

**ALLEGRIAN d.o.o.**

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



[allegrian.ured@gmail.com](mailto:allegrian.ured@gmail.com)  
+385 (0) 95 36 86 210

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Stalna služba u Karlovcu**

**Poslovni broj: St-515/2024**

# NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: KUPOPRODAJA NEKRETNINE



Nekretnina: **NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (oznaka PŠ)**

UPIS: zemljišne knjige (izvadak iz BZP-a broj 6495, k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK)  
katastar (katastarski operat: k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK)

(nema naziva ulice)  
44 000 SISAK

Naručitelj: **HAGO RECIKLAŽA d.o.o. u stečaju**  
Ulica Ivana Kukuljevića Sakcinskog, br. 21  
44 000 SISAK

Stečajni upravitelj: **SNJEŽANA DRENŠKI**  
Sunčani put, br. 8  
10 430 Samobor, MALA RAKOVICA

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



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

Mjesto i datum:  
**Zagreb, listopad 2024.**

## Sadržaj

<b>IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA .....</b>	<b>3</b>
<b>POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, .....</b>	<b>4</b>
<b>POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....</b>	<b>4</b>
<b>OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....</b>	<b>5</b>
<b>ZADATAK.....</b>	<b>8</b>
Procjenjivana nekretnina .....	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI.....	9
<b>REZULTATI OČEVIDA.....</b>	<b>13</b>
Fotodokumentacija .....	13
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	14
Izračun površina i volumena prostora .....	17
<b>OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....</b>	<b>18</b>
Obrazloženje za odabir metode .....	24
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	25
<b>IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM .....</b>	<b>27</b>
Negrađevinsko zemljište (k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK).....	27
<b>PROCJENA TROŠKA UKLANJANJA I ZBRINJAVANJA ZATEČENOG OTPADA .....</b>	<b>31</b>
Negrađevinsko zemljište (k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK).....	31
<b>Z A K L J U Č A K.....</b>	<b>33</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....</b>	<b>34</b>
<b>Prilozi .....</b>	<b>35</b>

## IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNOSTI

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15), čl. 3, st. 2,

čl. 9, st. 1 („*Procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnosti odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka.*“), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15), čl. 68, st. 1, točka 2 („*imenovanje*“):



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

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

### 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),

### 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 nekretnosti**, 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 nekretnosti.

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 nekretnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-399/2021 od 24. ožujka 2021. o imenovanju Sergija Štulića stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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.

2

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

Predsjednik suda  
dr. sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:  
1. ALLEGRIAN d.o.o.  
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave  
3. U spis



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 NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Sergije Štulić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (čl. 5, st. 5, čl. 22, st. 1 i st. 2), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (čl. 68, st. 1, točka 3. („*popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature*“), točka 8. („*prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora*“), točka 13. :

**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 postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
  
- 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, priopćenja),
- Informacijski sustav prostornoga 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

## 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, ishoda 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 (kuponprodaje),
- 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 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 Državni zavod za statistiku, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.



**ZADATAK****Pravilnik;**

čl.67. st. 2, . („*Zadatak iz stavka 1. ovoga članka izdaje naručitelj procjembenog elaborata, a obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće.*“),

te čl. 68, st. 1, točka 4. („*zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje*“):

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

**Zadaci koje je sudskom vještaku uputila stečajna upraviteljica:**

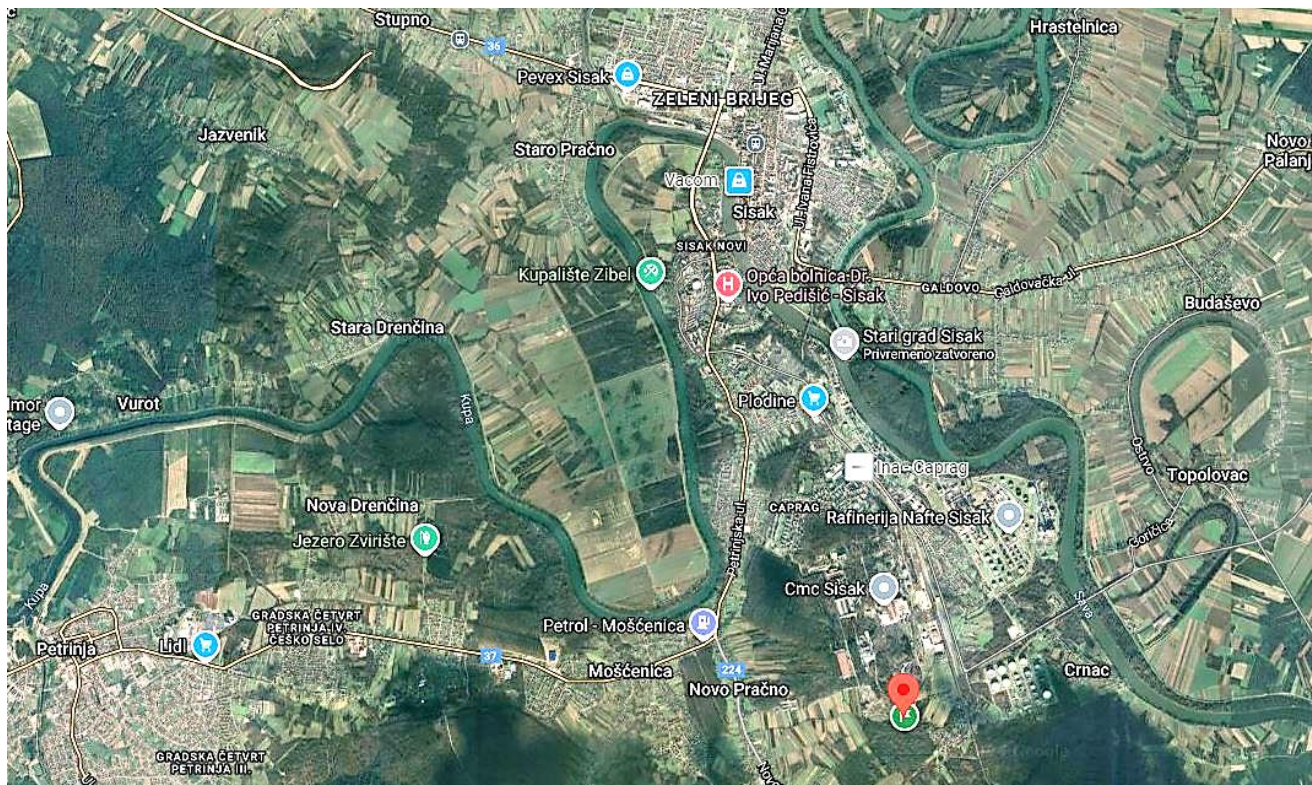
- utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
- utvrđivanje troška uklanjanja i zbrinjavanja različitog otpada koji se nalazi na predmetnom zemljištu, odnosno sanacija zatečenog stanja

