

Ines Ajduk, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
Vukovarska 160, 21000 Split
Mob: 098/292-628
e-mail: ajduk.ines@gmail.com

Nadnevak izrade: 25. studeni 2025.

Oznaka elaborata: 01/25-PE

PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: STEČAJNA MASA iza VIG d.o.o.
Zagreb, Prisavlje 8
10000 ZAGREB
OIB: 58101364188

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti stana

Nekretnina: Suvlasnički dio 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)
posebni dio - trosobni stan u etaži prizemlja, netto površine 62,62m², u
grafičkom prilogu označen plavom kosom šrafurom i oznakom "STAN 4"
sa sporednim dijelom - pridružena terasa površine 5,30m² označena plavom
kosom šrafurom i oznakom "7"

Nadnevak očevida: 19. studeni 2025.

Tereti: Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige ZU 1950 (E-7), K.O. Supetar od
25.11.2025.

Sadašnja uporaba: Stan

SUDSKI VJEŠTAK:
Ines Ajduk, mag.ing.aedif.

**INES
AJDUK**

Digitally signed
by INES AJDUK
Date: 2025.11.26
20:13:06 +01'00'

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	str. 3
2. SAŽETAK	str. 5
3. ZADATAK	str. 6
4. NALAZ	str. 7
5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	str. 10
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 12
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	str. 13
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	str. 24
9. ZAKLJUČAK	str. 33
10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA	str. 34
11. UPORABA DOKUMENATA	str. 35
12. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 36
13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 37
14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	str. 38
15. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 1950 K.O. SUPETAR)	str. 42
16. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 1773 K.O. SUPETAR)	str. 44
17. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č. 653/1 K.O. SUPETAR)	str. 45
18. GRAFIČKI DIO PPUG SUPETRA (KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA/POVRŠINA)	str. 46

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/266
URBROJ: 514-03-04/02-25-12

Zagreb, 3. srpnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Ines Ajduk, magistre inženjerke građevinarstva iz Splita, Vukovarska 160, OIB: 43341719099, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ines Ajduk, magistra inženjerka građevinarstva iz Splita, Vukovarska 160, OIB: 43341719099, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ines Ajduk, magistra inženjerka građevinarstva iz Splita, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije Sveučilišta u Splitu kojom je stekla akademski naziv magistre inženjerke građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514/UP/I710032401266/12

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Imenovana je položila ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavila stručnu obuku u Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

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

Imenovana je u skladu s člankom 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14., 123/15., 29/16., 61/19.) dužna o vlastitom trošku pribaviti kvalificirani elektronički potpis i pečat stalnog sudskog vještaka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz točke I. izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu te obavijestiti ovo Ministarstvo o svakoj promijeni osobnih podataka.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva, a na temelju članka 9. Pravilnika o elektroničkoj komunikaciji („Narodne novine“, broj 139/21., 27/23. i 39/24.) imenovana će se dodijeliti pravo pristupa informacijskom sustavu elektroničke komunikacije sa sudovima (e-Komunikacija).

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ines Ajduk, Split, Vukovarska 160
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032401266|12

2. SAŽETAK

Zadatak:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti stana
Svrha:	Procjena vrijednosti nekretnine
Osnovica za vrednovanje:	Tržišna vrijednost
Naručitelj procjene:	STEČAJNA MASA iza VIG d.o.o. Zagreb, Prisavlje 8 10000 ZAGREB OIB: 58101364188
Adresa nekretnine:	Put Ozdrina 2A, Supetar, o. Brač
Tip nekretnine:	STAN
Katastarska općina:	Supetar
Z.K. uložak:	ZU 1950
Zemljišno knjižna čestica:	čest.zem. 653/1 K.O. SUPETAR
Katastarska čestica:	k.č.z. 653/1, PL 1773 K.O. SUPETAR
Ukupna neto podna površina predmetnog stana (m ²):	67,92 m ²
Ukupna korisna vrijednost površine predmetnog stana (m ²):	66,59 m ²
Ukupna tržišna vrijednost predmetnog stana (€):	168.000,00
Jedinična prosječna tržišna vrijednost predmetnog stana (€/m ²):	2.527,14
Dokumentacija o namjeni:	Da
Prilaz javnoj površini:	Omogućen pješački i kolni prilaz
Procjenitelj:	Ines Ajduk, mag.ing.aedif.

3. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja STEČAJNA MASA iza VIG d.o.o., Zagreb, Prisavlje 8, 10000 Zagreb, OIB: 58101364188, pristupila sam na očevid dana 19. studeni 2025. godine, radi izrade ovog Procjembenog elaborata koji se izrađuje u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti stana.

Lokacija: čest.zem. 653/1 ZU 1950 (k.č.z. 653/1, PL 1773 K.O. Supetar)

Predmetna nekretnina, stan, nalazi se u Gradu Supetru, te je definirana Prostornim planom Grada Supetra ("Službeni glasnik Grada Supetra", broj 3/09, 4/17, 13/17 (pročišćeni tekst)).

Prema PPUG Supetra, prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora/površina“, nalazi se unutar područja građevinsko područje naselja – izgrađeni dio.

Procjenjivana nekretnina je u naravi stan u stambenoj zgradi na čest.zem. 653/1, ZU 1950 K.O. Supetar (k.č.z. 653/1, PL 1773 K.O. Supetar), ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) posebni dio - trosobni stan u etaži prizemlja, netto površine 62,62m², u grafičkom prilogu označen plavom kosom šrafurom i oznakom "STAN 4" sa sporednim dijelom - pridružena terasa površine 5,30m² označena plavom kosom šrafurom i oznakom "7", anagrafske oznake Put Ozdrina 2A, Supetar, o. Brač.

Uknjiženo pravo vlasništva nad nekretninom i teretovnica vidljivi su u Izvratku iz zemljišne knjige ZU 1950 K.O. Supetar, stanje na dan 25.11.2025.

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

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

Dan kakvoće: 25. studeni 2025. godine.

Dan vrednovanja: 25. studeni 2025. godine.

Većina podataka navedena i korištena u ovom elaboratu dobivena je pregledom dostavljene mi dokumentacije ili su procijenjeni iskustveno ili u usporedbi sa sličnim nekretninama.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

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

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

4. NALAZ

Opis nekretnine:

Temeljem dostavljene dokumentacije i zapažanja prilikom očevida utvrdila sam da se radi o stanu u stambenoj zgradi na čest.zem. 653/1 ZU 1950 (k.č.z. 653/1, PL 1773 K.O. Supetar), ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) posebni dio - trosobni stan u etaži prizemlja, netto površine 62,62m², u grafičkom prilogu označen plavom kosom šrafurom i oznakom "STAN 4" sa sporednim dijelom - pridružena terasa površine 5,30m² označena plavom kosom šrafurom i oznakom "7", anagrafske oznake Put Ozdrina 2A, Supetar, o. Brač.

TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE NA DAN OČEVIDA:

GRAĐEVINA:	Stan u stambenoj zgradi na etaži prizemlja
KATNOST ZGRADE:	Podrum+ Prizemlje + II kata + Potk.
VERTIKALNA KOMUNIKACIJA:	Unutarnje stubište
GODINA IZGRADNJE:	2011. (u ZK ulošku nije navedeno, nekretnina je vidljiva na digitalnoj ortofoto karti 2011.)
PROČELJE:	Žbukano
KROV I POKROV:	Kosi krov, pokrov crijepom
TEMELJI:	Armirano-betonski
HIDROIZOLACIJA:	Da
TOPLINSKA IZOLACIJA:	Ne
OBRADA ZIDOVA:	Žbuka, keramika, obojani
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armirano-betonska
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Armirano-betonska
PREGRADNI ZIDOVI:	Ožbukani, dijelom obloženi keramičkim pločicama
PODNA OBLOGA:	Keramičke pločice, parket
VANJSKA STOLARIJA:	PVC
UNUTARNJA STOLARIJA:	Drvena
INSTALACIJE VODE:	Priključena
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Priključena
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Priključena
INSTALACIJA PLINA:	Nije priključena
INSTALACIJA TELEFONA:	Priključena
GRIJANJE:	Električna energija
HLAĐENJE:	Električna energija
VENTILACIJA:	El. ventilator u kupaonici, kuh. napa u kuhinji
VLAŽNOST:	Nije uočena
POMOĆNI OBJEKTI:	-
OKOLIŠ:	Uredan
STANJE – ODRŽAVANJE:	Održavano
NAPOMENA:	Zgrada se nalazi na povoljnoj lokaciji u blizini centra Grada Supetra. Prometna povezanost je dobra.

ISKAZ POVRŠINA:

Stan u stambenoj zgradi sveukupne neto površine 67,92 m².

Makrolokacija (položaj grada):

Supetar je grad u Hrvatskoj, najveće naselje na otoku Braču te gospodarsko, kulturno i turističko središte otoka u kojem živi petina Bračana. Području grada pripadaju 4 naselja (stanje 2006.), to su: Mirca, Splitska, Supetar i Škrip. Supetar je smješten na sjevernoj strani Brača, nasuprot Splitu. Površina mu je oko 30 km². Gospodarstvo grada većinom se zasniva na turizmu. Supetar ima veliki broj hotelskih i apartmanskih ležaja.

Supetar ima 4074 stanovnika, prema popisu iz 2011. godine. Većina stanovništva su Hrvati 96,15 %, a po vjerskom opredjeljenju većinu čine katolici 87,92 %.

Supetar je sa Splitom povezan direktnom trajektnom linijom. Trajekti iz Splita i Supetra polaze po 10-12 puta dnevno, a ljeti i mnogo češće. Plovidba između Splita i Supetra traje oko 50 minuta.

Mikrolokacija:

Procjenjivana nekretnina, stan, nalazi se u Gradu Supetru u cjenovnom bloku Supetar - građevinsko, na adresi Put Ozdrina 2A. Stan se nalazi u blizini centra grada. Nekretnina je dobro prometno povezana sa ostatkom grada.



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



LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE, k.č.z. 653/1 K.O. Supetar (preuzeto sa <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



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

5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

5.1. Zemljišna knjiga:

Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Supetar:

K.O. Supetar

ZK uložak: 1950

Etažno vlasništvo (E-7)

Datum: 25.11.2025. g.

U Posjedovnici A upisano je:

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	653/1	KUĆA, DVOR			709	
		KUĆA			261	
		DVOR			448	
		UKUPNO:			709	

U Vlastovnici B upisano je:

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		
posebni dio - trosobni stan u etaži prizemlja, netto površine 62,62m2, u grafičkom prilogu označen plavom kosom šrafurom i oznakom "STAN 4"		
sa sporednim dijelom - pridružena terasa površine 5,30m2 označena plavom kosom šrafurom i oznakom "7",		
ŠTEINGLIN VLADIMIR, OIB: 76660692756, STRAHONINEC, PAVLEKA MIŠKINE 72		
5.2	Zaprimljeno 29.01.2014. broj Z-191/14 Zabilježba da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika prema dužniku, u iznosu od 540.930,00 kn (sl. petstočetrdesettisuća- devetstotridest kuna), sa rokom dospeljeća dana 01. ožujka 2014.god., sa imena VIG D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 03622911587, STRAHONINEC, P. MIŠKINE 72	
7.5	Zaprimljeno 20.05.2024.g. pod brojem Z-21543/2024 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Na temelju rješenja ovog suda od dana 20. svibnja 2024., predlagatelja Vladimir Šteinglin, Strahoninec, Pavleka Miškine 72, Čakovec, OIB 76660692756, radi brisanja zabilježbe na kčbr. 653/1.	
7.7	Zaprimljeno 01.06.2024.g. pod brojem Z-23339/2024 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja Šteinglin Vladimira, OIB: 76660692756, iz Pavleka Miškine 72, Strahoninec, 40000 Čakovec, radi brisanje zabilježbe Z- 191/14	na 7 (5.2)
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.8	Zaprimljeno 30.07.2024.g. pod brojem Z-31908/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNA SLUŽBA U SUPETRU 09.12.2024, Vladimira Šteinglina, OIB: 76660692756, Pavleka Miškine 72, Strahoninec, radi brisanja zabilježbe upisane pod Z-191/14 i Z-34335/20., u povodu izjavljenog prigovora predlagatelja na rješenje Z-23339/2024	na 7 (1.2)

U Teretovnici C upisano je:

Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

5.2. Katastar:

Prema e-Posjedovnom listu broj 1773 izdanom od Državna geodetska uprava Područni ured za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Supetar, stanje na dan 25.11.2025. g.:

K.O. Supetar

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		653/1	SUPETAR	709	2		
			KUĆA, SUPETAR	261			
			DVORIŠTE	448			
		653/5	KULA	5	2		
			DVORIŠTE	5			
Ukupna površina katastarskih čestica				714			

Posjednik:

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	KIRIGIN-RAZMILIĆ JELKA, PUT GAJA 13, SUPETAR (VLASNIK)	35018351522
3/4	EURO-IVER TRGOVINA, UGOSTITELJSTVO, PROIZVODNJA, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "U STEČAJU", BUZOVEČKA ULICA 00, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	49234019190

5.3. Legalitet i napomene o nekretnini:

Legalitet: Predmetna nekretnina upisana je u Posjedovnici (A) zemljišne knjige ZU 1950 K.O. Supetar kao „Kuća, dvor“ 709 m².

Usklađenost zemljišne knjige i katastra: Stanje nije u potpunosti usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini: Nekretnina se nalazi unutar Grada Supetra i omogućen joj je pješački i kolni pristup.

Napomene o nekretnini:

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su sa mrežnih stranica Grada Supetra i <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>.

Predmetni stan nalazi se u Gradu Supetru.

Definirana je Prostornim planom Grada Supetra ("Službeni glasnik Grada Supetra", broj 3/09, 4/17, 13/17 (pročišćeni tekst)).

