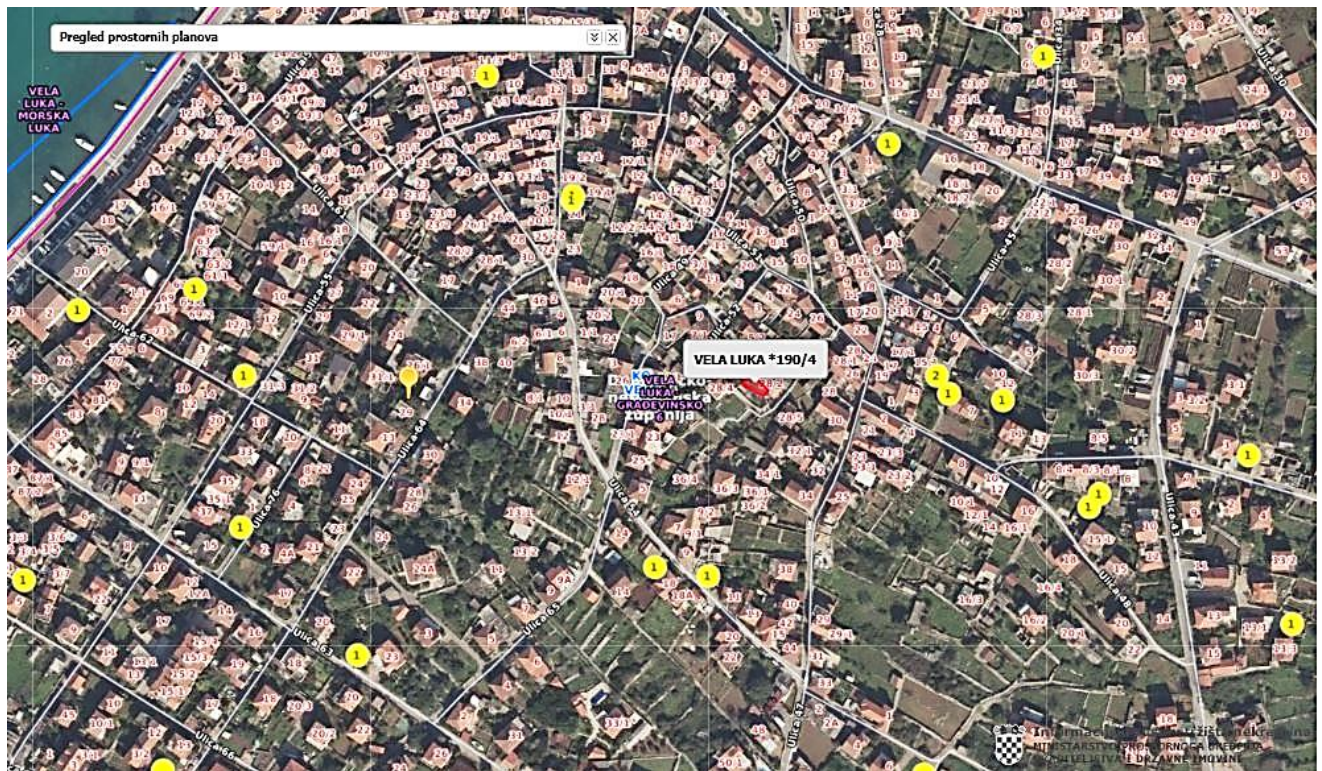
U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾		Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings				postojeći stambeni objekti Existing dwellings
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
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

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

- Središnji registar 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 nekretnine (RN)
- Ostalo (OS)
- Ruševine (RU)
- Građevinsko zemljište (GZ)
- Poljoprivredno zemljište (PZ)
- Šumsko zemljište (ŠZ)
- Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Odabrane su realizirane transakcije u blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom i obilježjima u dovoljnoj mjeri odgovaraju toj nekretnini.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Građevinsko zemljište (k.č. Zgr 190/4, k.o. VELA LUKA)

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _{is}	Kategorija zemljišta
20.11.2023.	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	k.č. Zgr 190/4, k.o. VELA LUKA (Mbr. 314765)	građevinsko zemljište	81,00	GP	-	II