**Procjenjivana nekretnina**

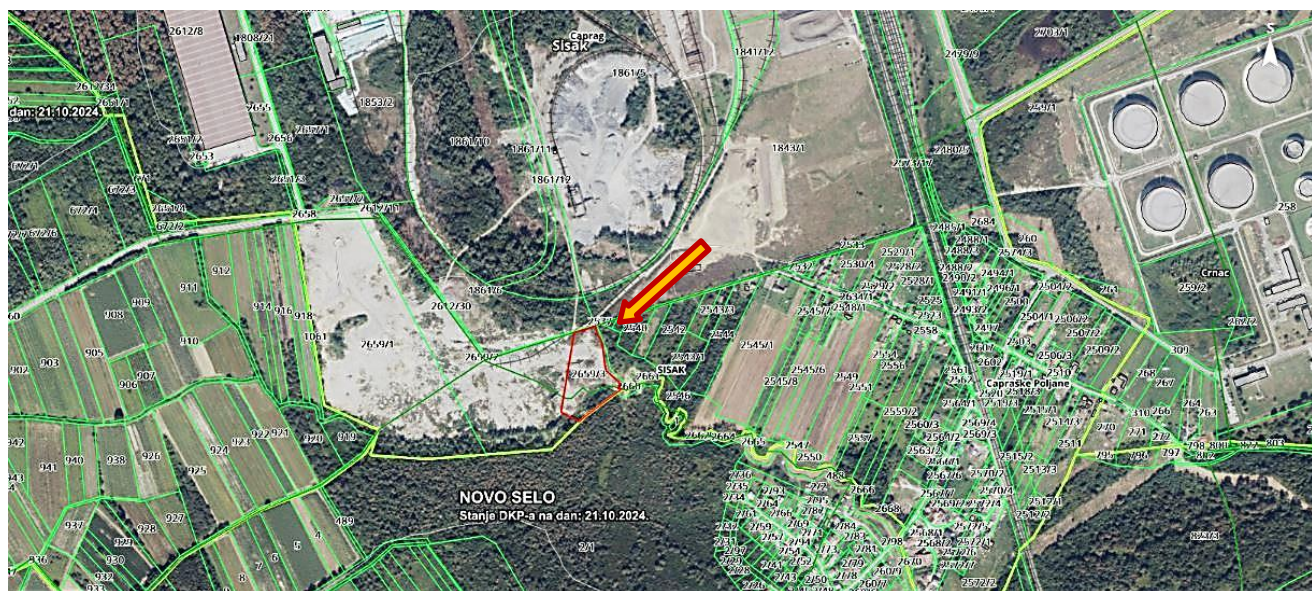
Opis:	NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (oznaka PŠ)
Ulica i kućni broj:	-
Grad / Općina:	Sisak
Naselje / Četvrt :	Sisak; mjesni odbor "Crnac" & mjesni odbor "Novo Selo"
Županija:	Sisačko - moslavačka
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	
upis:	Baza zemljišnih podataka (BZP)
zemljišnoknjižni odjel:	SISAK
katastarska općina:	326534, NOVI SISAK
zemljišnoknjižni uložak:	6495
poduložak (suvlasnički dio):	-
zk. čestica broj:	2659/3
KATASTARSKI PODACI	
ured za katastar	SISAK
Identifikacija:	k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK (Mbr. 326534)
Dan vrednovanja:	12.10.2024.
Dan kakvoće:	12.10.2024.



## PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI 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](https://katastar.hr) - Državna geodetska uprava





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



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

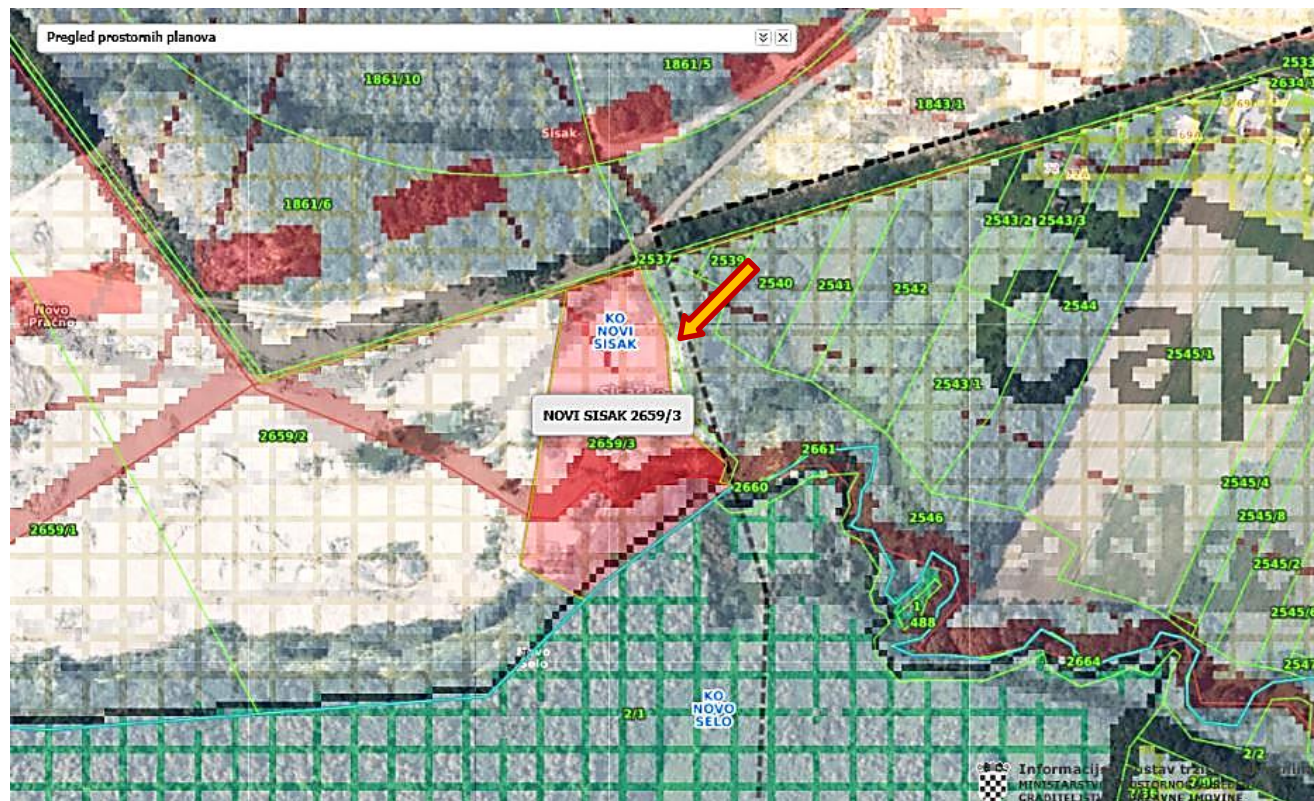


**Pročišćeni tekst i grafika: III. izmjene i dopune, Prostorni plan uređenja grada Siska** (Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije, br. 11/02, 12/06, 3/13 i 6/13, pročišćeni tekst Službeni glasnik Grada Siska broj 16/23):

<https://sisak.hr/prostorni-plan-uredjenja-grada-siska/>

[zpusmz.hr/PPUG\\_SISAK\\_PROČIŠĆENI\\_ELABORAT/PDF/GP\\_naselja/4.35\\_žabno.pdf](https://zpusmz.hr/PPUG_SISAK_PROČIŠĆENI_ELABORAT/PDF/GP_naselja/4.35_žabno.pdf)

<https://katalog.mgipu.hr/details/27a16c71-3b07-41a2-82bc-68b35fe3359c>



Predmetna se nekretnina nalazi **izvan** obuhvata Generalnog urbanističkog plana grada Siska (Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije, br. 11/02, 5/06, 3/11 i 4/11), a prema odredbama Prostornog plana uređenja grada Siska nalazi se u zoni:

**OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (oznake PŠ)**

te se ne nalazi u obuhvatu niti jednog detaljnijeg plana (*UPU - urbanistički plan uređenja, ili DPU - detaljni plan uređenja*), niti u području za koji postoji obaveza izrade detaljnijih planova.