Prema PPUG Supetra, prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora/površina“, nalazi se unutar područja građevinsko područje naselja – izgrađeni dio.

Zemljište ispod predmetne građevine spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarsku česticu na kojoj su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Čestica ima nepravilan oblik.

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

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

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

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Podaci preuzeti iz brošure Financijska stabilnost 26 (godina izdanja VII, lipanj 2025.), izdavač: Hrvatska narodna banka, lipanj 2025.

B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

U 2024. se broj kupoprodajnih transakcija nekretninama stabilizirao, a rast cijena stambenih nekretnina blago usporio, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakteriziraju visoka potražnja i ograničena ponuda, koje podržavaju rast cijena i niske stope slobodnih prostora. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja vrlo snažno rasti, potaknuta robusnom domaćom potražnjom i pojačanim optimizmom, što bi u određenoj mjeri moglo ublažiti pritiske na rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, rast cijena moglo bi ojačati smanjenje kamatnih stopa, kroz poticaj domaće i inozemne potražnje. Promjene stambene politike također će utjecati na izgled tržišta, pa će porezne olakšice podržavati potražnju, a porez na nekorisćene nekretnine poticati ponudu.

B.1. Tržište stambenih nekretnina

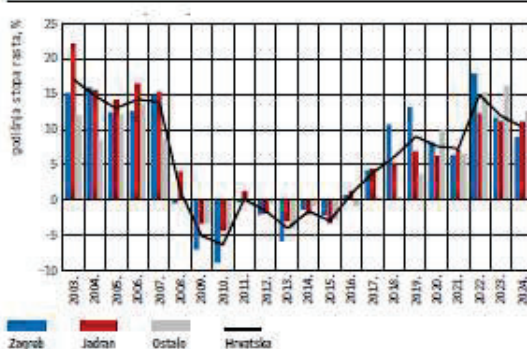
Rast cijena stambenih nekretnina vrlo se blago usporio u 2024. u godini, s povišene razine. Robustan gospodarski rast i snažan rast plaća poduprli su potražnju za stambenim nekretninama, pa su njihove cijene u prosjeku u 2024. godini porasle za 10,4%, odnosno nešto niže u odnosu na 11,9% u 2023. (Slika B.1.). Na godišnjoj su razini cijene stambenih nekretnina sporije rasle u svim regijama, najviše u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske, dok je na Jadranu usporavanje rasta bilo manje izraženo. Rast traženih cijena nekretnina u internetskim oglasnicima⁴ upućuje na nastavak snažnog rasta ostvarenih cijena u prvoj polovini 2025. godine.

Oporavak potražnje u okružju povoljnijih uvjeta financiranja potaknuo je ponovni porast cijena stambenih nekretnina i u Europskoj uniji. Nakon blagog pada za 0,3% u 2023., cijene nekretnina u Europskoj uniji porasle su u 2024. godini u prosjeku za 3,3% (vidi Sliku B.2.). Međutim, među državama je i dalje vrlo izražena heterogenost pa su u onima iz sjeverozapadne Europe cijene nastavile padati, što je povezano s lošijim gospodarskim izgledima. S druge strane, vrlo snažan rast cijena, uz Hrvatsku, ostvaren je u Bugarskoj, Poljskoj i Mađarskoj.

Broj kupoprodajnih transakcija stabilizirao se u 2024. nakon dvije uzastopne godine u kojima je pao, dok je njihova ukupna vrijednost nastavila rasti. Broj kupoprodaja stambenih nekretnina, nakon pada od 6,3% u 2023. godini, u 2024. se stabilizirao, na razini za 12,5% nižoj nego u 2021. godini (Slika B.3.). Pritom se tržišna aktivnost nastavila smanjivati u Zagrebu i na Jadranu, dok je u ostatku zemlje porasla. Istodobno je ukupna vrijednost kupoprodaja stambenih nekretnina nastavila rasti potaknuta rastom cijena, po godišnjoj stopi od 11,8%, što je nešto brže nego prethodne godine (3,9%).

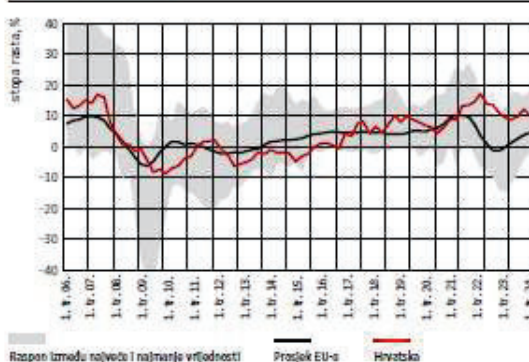
⁴ Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala www.njuskalo.hr. Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritmi cijena stambene nekretnine u oglasu objašnjava s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijene koja ne proizlazi iz karakteristika nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu. Za više detalja o hedonističkoj regresiji vidi Pregled HNB-a P-41 – D. Kunovac i K. Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.

Slika B.1. Unatoč usporavanju rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac, D. i Kotarac, K. (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Izvor: GDS

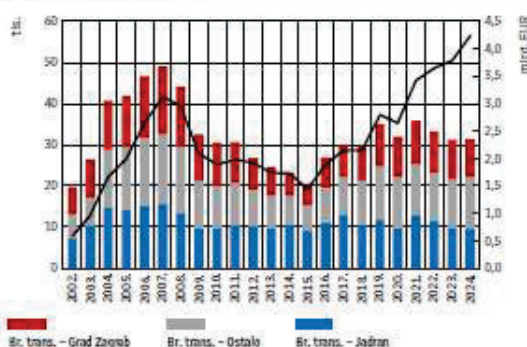
Slika B.2. Hrvatska je pri vrhu zemalja članica EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



Napomena: Stvom je bojom označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretnina u članicama EU-a. Izvor: Eurostat

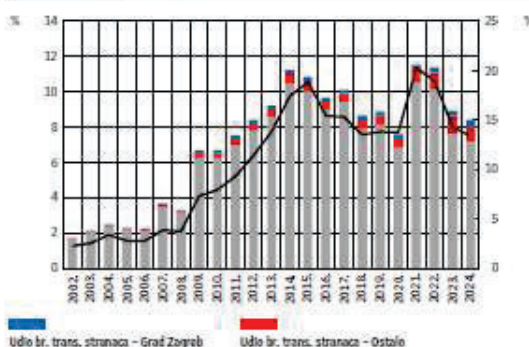
Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati, ali znatno sporije nego prethodnih godina. Broj kupoprodaja u kojima sudjeluju nerezidenti smanjio se za oko 5%. Na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, također se smanjio za oko 5%, što je znatno manje u odnosu na pad od 30% u 2023. U skladu s time, nastavio se smanjivati i udio nerezidenata u ukupnim kupoprodajama, koji je u 2024. iznosio 7,2% mjereno brojem transakcija, odnosno 13,4% mjereno ukupnom vrijednosti (Slika B.4.).