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
4419404	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	30.11.2020.	142,86	21,00	GP	-	I
4358578	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	02.10.2020.	155,89	68,00	GP	-	I
4627046	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	25.11.2021.	100,00	351,00	GP	-	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]
4419404	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	30.11.2020.	142,86	127,61	170,86	1,34	191,27
4358578	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	02.10.2020.	155,89	126,91		1,35	209,88
4627046	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	25.11.2021.	100,00	142,51		1,20	119,89

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok	Površina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	K _i poredbenih nekretnina	K _{is} procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]
4419404	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	21,00	191,27	-	-	1,00	191,27
4358578	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	68,00	209,88	-		1,00	209,88
4627046	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	351,00	119,89	-		1,00	119,89

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					k _{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
4419404	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
4358578	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
4627046	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	➔ 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. 4 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±30%** 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., stavak (3) Pravilnika

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
4419404	VELA LUKA - GRADEVINSKO 6	191,27	1,00	191,27	10,13%	17,59	309,50
4358578	VELA LUKA - GRADEVINSKO 6	209,88	1,00	209,88	20,84%	36,20	1.310,15
4627046	VELA LUKA - GRADEVINSKO 6	119,89	1,00	119,89	30,97%	53,79	2.893,22

suma 521,05 4.512,88
 prosjek **173,68** 1.504,29
 standardno odstupanje 38,79 22,33%
 pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **77,57**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost procjenjiv anog zemljišta [€/m ²]
4419404	VELA LUKA - GRADEVINSKO 6	191,27	10,13%	zadovoljava!	33%	63,76	173,68
4358578	VELA LUKA - GRADEVINSKO 6	209,88	20,84%		33%	69,96	
4627046	VELA LUKA - GRADEVINSKO 6	119,89	30,97%		33%	39,96	

suma 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:

NEKRETNINA: Zgr 190/4, k.o. VELA LUKA	Površina [m ²]	81,00	Kategorija zemljišta: II
--	----------------------------	-------	---------------------------------

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena v. vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana v. vrijednost
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v. odova	Kategorija zemljišta	
173,68	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,20	138,95
0,80							

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi :	138,95	€/m²
	1.046,89	kn/m²
Vrijednost zemljišta iznosi :	11.254,60	€
	84.797,75	kn
Vrijednost zemljišta (zaokruženo) :	11.300,00	€

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno je prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**, te službenom dokumentu koje je na službenim mrežnim stranicama objavilo Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023. godine, naziva „**Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH**“.

ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom studenim 2023. godine, iznosi:

84.797,75 kn

11.300,00 €

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**, te Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH.

1 € = 7,53450 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 Državnog zavoda za statistiku).

Zagreb, studeni 2023.

za **ALLEGRIAN** d.o.o.
Broj: 4 Su – 750/2022 - Županijski sud

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

direktor:



ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB


Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, 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 Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 750/2022, od 05.07.2022. 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.

Također, **procjenitelj** osobno izjavljuje da 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 zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za **ALLEGRIAN d.o.o.**

direktor:  **ALLEGRIAN D.O.O.**
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

procjenitelj:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Izjava, sukladno **Zakonu** o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), čl. 9, st. 2

„(2) Procjenitelj je dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjembenog elaborata.“)

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 24.11.2023. 09:42Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 20

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1047/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv	
1.	190/4	UZAJEDNIČKI DVOR VELA LUKA			
	ZGR				
	UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	TOTAL USLUGE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26935928644, BANOVIĆKA ULICA 36, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.11.2023.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaja) 24.11.2023. 09:54:02 Stanica: 1

Prilog 2 – Posjedovni list

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BLATO

Stanje na dan: 24.11.2023. 09:53

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELA LUKA (Mbr.: 314765)
Posjedovni list: 8353

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TOTAL USLUGE D.O.O. U STEČAJU, BANOVIĆKA ULICA 36, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	26935928644

Podaci o katastarskim česticama

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naćin uporabe katastarske čestice/Naćin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
190/4	VELA LUKA	81	19		
	NEPLODNO	81			
	Ukupna površina katastarskih čestica				
		81			

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