Županija:	SISAČKO-MOSLAVAČKA	Grad:	SISAK
Naziv prostornog plana:	III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SISA		
Naziv kartografskog prikaza:	1.b. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1.b.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25 000



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Predmetna nekretnina se nalazi izvan obuhvata sljedećih prostornih planova, te se stoga na to zemljište ne primjenjuju odredbe istih:

- **Generalni urbanistički plan grada Siska** (Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije, br. 11/02, 5/06, 3/11 i 4/11):  
<https://sisak.hr/generalni-urbanisticki-plan-grada-siska/>
- **UPU Gospodarske zone "Sisak-jug" - I. ID** (Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije broj 27/15 i 33/20)
- **DPU Capraške Poljane** (Službeni glasnik Sisačko - moslavačke županije broj 26/09)



Zaključno, predmetna je nekretnina negrađevinsko zemljište, koje prema odredbama Prostornog plana uređenja grada Siska ima sljedeća obilježja:

- ✚ **namjena:** **OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (oznake PŠ)**
- ✚ **kategorija:** **4.1** (prema Pravilniku, Članak 10.),
- ✚ **mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti):**  
**0,00** (maksimalni koeficijent prema navedenim namjenama)



## 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 i/ili iz arhivske građe.

### Fotodokumentacija

izrađena na dan: 12.10.2024. godine

#### PRILAZI PUTEVI



#### PREDMETNO ZEMLJIŠTE POD NASLAGAMA SMEĆA & JOŠ JEDAN PRISTUPNI PUT SA ZAPADNE STRANE



## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je u naravi NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE sveukupne površine **10.002,00 m<sup>2</sup>** (prema podacima iz izvotka iz Baze zemljišnih podataka (BZP)), koje se nalazi na krajnjem južnom dijelu grada Siska, na granici mjesnih odbora "Crnac" & mjesni odbor "Novo Selo", neposredno uz javnoprometnu površinu koju čini neodržavani i neasfaltirani, zemljani put k.č 2537 te k.č. 2612/30, sve k.o. NOVI SISAK.

### Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; na dan kakvoće evidentno je da je predmetna nekretnina negrađevinsko zemljište
- teren predmetne parcele, odnosno katastarske čestice k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK:
  - o izvorni prirodni teren nije vidljiv zbog višemetarskih naslaga smeća i raznoraznog otpada, a ono što je vidljivo je pretežno ravna ploha, bez izraženog nagiba
  - o ima nepravilan geometrijski oblik sličan trapezu, s čija se sjeverne međe nalazi uz pristupni nepodržavani put
  - o u potpunosti neograđen i izvan uporabe
  - o u manjem dijelu obrastao samoniklim raslinjem (na otpadu)
- **položajna obilježja** (Pravilnik, čl. 14.): nije primjenjivo jer se ne radi niti o stambenoj niti o poslovnoj zgradi

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem okruženju prevladavaju neizgrađene i poljoprivredne površine, a okolne obiteljske kuće koje se nalaze na oko 370 m istočno od predmetnog zemljišta, međusobno su većinom slične tipologije i katnosti, ali različitih starosti, te velikom većinom u lošem tehničkom stanju
- u širem okruženju, i to sjeverno, te sjeveroistočno i istočno nalaze se industrijski i poslovni kompleksi
- u neizgrađenom dijelu naselja i izvan njega prevladavaju poljoprivredne površine (većinom obrađene), a također i šumske površine (područja nedostupna osobnim vozilima)
- u blizini nisu gradski niti mjesni javni i društveni sadržaji,
- pristup predmetnoj nekretnini nije moguć osobnim automobilom, već ostalim cestovnim vozilima (kamionima, teretnjacima i slično), te radnim strojevima, a lokalni javni prijevoz ne postoji;
- 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
- prometna povezanost s ostalim dijelovima administrativnog područja grada Siska je loša

## Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je dio suburbanog i ruralnog naselja, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji (uključujući i npr. izgradnju zamjenskih građevina uklanjanjem već postojećih neadekvatnih zgrada / kuća)
- predmetna nekretnina, odnosno zemljište **ima** izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica (javnoprometne površine), ali zbog stvarnog stanja zemljanog puta, pristup nekretnini nije moguć osobnim automobilom
- prema javno dostupnoj važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji nekretnina se nalazi u obuhvatu *Prostornog plana uređenja grada Siska* koje se prema odredbama, i to prema namjeni, nalazi unutar zone **OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (oznake PŠ)**
- budući da je nekretnina upisana u Bazu zemljišnih podataka (BZP), podaci u službenim evidencijama (tj. u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu) usklađeni su po nazivu katastarske općine, po nazivu katastarske čestice, te površini predmetne nekretnine
- u predmetnom izvatku iz Baze zemljišnih podataka nema upisanih zabilježbi koje se odnose na obilježja predmetne k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK, pa sukladno **Pravilniku**, čl. 12, *Prava i tereti koji utječu na vrijednost*, upisana založna prava su hipoteke koje „utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine“ (**Pravilnik**, čl. 12, (3)), pa stoga nije potrebno provesti diferencijski postupak sukladno čl. 12., st. 2. **Pravilnika**
- ovdje se posebno napominje da zbog činjenice da predmetno zemljište nije odgovarajuće ograđeno, moguće je opetovanje novo navažanje raznog smeća i otpada, a na tu mogućnost također utječe i položaj u zabačenom okruženju. O navedenom svjedoče i na dan kakvoće uočeni svježi tragovi kamionskih duplih guma, te tragovi gusjeničara



## Kakvoća procjenjivane nekretnine

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

### NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ( k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK) :

OBILJEŽJA	
Vrsta zemljišta:	negrađevinsko (prema prostornom planu)
Kategorija zemljišta	4.1 (prema Pravilniku)
Uvjeti izgradnje:	Prostorni plan uređenja grada Nova Siska
Namjena (prema prostornom planu):	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (oznake PŠ)
Način korištenja	ne koristi se
Vidljive karakteristike:	neograđeno, neasfaltirano, potpuno prekriveno vešemetarskim slojevima smeća i otoda, oniravno, bez izraženog nagiba, razno samoniklo raslinje
Smjer pružanja:	sjever - jug ( približno )
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	-
Održavanje:	bez održavanja
Infrastruktura:	nema u blizini
Izvedene komunalije:	nisu uočene
Formirana zona:	da
Prava i tereti koji utječu na vrijednost	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	loš; direktno s javnoprometne površine sa sjeverne strane parcele
Prometna povezanost i infrastruktura:	neodržavani neasfaltirani put standardne širine kolnika
Okoliš:	- rijetka izgrađenost (istočno od predmetne nekretnine) - neizgrađene površine
Parkirno mjesto:	na predmetnoj parceli nije izvedeno
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), te Prilog 1. (Koefficienti korisne vrijednosti površina) **Pravilnika**.

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

### ZEMLJIŠTE:

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA					KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	zemljišnoknjižni uložak	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m²]
<b>ZEMLJIŠTE</b>					<b>ZEMLJIŠTE</b>	
zk.č. 2659/3, zk.o. NOVI SISAK	6495			10.002	k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK	10.002
<b>UKUPNO:</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.002</b>	<b>UKUPNO:</b>	<b>10.002</b>
<b>(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:</b>					<b>10.002</b>	
Građevinsko zemljište:					<b>0</b>	
Poljoprivredno zemljište:					<b>10.002</b>	

U daljnjim analizama koristit će se površina predmetne nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige, odnosno u Bazu zemljišnih podataka (BZP).

## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a: **Financijska stabilnost, br. 24 (05.2023. godine)**

<https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/financijska-stabilnost>

Kako se pooštavanje monetarne politike vrlo blago i sporo prelijevalo na financijske uvjete u Hrvatskoj, u 2022. nastavila se uzlazna faza financijskog ciklusa. Rast se cijena stambenih nekretnina ubrzao, poduprt povijesno niskim kamatnim stopama, novim krugom programa subvencija za kupnju nekretnine i rastom stambenih kredita te snažnom potražnjom nerezidenata. Ipak, aktivnost na tržištu počela se usporavati, a broj kupoprodajnih transakcija znatno se smanjio krajem godine. Unatoč tome, tražene cijene nekretnina nastavile su rasti i na početku 2023., podržane i najavom novoga kruga programa subvencija.

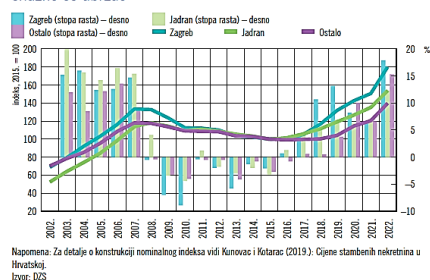
Ipak, vidljivo je malo slabije zanimanje kupaca, što se osim s pogoršanjem makroekonomskih izgleda može povezati i s višim kamatnim stopama.

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU-u. Osim domaće potražnje, na cijene su utjecali i snažna potražnja nerezidenata i sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Unatoč snažnom rastu cijena na tržištu nekretnina, broj kupoprodajnih transakcija počeo je padati na godišnjoj razini, a intenzitet samog pada znatno je pojačan krajem godine. Iako su za sada tražene cijene nekretnina nastavile rasti i na početku 2023., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisit će o prelijevanju gospodarskih kretanja europskog područja kao i o obujmu novoga kruga subvencija, koji će gurati cijene prema gore. S druge strane, porast kamatnih stopa na nove stambene kredite mogao bi negativno utjecati na rast cijena nekretnina.

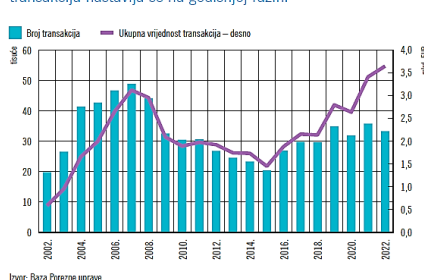
### Tržište stambenih nekretnina

**Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a.** Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao. Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina nastavlja se početkom 2023. godine te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.

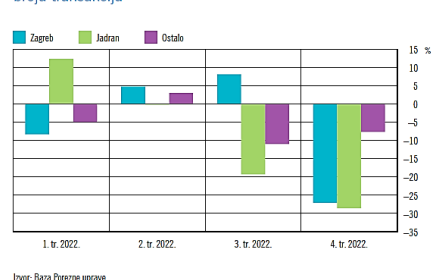
Slika D.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj snažno se ubrzao



Slika D.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti, stagnacija broja transakcija nastavlja se na godišnjoj razini



Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija



**Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati.** Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnina (Slika D.4.).

**Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija.** Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina. U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio.

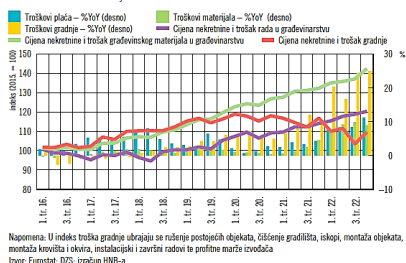
**Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje.** Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini. Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europskog područja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.

**Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova.** Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja (Slika D.8.). U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što

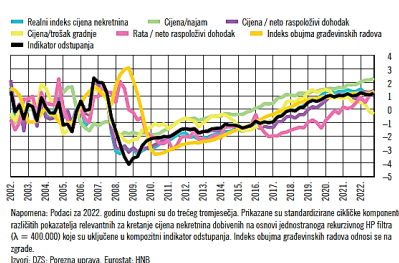
upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

**Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno.** Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupanja i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnina na tržištu (Slika D.10.). Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najмова na tržištu nekretnina.

Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rasli su brže od cijena stambenih nekretnina



Slika D.10. Cijene stambenih nekretnina iznad su razine određene fundamentima



## Tržište komercijalnih nekretnina

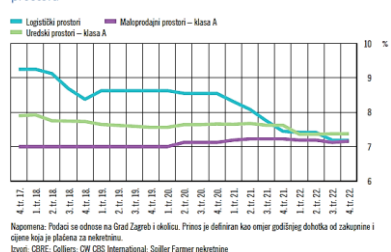
**Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala.** Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

**Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vođene dinamičnom potražnjom.** U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutačno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m<sup>2</sup>. Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta.

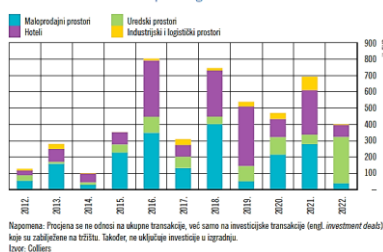
**Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora.** Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

**Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao.** Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je za oko 42% u odnosu na prethodnu godinu. Istodobno se odvijao snažan rast potražnje za uredskim prostorima, koji su u 2022. višestruko porasli te činili više od 70% ukupnog obujma transakcija (Slika D.12.). Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



Slika D.12. Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



## Izgledi

**Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina.** ...“usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo je u padu broja transakcija“ ...; „eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.“

**Preljevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europodručju na domaće tržište poskupljuje novo zaduživanje, a moglo bi i povećati teret otplate postojećeg duga.**

**Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. (09.2023. godine)**

<https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273>

[Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2022. \(gov.hr\)](#)

## Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9%. Usporedbe radi, u 2021. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja za 30%, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad od 7,7%. Za razliku od 2021. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (43.846 odnosno 32,7% ukupnog broja kupoprodaja), u 2022. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje stanova. Tako su u 2022. ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana te su činile četvrtinu (25,7%) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 28.887 (24,7% ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20.479 (17,5% ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18.064, što je činilo 15,5% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine.

U usporedbi s 2021., pad broja kupoprodaja 2022. godine zabilježen je kod poljoprivrednih zemljišta (-34,1 posto), građevinskih zemljišta (-13,3 posto), ostalih nekretnina (-12 posto), različitih nekretnina (-1,5 posto) i poslovnih zgrada (-1,4 posto). S druge strane, značajniji međugodišnji rast prodaje u 2022. godini zabilježen je kod šumskih zemljišta (8,9 posto), gospodarskih zgrada (7,8 posto) i obiteljskih kuća (7 posto). Istovremeno prodaja stanova i apartmana te poslovnih prostora bilježi nešto slabiji rast, i to od 1,2 odnosno 0,5 posto.

S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaje na tržištu nekretnina u 2022. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 43% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede obiteljske kuće s udjelom od 24,3% te građevinska zemljišta s udjelom od 17,4%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2021. godinu najveće povećanje vrijednosti 2022. godine bilježe obiteljske kuće, 20,5%, iza kojih slijede stanovi i apartmani s povećanjem za 16,8%, različite nekretnine s povećanjem vrijednosti za 6,6% te ostale nekretnine za 5,1%. S druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina u 2022. u odnosu na 2021. godinu zabilježeno je jedino kod gospodarskih zgrada, i to u visini od 46,8%, iza kojih slijede poslovne zgrade sa smanjenjem vrijednosti za 35,1% te građevinska zemljišta (-19,6%). Međugodišnje smanjenje vrijednosti u 2022. godini zabilježeno je i kod prodanih šumskih zemljišta (-5,6%), dok je vrijednost prodanih poslovnih prostora i poslovnih zgrada u 2022. godini ostala nepromijenjena u odnosu na godinu dana ranije.