Slika B.3. Zaustavio se pad broja transakcija, dok njihova ukupna vrijednost nastavlja rasti



Izvor: Baza Podataka uprave

Slika B.4. Paralelno sa smanjenjem prometa na Jadranu nastavio se smanjivati udio nerezidenata



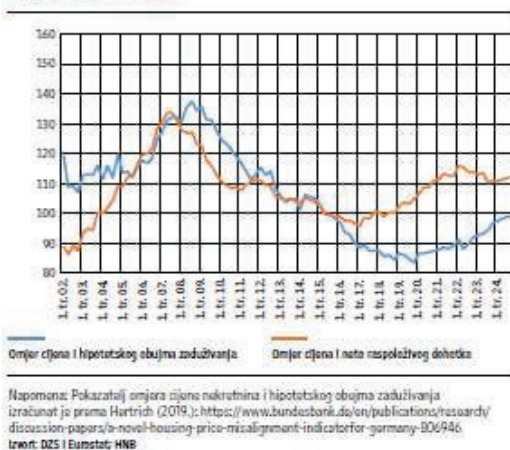
Izvor: Baza Podataka uprave; Eurostat

Snažan rast cijena stambenih nekretnina na domaćem tržištu nije znatno promijenio agregatne pokazatelje njihove priuštivosti. U 2023. se zaustavio višegodišnji trend pogoršavanja priuštivosti stambenih nekretnina jer je neto raspoloživi dohodak rastao brže od cijena nekretnina, a njihov se relativno stabilan omjer zadržao i u 2024. godini (Slika B.5.). Ipak, zbog rasta kamatnih

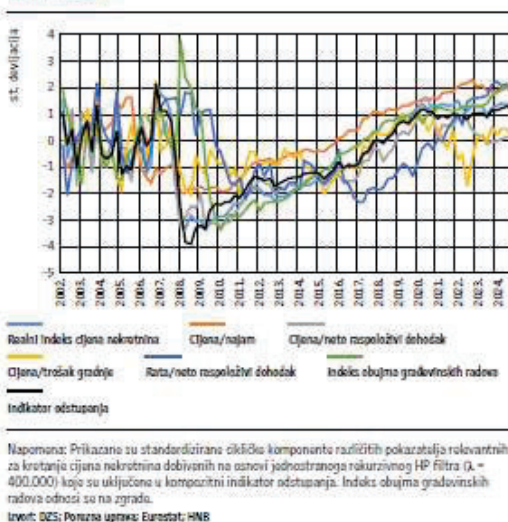
stopa kreditno financirana priuštivost dodatno se smanjivala do sredine 2024. zato što su veći troškovi zaduživanja ograničavali dostupni obujam kredita⁵ u odnosu na tržišne cijene, nakon čega se njihov omjer stabilizirao. Smanjivanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. povoljno će djelovati na kreditnu priuštivost. No, istodobno se rast dohodaka usporava pa će i u ovoj godini na pokazatelje priuštivosti vjerojatno presudno utjecati rast cijena nekretnina.

Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje u fazi ekspanzije, uz relativno visok porast cijena u odnosu na većinu makroekonomskih odrednica. Omjer otplata duga i dohotka ostaje povišen, ali bi njegovo smanjenje mogli potaknuti niži troškovi financiranja, dok intenzivni rast građevinske aktivnosti pridonosi ublažavanju cjenovnih pritisaka (Slika B.6.). Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina. Snižavanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. moglo bi potaknuti domaću potražnju i time ojačati pritiske na rast cijena. Oporavak potražnje na europskim tržištima nekretnina, potaknut povoljnijim uvjetima financiranja, upućuje na mogućnost oporavka inozemne potražnje i za domaćim nekretninama. Konačno, nove mjere stambene politike također će se odraziti na tržište stambenih nekretnina, pri čemu oslobađanje od poreza na promet nekretnina i povrat poreza na kupnju novogradnje za mlade potiču potražnju, a uvođenje poreza na nekretnine moglo bi osnažiti ponudu nekretnina koje se trenutačno ne rabe za stanovanje. Ipak, kontinuirano brži rast cijena u odnosu na makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika pada cijena, osobito u kontekstu potencijalnog pogoršanja makroekonomskih uvjeta i snažnijeg prelijevanja nepovoljnih geopolitičkih događaja na domaća gospodarska kretanja.

Slika B.5. Priuštivost kupnje stambene nekretnine nije se znatno mijenjala tijekom 2024.



Slika B.6. Cijene stambenih nekretnina rastu brže od većine njihovih fundamenata



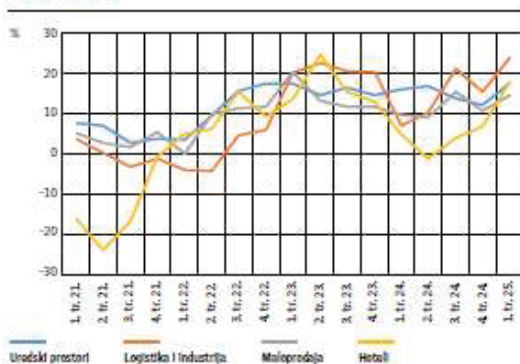
5. Maksimalni iznos kredita koji kućanstva, uz prosječan dohodak i trenutačne tržišne uvjete, mogu dobiti za kupnju stana od 50 m².

B.2. Tržište poslovnih nekretnosti

Tražene cijene za prodaju poslovnih nekretnosti nastavljaju rasti po visokim stopama. Podaci iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju sve vrste nekretnosti na području Republike Hrvatske, osobito upućuju na ubrzanje rasta cijena nekretnosti u segmentu logistike i industrijskih prostora te u segmentu hotelskog smještaja (Slika B.7.). Rast traženih cijena uredskih i maloprodajnih prostora već je dulje vrijeme stabilan na razini iznad 10%, što je, između ostalog, rezultat ograničene ponude takvih prostora. Regulatorne izmjene⁶ koje od početka 2024. omogućuju veća ulaganja mirovinskih fondova u poslovne nekretnosti u Hrvatskoj, potencijalno mogu dodatno pojačati potražnju na tržištu i pridonijeti dodatnom pritisku na rast cijena.

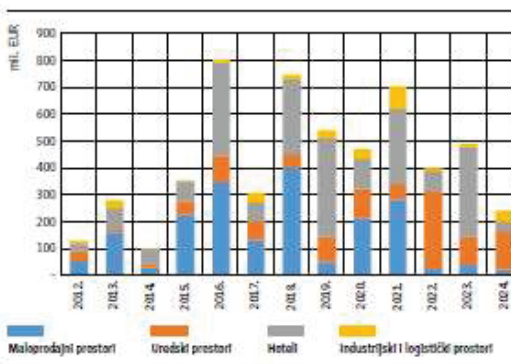
Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnosti u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnosti u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti u segmentu hotela i maloprodajnih prostora. Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih te industrijskih i logističkih prostora povećala. Pri tome, zbog iznimno plitkog tržišta poslovnih nekretnosti u Hrvatskoj pad obujma transakcija ne upućuje nužno na pad potražnje, nego na ograničenu ponudu u navedenim tržišnim segmentima.

Slika B.7. Nastavak rasta traženih cijena poslovnih nekretnosti na web-oglasima



Napomena: Tražene cijene poslovnih nekretnosti na web-oglasima odnose se na širi uzorak nekretnosti u odnosu na podatke prikupljene od agencija za poslovanje nekretnostima. Osim prvorazrednih nekretnosti uključuju poslovne prostore u ostalim segmentima te na različitim lokacijama u Hrvatskoj.
Izvor: Izračun HNB-a i Mjuzkalo

Slika B.8. Pad broja transakcija na tržištu poslovnih nekretnosti



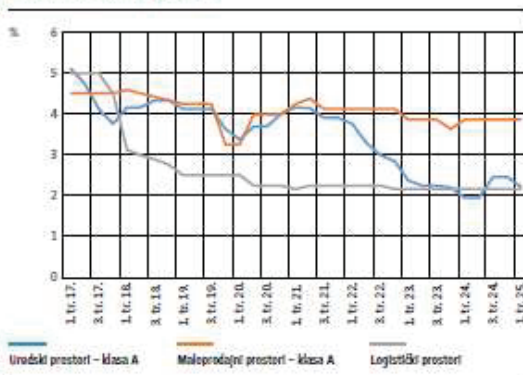
Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. investment deals) i ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnosti i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretnostima stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora stabilizirala se na niskoj razini, nakon znatnog smanjenja u

⁶ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim mirovinskim fondovima i Pravilnik o dozvoljenim ulaganjima i dodatnim ograničenjima ulaganja obveznog mirovinskog fonda

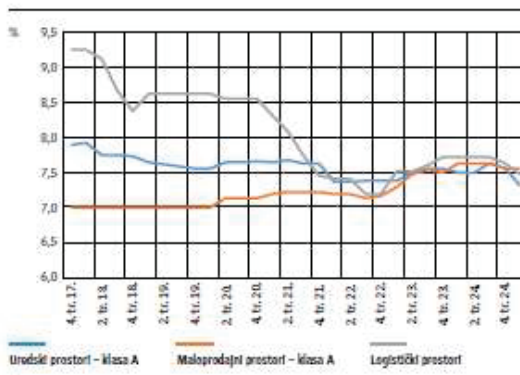
godinama nakon pandemije (Slika B.9.). Stopa slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.

Slika B.9. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolice.
Izvor: CBRE; Colliers; CW CBS International

Slika B.10. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolice.
Izvor: CBRE; Colliers; CW CBS International

Početkom 2025. godine prinosi na ulaganja u prvorazredne poslovne nekretnine blago su pali, pod utjecajem slabijeg rasta zakupnina u odnosu na rast vrijednosti poslovnih prostora. Pad prinosa bio je izraženiji u segmentima maloprodajnih i logističkih prostora, a u maloprodajnim je prostorima bio nešto blaži (Slika B.10.). Iako je tržište obilježeno snažnom potražnjom i ograničenom ponudom, cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama u istom razdoblju rastle su umjereno.

Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izgleda sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta ono ostaje ranjivo na iznenadne šokove, koji bi mogli narušiti poslovanje tvrtki izloženih ovom tržištu i potencijalno uzrokovati značajniji pad cijena poslovnih nekretnina.

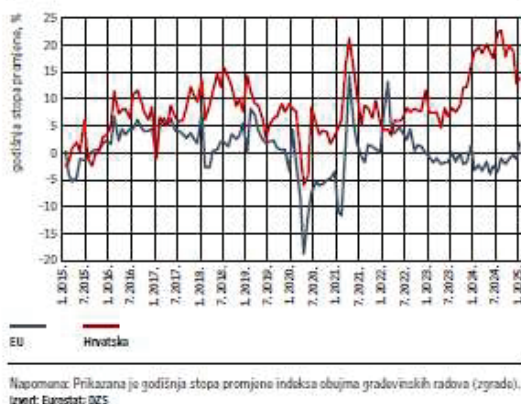
B.3. Djelatnosti povezane s tržištem nekretnina

Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja rasti po vrlo visokim stopama potaknuta robusnom domaćom potražnjom i snažnim optimizmom. Dok se rast obujma građevinskih radova u Hrvatskoj u 2024. znatno ubrzao, s 8,9% u 2023. na 19,1%, građevinska aktivnost u EU-u nakon blagog se smanjenja u navedenom razdoblju tek početkom 2025. počela neznatno oporavljati (Slika B.11.). Pokazatelji poslovnog optimizma za domaće građevinarstvo i dalje su znatno iznad dugoročnog prosjeka te podupiru pojačanu građevinsku aktivnost.

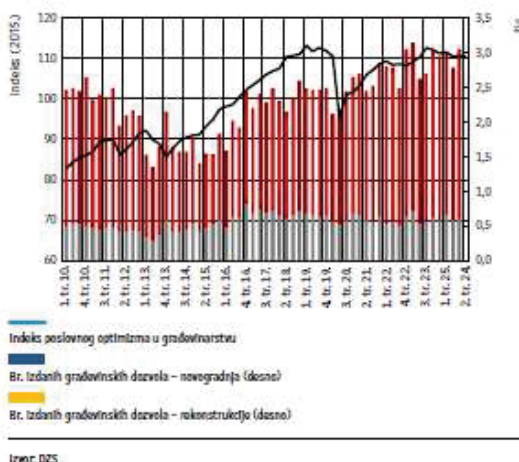
Nastavlja se obnova nakon potresa, ojačala je novogradnja, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola. Iako rast obujma građevinskih radova djelomično proizlazi iz obnove nakon potresa, broj dozvola za rekonstrukcije ostaje stabilan. S druge strane, porast broja građevinskih

dozvola za izgradnju novih nekretnosti upućuje na nastavak jačanja građevinske aktivnosti, koja bi mogla donekle ublažiti pritiske na porast cijena stambenih nekretnosti (Slika B.12.).

Slika B.11. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj se snažno ubrzala, za razliku od EU-a, gdje se tek na početku 2025. zaustavio pad



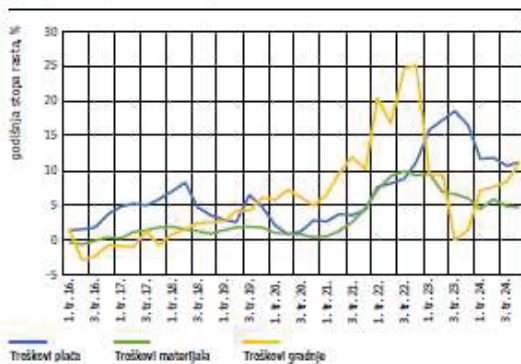
Slika B.12. Broj novoizdanih građevinskih dozvola nastavlja rasti



Iako se rast troškova gradnje novih objekata blago usporio, i dalje je znatno viši nego u pretpandemijskom razdoblju. Rast cijena građevinskog materijala nastavio se blago usporavati nakon nagloga postpandemijskog skoka izazvanog logističkim poremećajima (Slika B.13.). Rast troškova rada također se nastavio usporavati, iako je i dalje ostao visok u uvjetima izraženog manjka radne snage i snažnog rasta plaća.