## Najam i zakup

Na razini 20 županija u 2022. godini evidentirano je ukupno 13.180 ugovora o najmu i 29.646 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 32,4% (4.276) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 29,7% posto (8.799 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježen ukupno 17.693 ugovor o najmu te je zabilježeno 15.639 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, 19,1% ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 29,7%. U Gradu Zagrebu u 2022. godini evidentirano je ukupno 11.179 ugovora o najmu i 6.245 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 11,1% (1.243) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 40,6% (2.537 ugovora).

Gledano prema vrsti nekretnine u 2022. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 89% ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 11%. Najam stanova/apartmana čini 97,3% ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 91,9% 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 poslovnog prostora i poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 45,8% odnosno 45,4% ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Svega se 3% ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište, a 2,8% na zakup šumskog zemljišta.

U Gradu Zagrebu se najveći ugovora o zakupu evidentiranih 2022. godine, njih 89,6%, odnosi na zakup poslovnog prostora. Zakup ostalih nekretnina čini 6,5%, zakup građevinskog zemljišta 2,8%, a zakup poslovnih zgrada svega 0,9% ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u ZKC-u. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (83,7% svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 7,8%.

Promotre li se medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup>, vidljivo je kako se najviša medijalna mjesečna cijena postiže u Gradu Zagrebu, od 8,7 €/m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 7,6 €/m<sup>2</sup>, u Splitsko - dalmatinskoj od 6 €/m<sup>2</sup> te u Dubrovačko - neretvanskoj županiji od 5,5 €/m<sup>2</sup>.

Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u €/m<sup>2</sup> u 2022. godini, predvodi Dubrovačko - neretvanska županija s cijenom od 12,4 €/m<sup>2</sup>/mjesec, a nakon nje s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 11,9 €/m<sup>2</sup> slijedi Grad Zagreb, pa Splitsko-dalmatinska (10,5 €/m<sup>2</sup>) i Primorsko - goranska županija (10,3 €/m<sup>2</sup>).

Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Vukovarsko - srijemskoj (1.527) i Osječko - baranjskoj županiji (1.033). Medijalne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,0001 €/m<sup>2</sup> u Međimurskoj do 0,0013 €/m<sup>2</sup> u Požeško - slavonskoj županiji.

Najviša medijalna cijena najma stana/apartmana u €/m<sup>2</sup>, zabilježena je u Splitu od 8,4 €/m<sup>2</sup> i u Dubrovniku od 8,4 €/m<sup>2</sup> na mjesec. Najnižu medijalnu cijenu najma stana/apartmana bilježi Krapina, 2,7 €/m<sup>2</sup>.

S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 17,1 €/m<sup>2</sup> predvodi Dubrovnik, iza kojeg slijede Split s 14,5 €/m<sup>2</sup>, Šibenik s 13,3 €/m<sup>2</sup>, Rijeka s 10,5 €/m<sup>2</sup> i Zadar s 10 €/m<sup>2</sup>. U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se od 5,3 €/m<sup>2</sup> u Slavonskom Brodu do od 7,6 €/m<sup>2</sup> u Velikoj Gorici. Najniže medijalne mjesečne zakupnine poslovnog prostora zabilježene su u Čakovcu, Virovitici i Požegi.

### Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

U 2022. godini ostvarene su 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3.601,9 milijuna eura. U usporedbi s 2021. godinom ostvareno je 1,2% kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 16,8%.

U 2022. godini ostvarene su 18.064 kupoprodaje obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 2.029,6 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 7%, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 20,5%.

### Pregled zemljišta

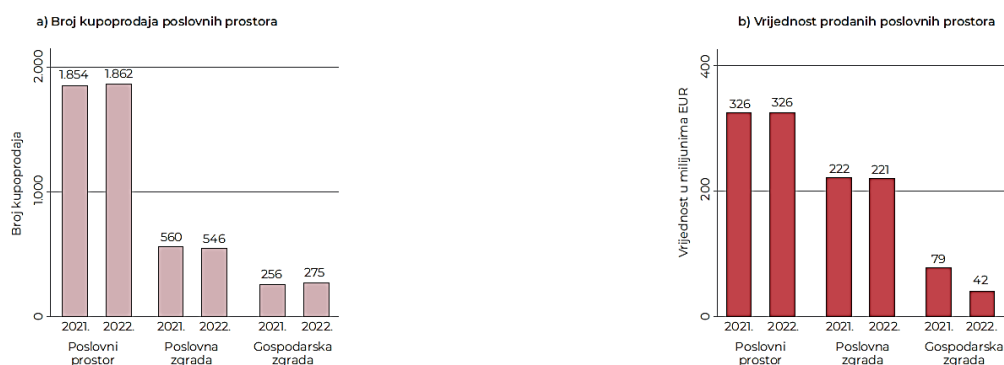
U 2022. godini ostvarene su 20.479 kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od 1,46 milijardi eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2022. godini je ostvareno za 13,4% manje kupoprodaja, a vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta bila je za 19,6% manja nego prethodne godine.

U Republici Hrvatskoj je u 2022. godini zabilježeno 28.887 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 206,5 milijuna eura. U odnosu na 2021. godinu kada je zabilježeno 43.846 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja se znatno smanjio i to za 34,1%.

U 2022. godini ostvareno je 2.788 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 17,36 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 8,9% više kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta smanjila se za 2,8%.

### Pregled poslovnih nekretnina

U Republici Hrvatskoj su u 2022. godini zabilježene 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaja poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2021., poslovni prostori i gospodarske zgrade zabilježile su blago povećanje broja kupoprodaja, dok su poslovne zgrade ostvarile neznatno smanjenje broja kupoprodaja. U 2021. zabilježeno je tako 1.854 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. povećao za 0,43%. Istovremeno, vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora je u 2022. u odnosu na 2021. ostala nepromijenjena i iznosila je 326 milijuna eura. U 2022. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja poslovnih zgrada u 2022. u odnosu na prethodnu godinu smanjio za 2,5%. Vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih zgrada se u 2022. u odnosu na 2021. smanjila za 1 milijun eura, odnosno za 0,5%, te je dosegla iznos od 221 milijuna eura. U 2022. godini zabilježeno je 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, pa se broj kupoprodaja gospodarskih zgrada u 2022. povećao za 7,4% u odnosu na 2021. godinu. Vrijednost navedenih transakcija se u 2022. smanjila za 37 milijuna eura te je u odnosu na prethodnu godinu bila manja za 46,8%. Ukupno gledajući, u 2022. je bilo zabilježeno 2.683 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 0,49% u odnosu na 2021., kada ih je bilo ostvareno 2.670. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2022. dosegla 589 milijuna eura, što je smanjenje od 6,1% u odnosu na 2021. godinu.



Izvori: EIZ i MPGL



## Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine, stanje na dan 01.01.2021. godine, stanje na dan 01.01.2022. godine i stanje na dan 01.01.2023. godine), implementiran je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku.

Jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su procjeniteljska povjerenstva pri županiji dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

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.

Potkraj ožujka 2023. godine ažuriran je novi sloj Plana približnih vrijednosti za 01.01.2020. i 01.01.2021. koji uz zemljišta sadrži slojeve stanovi/apartmani po kategorijama.