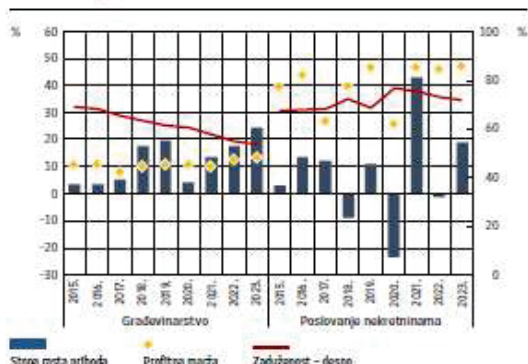
Visok rast cijena nekretnina povoljno je djelovao na poslovne rezultate poduzeća u djelatnostima povezanim s nekretninama (Slika B.14.). Poduzeća u djelatnosti građevinarstva proteklih godina uspjela su ostvariti kontinuiran rast prihoda uz stabilne profitne marže na razini od 13% te su smanjila zaduženost. Nasuprot tome, poduzeća koja posluju u djelatnosti poslovanja nekretninama imaju znatno kolebljivije poslovne prihode, ali i više profitne marže, te ovise u znatno većoj mjeri o eksternom financiranju, pa su i osjetljivija na eventualne promjene ciklusa na tržištu nekretnosti.

Slika B.13. Troškovni pritisci i dalje rastu snažnije nego u pretpandemijskom razdoblju



Izvor: DZS

Slika B.14. Rast cijena odrazio se na zadovoljavajuće poslovne rezultate u građevinarstvu



Napomena: Profitna marža odnosi se na EBITDA maržu, koja je definirana kao omjer zarada prije kamata, poraza i amortizacije i poslovnih prihoda. Zaduzenost se odnosi na omjer ukupnog duga (zbog kratkoročnih i dugoročnih obveza) i ukupne imovine.

Izvor: Fina

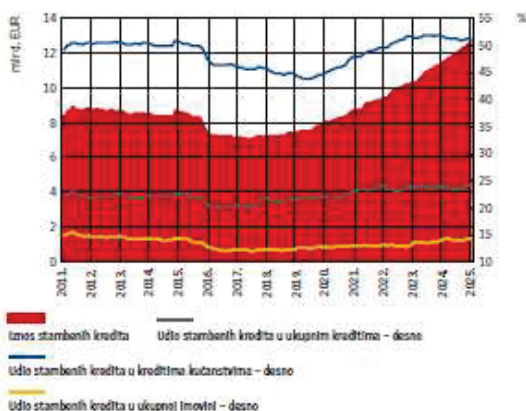
B.4. Izloženost banaka tržištu nekretnina

Zbog velikog udjela izravne i neizravne izloženosti banaka tržištu nekretnina ono je jedan od najvažnijih izvora mogućih šokova za stabilnost financijskog sustava. Najvažniji izvor izravne izloženosti jest portfelj stambenih kredita. Dodatnu, posrednu izloženost stvaraju i nestambeni krediti kućanstvima koji se koriste za adaptaciju, opremanje ili kupnju nekretnina jer i njihova otpлата može biti uvjetovana stanjem na tržištu nekretnina. Posljednjih godina osim što izravno financiraju građevinske i razvojne projekte, banke su u korporativnom segmentu izložene i poduzećima iz različitih djelatnosti koja koriste vlastite nekretnine kao osiguranje za kredite, čime postaju neizravno osjetljive na kretanja na tržištu nekretnina. Osim izravnih izloženosti, zbog značajnog udjela građevinarstva i poslovanja nekretninama u ukupnom broju zaposlenih i bruto dodanoj vrijednosti, važni su i neizravni kanali kroz koje se nepovoljna kretanja na tržištu nekretnina mogu prenijeti na kreditne institucije.

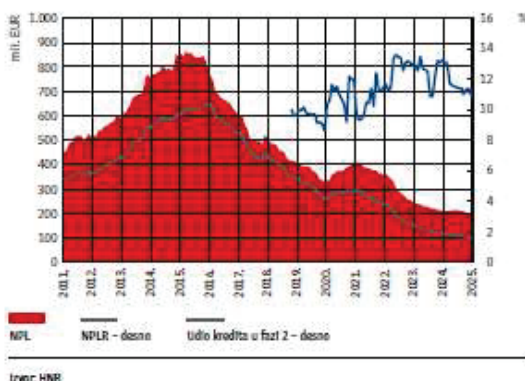
B.4.1. Izloženost banaka tržištu stambenih nekretnina

Stambeni krediti kontinuirano snažno rastu i povećavaju udjel u aktivi banaka uz znatno poboljšanje kvalitete. Od 2018. godine stambeni su krediti snažno rasli po stabilnim godišnjim stopama od oko 10% te su povećavali udjel u ukupnoj imovini (Slika B.15.). Krajem 2024. činili su više od polovine svih kredita kućanstvima te oko četvrtine ukupnih kredita. Istodobno se udio neprihodonosnih stambenih kredita smanjio na samo 1,7%, što je znatno niže u odnosu na više od 10% zabilježenih prije deset godina (Slika B.16.). Iako se ukupna kvaliteta portfelja vidljivo poboljšala, više od 10% stambenih kredita i dalje spada u kategoriju s povećanim kreditnim rizikom (tzv. faza 2).

Slika B.15. Stambeni krediti ostaju glavni izvor izloženosti banaka

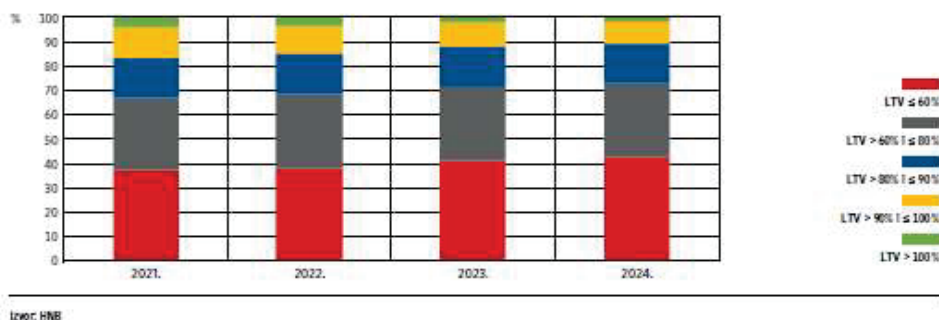


Slika B.16. Kvaliteta stambenih kredita na povijesno je visokoj razini



Iako je vrijednost nekretnina u zalogu relativno visoka u odnosu na iznose stambenih kredita, osjetljiva je na tržišne promjene. Prosječni omjer vrijednosti kredita i stambene nekretnine u zalogu (LTV) na kraju 2024. iznosio je 64%, pri čemu je gotovo tri četvrtine stambenih kredita imalo omjer kredita i vrijednosti nekretnine (LTV) manji od 80% (Slika B.17.). Ipak, u preostalom dijelu portfelja stambenih kredita, a posebice kod 10% kredita koji imaju LTV viši od 90%, u slučaju izbijanja krize i naglog pada cijena značajno bi porasla vjerojatnost da iznos kredita premašuje vrijednost kolaterala, što bi uz nisku likvidnost tijekom krizne epizode znatno otežalo ili čak onemogućilo naplatu potraživanja.

Slika B.17. Više od četvrtine kredita ima LTV veći od 80%

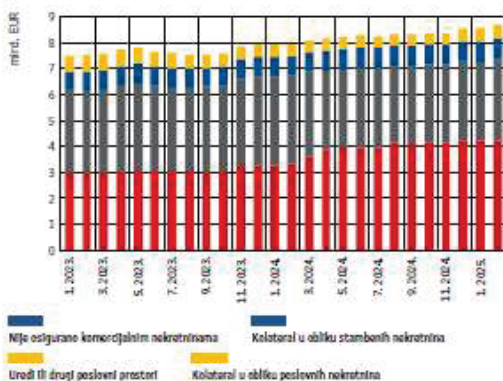


B.4.2. Izloženost banaka tržištu poslovnih nekretnina

Iako je izravna izloženost banaka poduzećima čije poslovanje ovisi o tržištu nekretnina relativno niska, poslovne nekretnine često se koriste kao sredstvo osiguranja. Krediti poduzećima u sektorima građevinarstva i poslovanja nekretninama čine oko 20% ukupnih

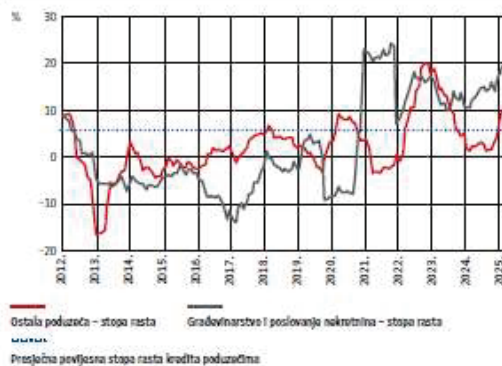
kredita poduzećima, a dodatnih 39% čine krediti osigurani poslovnim nekretninama, neovisno o djelatnosti dužnika. Time se stvara neizravna, ali velika izloženost financijskog sustava tržištu poslovnih nekretnina⁷. Takvi instrumenti osiguranja često se koriste pri financiranju ulaganja u postrojenja, opremu i same nekretnine, dok su izloženosti bez osiguranja poslovnim nekretninama većinom povezane s financiranjem obrtnih sredstava i karakterizira ih kraći rok dospelja.

Slika B.18. Većina kolateraliziranih odnosi se na poslovne nekretnine te urede ili druge poslovne prostore



Izvor: HNB

Slika B.19. Rast kredita građevinarstvu i poslovanju nekretninama znatno je brži u odnosu na ostale kredite poduzećima



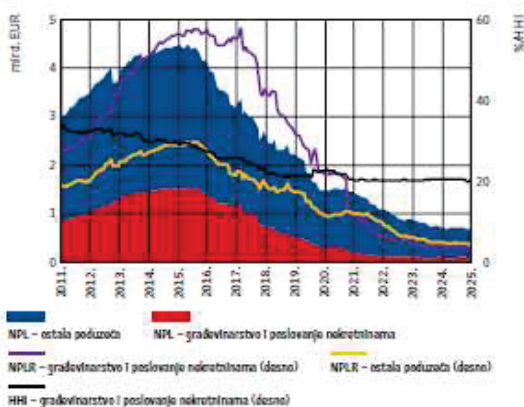
Napomena: Prosječna povijesna stopa rasta prikazuje geometrijsku sredinu godišnjih stopa rasta. Izračunava se na temelju stanja kreditnog portfolija od 31. 12. 1999. do 31. 12. 2024.
Izvor: HNB

Izravna izloženost banaka tržištu nekretnina povećava se relativno snažno, znatno brže od rasta ukupnih kredita poduzećima (Slika B.19.). Rast kreditne izloženosti banaka sektoru nekretnina odražava snažnu ekspanziju u građevinarstvu, potaknutu povećanom potražnjom, osobito u stanogradnji. Krediti poduzećima u tim djelatnostima često su velikih iznosa, dugih dospelja i izrazito osjetljivi na tržišne cikluse i makroekonomska kretanja. Iskustva iz prethodnih kriza pokazuju da pad tržišne aktivnosti i pad cijena nekretnina mogu brzo generirati gubitke i pritisak na bilance banaka (Slika B.20.). U aktualnom kreditnom ciklusu, za razliku od onog prije dva desetljeća obilježenog koncentracijom na stambenu izgradnju, struktura je izloženosti raznolikija. U ovom je ciklusu osim kreditiranja djelatnosti građevinarstva prisutno i znatnije kreditiranje aktivnosti najma i upravljanja nekretninama. Iako ta diversifikacija može smanjiti sektorsku koncentraciju rizika, banke ostaju osjetljive na cikličke oscilacije tržišta nekretnina i makroekonomske promjene.

Kvaliteta kredita povezanih s tržištem poslovnih nekretnina nastavila se poboljšavati, no ovaj segment i dalje je rizičniji u odnosu na druge plasmane. Poboljšanje kvalitete imovine u portfelju kredita za poslovne nekretnine ogleda se u smanjenju udjela izloženosti klasificiranih u fazu 2 i fazu 3 (Slika B.21.). Međutim, unatoč pozitivnim kretanjima razina kreditnog rizika ostaje viša u usporedbi s ostalim vrstama kreditnih plasmana.

⁷ Za više informacija vidi Okvir 1. Analiza izloženosti banaka nefinancijskim poduzećima vezanima uz poslovne nekretnine, Makroprudencijska dijagnostika br. 22

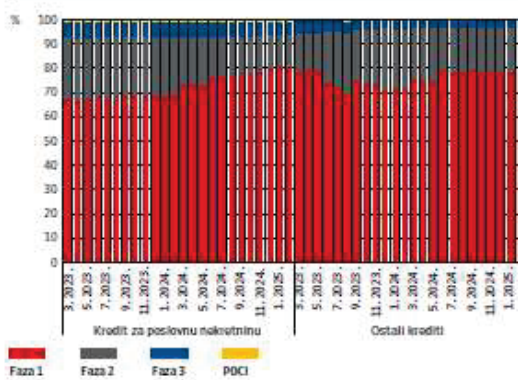
Slika B.20. Krediti građevinarstvu i poslovanju nekretnina podložni su naglom pogoršanju u vrijeme kriza



Napomena: HHI izračunat je na temelju tržišnih udjela po kreditnoj izloženosti sljedećih djelatnosti: F – Gradnja zgrada, Gradnja cesta i željezničkih pruga, Ostali građevinski radovi; L – Kupnja i prodaja vlastitih nekretnosti, Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretnostima ili nekretnostima uzetim u zakup, Poslovanje nekretnostima uz naplatu ili na osnovi ugovora. Udio svake djelatnosti kvadriran je i zbrojen, a HHI je skaliran na raspon od 0 do 100 radi lakše interpretacije. Veća vrijednost HHI-ja označuje veću koncentraciju kreditne izloženosti u manjem broju djelatnosti.