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 €/m<sup>2</sup> te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

## Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116-734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9%. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2022. godini iznosila je 8.487,2 milijuna eura, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja povećanje od 6,3%. Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 13% BDP-a 2022. godine.

Na razini 20 županija u 2022. godini evidentirano je ukupno 13.187 ugovora o najmu i 29.646 ugovora o zakupu. u istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 17.693 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 15.639. U Gradu Zagrebu u 2022. godine evidentirano je ukupno 11.179 ugovora o najmu i 6.245 ugovora o zakupu.

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

**BN Komentar 22.04.2024.**

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

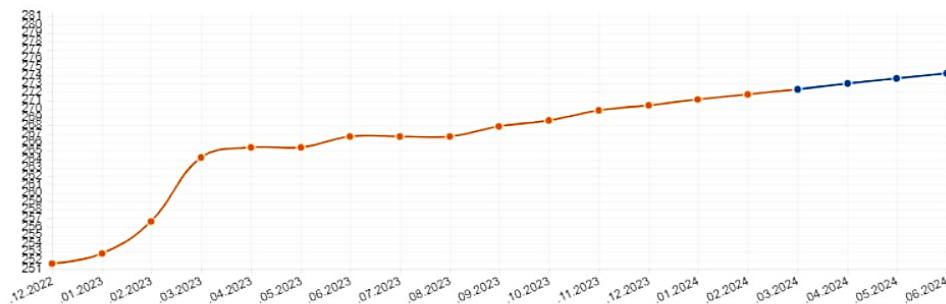
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.



## 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 03/2024

**272,3**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,23%**

Promjena u odnosu na godinu dana

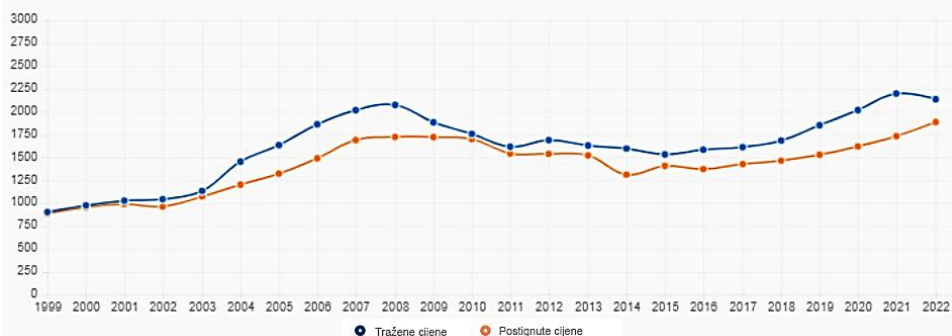
**3,10%**

U odnosu na početak godine

**0,70%**

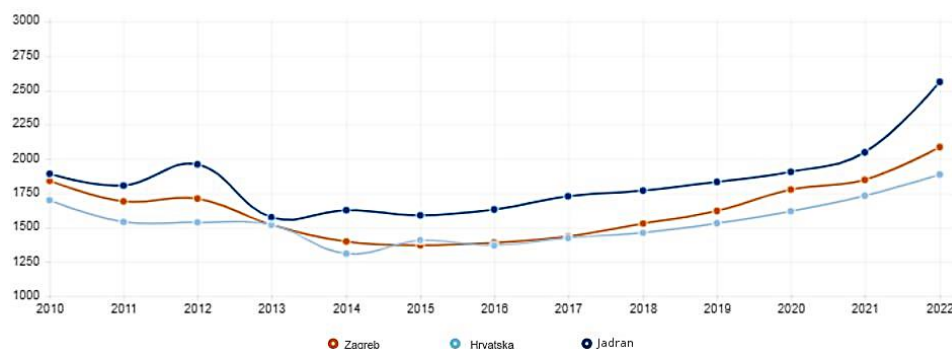
## Tražene i postignute cijene

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 (04.07.2024. godine)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 6,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 9,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,8%, za Jadran, za 1,4%, i za Ostalo, za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 8,8%, za Jadran za 8,9%, a za Ostalo za 10,8%.

## 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 **NEGRAĐEVINSKO 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 (**Pravilnik, Odabir metode i vrste korištenja nekretnine** čl. 30. & Općenito o poredbenoj metodi, *Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti*, čl. 35.).

## 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.

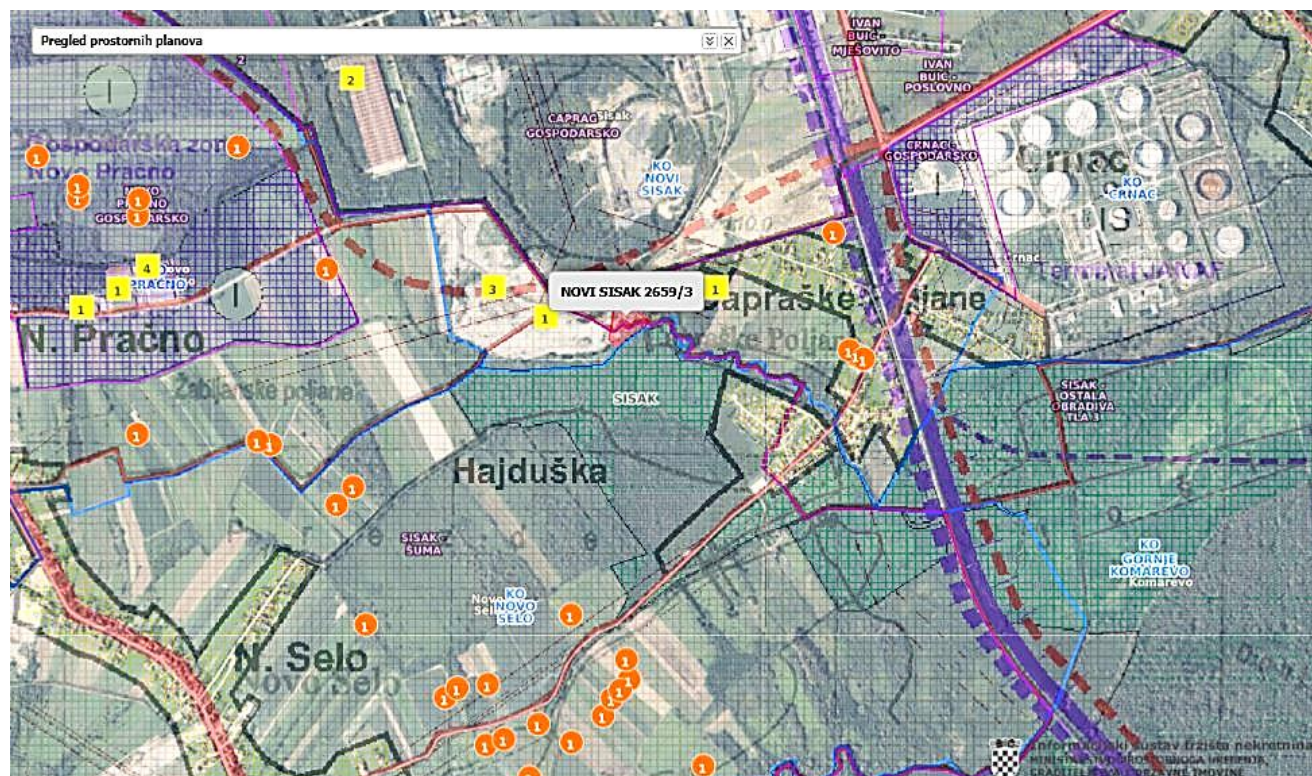
U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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
	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
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

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 temeljem kojih je izrađen zatraženi izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena o realiziranim transakcijama korišten je zaštićeni modul **eNekretnine** dostupan na službenoj mrežnoj stranici nadležnog Ministarstva <https://ispu.mgipu.hr/>.



Podloga

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.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2022.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2023.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.

Zbirka kupoprodajnih cijena

Stan/apartman (ST/A)

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)

Poslovna zgrada (PZG)

Poslovni prostor (PP)

Gospodarska zgrada (GZG)

Vileštambena 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)

Gradevinsko zemljište (GZ)

☒

Poljoprivredno zemljište (PZ)

Šumsko zemljište (ŠZ)

Prirodno nepodno zemljište (PNZ)

Vrsta ugovora: **KP - KUPOPRODAJA**

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



**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM****Negrađevinsko zemljište (k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK)****OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	K <sub>is</sub>	Kategorija zemljišta
12.10.2024.	SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3 & SISAK - ŠUMA	k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK (Mbr. 326534)	<b>negrađevinsko zemljište</b>	10.002	PŠ	0,0	4.1

**OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA**

utvrđena su iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3 & SISAK - ŠUMA	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
4944701	SISAK - ŠUMA	08.08.2022.	0,24	22.141	PŠ	0,0	4.1
4483487	SISAK - ŠUMA	24.02.2021.	0,22	7.060	PŠ	0,0	4.1
4563707	SISAK - ŠUMA	14.05.2021.	0,21	4.497	PŠ	0,0	4.1

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**

preračunava razlike u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu protekom vremena

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3 & SISAK - ŠUMA	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]
4944701	SISAK - ŠUMA	08.08.2022.	0,24	139,65	170,84	1,22	0,29
4483487	SISAK - ŠUMA	24.02.2021.	0,22	115,71		1,48	0,33
4563707	SISAK - ŠUMA	14.05.2021.	0,21	122,17		1,40	0,29

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

odgovara na pitanje: koliko bi vrijedila poredbena nekretnina da ima svojstva procjenjivane nekretnine?

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3 & SISAK - ŠUMA	Površina [m <sup>2</sup> ]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	K <sub>i</sub> poredbenih nekretnina	K <sub>is</sub> procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]
4944701	SISAK - ŠUMA	22.141	0,29	0,0	0,0	1,00	0,29
4483487	SISAK - ŠUMA	7.060	0,33	0,0		1,00	0,33
4563707	SISAK - ŠUMA	4.497	0,29	0,0		1,00	0,29

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3 & SISAK - ŠUMA	Daljnja obilježja nekretnine					K <sub>po</sub> Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
4944701	SISAK - ŠUMA	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
4483487	SISAK - ŠUMA	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
4563707	SISAK - ŠUMA	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

Osnove za procjenu vrijednosti nekretnine, čl.22. (1). („*Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.*“).

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.

**Pravilnik:**

Interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći  
Interkvalitativno izjednačenje  
Članak 19.

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

U ovom procjembenom elaboratu pri vrednovanju korištene su transakcije poredbenih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja,

Prema čl. 4 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkv alitativnog 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 SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3 & SISAK - ŠUMA	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Relativ no odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
4944701	SISAK - ŠUMA	0,29	1,00	0,29	3,53%	0,01	0,00
4483487	SISAK - ŠUMA	0,33	1,00	0,33	8,63%	0,03	0,00
4563707	SISAK - ŠUMA	0,29	1,00	0,29	5,10%	0,02	0,00

suma 0,92 0,00  
 prosjek **0,31** 0,00  
 standardno odstupanje 0,02 6,14%  
 pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **0,04**

#### IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok SISAK - OSTALA OBRADIVA TLA 3 & SISAK - ŠUMA	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	Jedinična v rijednost procjenjiv anog zemljišta [€/m <sup>2</sup> ]
4944701	SISAK - ŠUMA	0,29	3,53%	zadovoljava!	33%	0,10	0,31
4483487	SISAK - ŠUMA	0,33	8,63%		33%	0,11	
4563707	SISAK - ŠUMA	0,29	5,10%		33%	0,10	

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:

### PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odova	Kategorija zemljišta (umanjenje [%])	
0,31		0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,31
			1,00				

<b>Jedinična vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) :</b>	<b>2,30</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>	<b>0,31</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) :</b>	<b>3.050,61</b>	<b>€</b>	<b>22.984,84</b>	<b>kn</b>
<b>Vrijednost zemljišta (kupoprodaja) - zaokruženo :</b>	<b>3.050,00</b>	<b>€</b>		
Preračunata (konvertirana) vrijednost u kunama zaokruženog iznosa :	22.980,23	kn		

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno 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**“.

## PROCJENA TROŠKA UKLANJANJA I ZBRINJAVANJA ZATEČENOG OTPADA

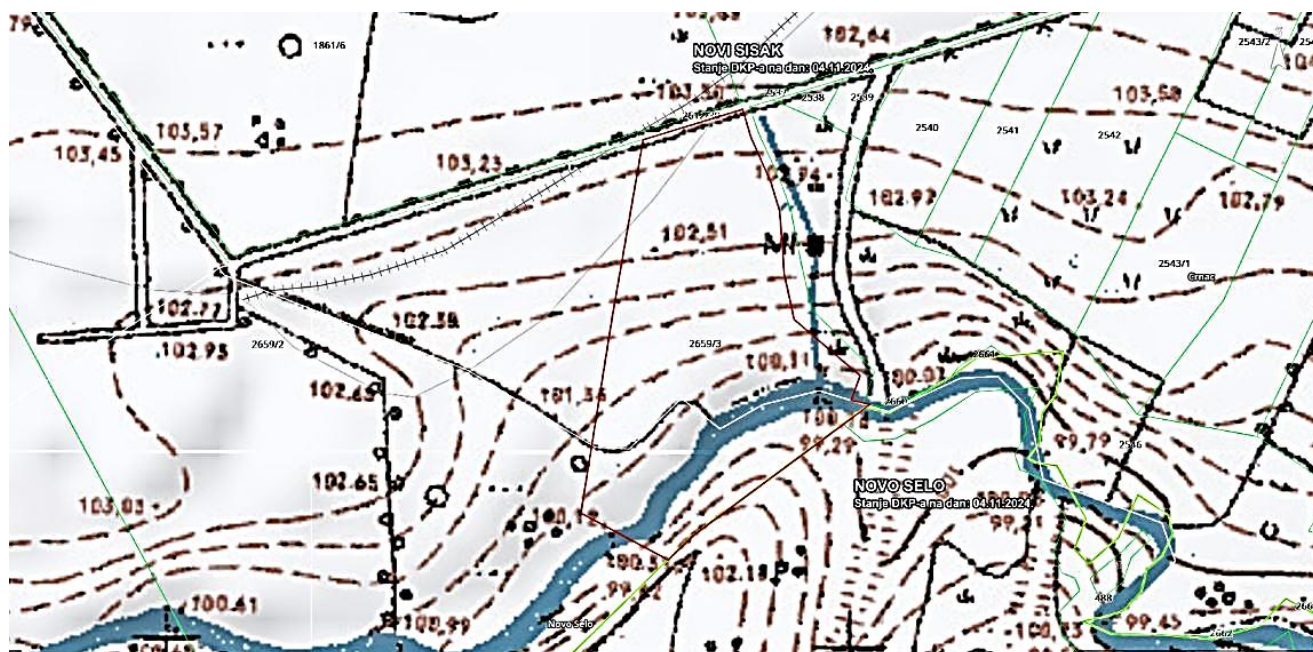
### Negrađevinsko zemljište (k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK)

Očevidom na dan kakvoće nepobitno je utvrđeno da je cijela ploha predmetnog zemljišta prekrivena višemetarskim slojevima raznoraznog smeća, otpada i odbačene ambalaže, koje je navažano strojno kroz dulje vremensko razdoblje. Ipak, ne može se sa sigurnošću utvrditi da se takve aktivnosti više ne odvijaju, pogotovo imajući na umu ranije opisane vidljive svježije tragove teretnih vozila i mehanizacije na zemljanom putu koju prolazi neposredno uz sjevernu među predmetne k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK.

Točan volumen zatečenog smeća moguće je izračunati samo od strane geodeta, i to temeljem usporedbom visinskih kота zatečenog stanja terena, odnosno otpada na njemu, te povijesnih podataka o visinskim kота prirodnog terena koji su pohranjeni na kartama (podlogama) u geodetskom zavodu,

Imajući na umu gore navedenu napomenu, u nastavku je zbog hitnosti prikazan izračun volumena otpada koji je zapravo gruba aproksimacija, i to temeljem laserskih mjernih instrumenata raspoloživih sudskom vještaku koji je izradio ovaj Elaborat, a uz pretpostavku da prekriveni prirodni teren ima nagibe i visinske kоте slične kao i ostala zemljišta u neposrednoj blizini na kojima nema nanosa smeća i otpada, već je na njima vidljiva prirodna vegetacija.

### Grafički prikaz hrvatske osnovne karte,



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

<b>k.č. 2659/3, k.o. NOVI SISAK</b>	debljina zatečenog sloja otpada [m]	prosječna visina [m]	računska debljina sloja [m]	površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]	volumen otpada [m <sup>3</sup> ]	masa otpada [t]
sjevena međa (uz put)	1,5 - 2,5	2,00	4,00	10.002,00	<b>40.008,00</b>	<b>60.012,00</b>
južna međa (uz vodotok)	5,0 - 7,0	6,00				

Ukupni trošak sanacije predmetnog zemljišta uključuje sljedeće aktivnosti, odnosno stavke:

1. dovoz mehanizacije na lokaciju koja će vršiti iskop i utovar u spremnike
2. odvoz spremnika napunjenih otpadom do odlagališta, odnosno legalne deponije
3. prihvata i zbrinjavanje otpada na odlagalištu, odnosno legalnoj deponiji
4. rad svih vrsta potrebnih radnika,

te prema obavljenom istraživanju i dostupnim podacima, jedinična i ukupna cijena uvelike ovisi o kakvim se materijalima koje treba zbrinuti, odnosno o kakvoj vrsti otpada se radi u pojedinom spremniku.

Za potrebe ove analize, i to uz pretpostavku da se na predmetnom zemljištu nalazi pretežno izmiješani otpad sastavljen samo od neopasnog otpada, uključujući mješavine materijala, te uz manji udio plastične i metalna ambalaže, procjenjuje se da ukupni trošak zbrinjavanja može iznositi zaokruženo 120,00 €/t otpada.

Zaključno, sveukupni trošak sanacije predmetnog zemljišta, odnosno odvoza i zbrinjavanja otpada zatečenog na predmetnom zemljištu iznosi:

masa otpada [t]	jedinična cijena [€/t]	ukupni trošak [€]	zaokruženo [€]
<b>60.012,00</b>	120,00	<b>7.201.440,00</b>	<b>7.200.000,00</b>

#### **Očekivano vrijeme izvođenja sanacije predmetnog zemljišta:**

Prema dostupnim informacijama, za odvoz i zbrinjavanje navedene količine otpada od oko **60.000 t** potreban je vremenski period od okvirno 6 - 9 mjeseci intenzivnih radova, uz napomenu da isti zapravo ovise i o vremenskim prilikama (padaline, hladnoća, itd.), uslijed čega se može dogoditi da se sveukupno vrijeme svih radova produži i na više od godinu dana.

## ZAKLJUČAK

Sukladno **Pravilniku**, čl. 68, st. 1, točka 12.:

(„zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja.“)

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom listopadom 2024. godine, iznosi:

Tržišna vrijednost zemljišta	22.980,23 kn	3.050,00 €
Trošak zbrinjavanja otpada	54.248.400,00 kn	7.200.000,00 €

Zakruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**, te Uputi o načinu zakruživanja 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.

Tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Kod kupnje nekretnine u Republici Hrvatskoj kupac je dužan platiti ili porez na promet nekretnina po stopi od **3,00 %** ili porez na dodanu vrijednost po stopi od **25,00 %**.

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, listopad 2024.


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



direktor:

  
**ALLEGRIAN D.O.O.**  
**A.M. RELJKOVIĆA 2**  
**10 000 ZAGREB**  
**Sergije Štulić, mag.ing.aedif.**

Broj: 4 Su – 399/2021 - Županijski sud  
Broj: 4 Su – 173/21 - Trgovački sud

## 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.

Potvrđujemo također da **procjenitelj** osobno, te potpisnik ovog elaborata (**pravna osoba**) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nemaju 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 i baze zemljišnih podataka (BZP)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKUJIZNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 18.06.2024. 11:27  
Katastarska općina: 326534, NOVI SISAK  
Broj ZK uložka: 6495  
Broj zadnjeg dnevnikaUpravnog rješenja: Z-66/10/2024  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A				
Posjedovnica				
PRVI ODJELJAK				
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2
1.	2659/3	139	NOVO PRAČNO, ULICA NOVO PRAČNO DEPONILJA	10002
			UKUPNO:	10002

Rbr.	Površina/ m2	PPR
	10002	

B

Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HAGO RECIKLAŽA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 43894240397, ULICA IVANA KUKULJEVIĆA SAKCINSKOG 21, 44000 SISAK		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1. Zaprimljeno 25.04.2024.g. pod brojem Z-66/10/2024		
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU I POSLOVNI BROJ ST-515/2024 25.04.2024		
na 1 (1.1)		

C

Teretovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.		
1.1. Zaprimljeno 17.01.2023.g. pod brojem Z-670/2023		
Prenestveni red upisa: Z-2350/2022		
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI BROJ OVR-2/2021 24.02.2022, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 157.078,80 kn koji se sastoji od glavnice u iznosu od 153.407,29 kn i zakonske zatezne kamate u iznosu od 3.671,51 kn na dan 10. studenog 2020. zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos od 153.407,29 kn teče od 1. studenog 2020. do namirenja, po kamatnoj stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobreni za razdoblje duže od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist		
HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB		

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izdaje) 18.06.2024. 11:28:27 Stanica: 1

Katastarska općina: 326534, NOVI SISAK

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6495

C

Teretovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2. Zaprimljeno 17.01.2023.g. pod brojem Z-670/2023		
Prenestveni red upisa: Z-2350/2022		
ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k ul 4/153 (E-12) k.o SISAK STARI		
1.3. Zaprimljeno 17.01.2023.g. pod brojem Z-670/2023		
Prenestveni red upisa: Z-2350/2022		
ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		
na 1.1		

Rbr.	Iznos	Primjedba
2.		
2.1. Zaprimljeno 11.03.2024.g. pod brojem Z-4063/2024		
ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, u ovisnom predmetu broj Ovr-159/2024 za upis uknjižbe prava zalog a i zabilježbe ovršivosti tražbine, na temelju odredbe čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama.		
na 1.1		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.06.2024.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izdaje) 18.06.2024. 11:28:27 Stanica: 2