Izvor: HNB

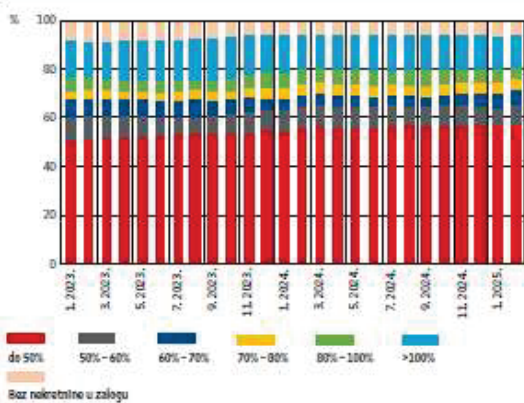
Slika B.21. Kvaliteta kredita za poslovne nekretnine raste, ali je i dalje slabija nego kod ostalih kredita



Napomena: Kupljena ili inicijalno umanjena financijska imovina (POCI) odnosi se na potraživanja koja su već imala obilježja umanjene vrijednosti u trenutku stjecanja ili početnog primanja.

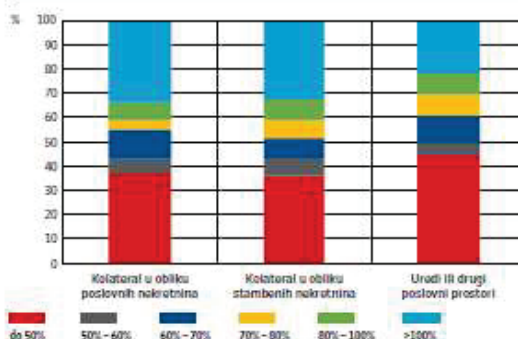
Izvor: HNB

Slika B.22. Gotovo četvrtina kredita za poslovne nekretnine ima LTV iznad 80% ili nema kolateralu



Izvor: HNB

Slika B.23. LTV pri odobrenju CRE plasmana heterogen je ovisno o vrsti kolaterala



Napomena: LTV za odobrene kredite prikazan je za kredite odobrene od siječnja 2024. do ožujka 2025.

Izvor: HNB

Iako krediti povezani s tržištem poslovnih nekretnina uglavnom imaju visoku pokrivenost kolateralom, postoji segment portfelja s povećanim rizikom. Analiza omjera kredita i vrijednosti kolaterala (LTV) pri odobravanju upućuje na izraženu heterogenost u kreditnim standardima ovisno o vrsti instrumenta osiguranja i sektorskoj pripadnosti dužnika (Slika B.23.). Krediti osigurani stambenim nekretninama u prosjeku su odobravani uz blago viši LTV (od 5 do

10 postotnih bodova) u odnosu na kredite osigurane uredskim prostorima ili poslovnim nekretninama. Iako su prosječne (oko 50%) i medijalne vrijednosti (oko 40%) LTV-a kod novoodobrenih kredita povezanih s tržištem poslovnih nekretnina relativno niske, u portfelju i dalje postoji značajan udio kredita s povišenim omjerom. Naime, u 2024. i početkom 2025. oko trećine novoodobrenih kredita osiguranih poslovnim nekretninama imalo je LTV veći od 100%. Takva struktura portfelja pokazuje da su pojedini segmenti sustava osjetljiviji na tržišne šokove. U scenariju pogoršanja makroekonomskog okruženja ili potrebe za prisilnom naplatom potraživanja upravo su krediti s povećanim LTV omjerom značajan izvor potencijalnih gubitaka za kreditne institucije.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Tržišna vrijednost nekretnine

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

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

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

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

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

Obrazloženje za odabir korištene metode: Za ovu je procjenu korištena poredbena metoda. Poredbena metoda temeljena je 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 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 u prvome je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

8.2. Prikaz i analiza podataka za stan

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

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

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

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

Do usporednih podataka došla sam temeljem četiri ugovora o kupoprodaji sličnih nekretnina na sličnom području.

$$P_{\text{neto}} = 62,62 + 5,30 = 67,92 \text{ m}^2$$

$$P_{\text{korisna površ.}} = 62,62 + (5,30 \times 0,75) = 66,59 \text{ m}^2$$

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade – opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (stan)				
Čestica	Datum vrednovanja	Promatrana neto korisna površina (m ²)	Etaža	Cjenovni blok
Čest.zgr. 653/1, ZU 1950 K.O. Supetar (k.č.z. 653/1, PL 1773 K.O Supetar);	25.11.2025. g.	66,59 m ²	Prizemlje	Supetar - građevinsko

Tablica 1: Podaci o poredbenim nekretninama

R. broj	Čest.zem.	K.O.	Površina stana koji je predmet kupnje (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Cjenovni blok	Etaža	Status podataka	Napomena
1.	k.č.z. 653/1	Supetar	40,19	2.612,59	25.08.2025.	Supetar - građevinsko		Provedena evaluacija	
2.	k.č.z. 653/1	Supetar	62,62	2.036,09	09.12.2021.	Supetar - građevinsko		Provedena evaluacija	
3.	k.č.z. 598/13	Supetar	93,01	2.311,58	24.06.2025.	Supetar - građevinsko		Provedena evaluacija	
4.	k.č.z. 600/4	Supetar	59,44	1.682,37	13.06.2022.	Supetar - građevinsko		Provedena evaluacija	

Izabrane su sveukupno četiri poredbene nekretnine za proračun, što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.

ISKLUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI:

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3.
- Prema Čl. 35. st. 1. i Čl. 19 - dovoljno podudarna obilježja - razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti,
- Prema Čl. 4. st. 1. - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Prema Čl. 4. st. 2 - za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma),
- Prema Čl. 4. st. 3 - eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja,
- Prema Čl. 7. st. 1, VREMENSKO RAZDOBLJE - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

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

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

KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15) $kis=0,4-2,4$. U konkretnom slučaju nema potrebe za usporedbom u odnosu na odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja.

KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU): Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15, Prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta iznosi 100%, za II kategoriju zemljišta 50-80%, a za III kategoriju zemljišta 25-60%. U konkretnom slučaju nema potrebe za usporedbom u odnosu na odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja.

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

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

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

Tablica 2: Podaci o procjenjivanoj nekretnini

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine	
Ukupna promatrana neto korisna površina nekretnine:	66,59 m ²
Vrsta:	Stan
Etaža:	Prizemlje
Lokacija:	Grad Supetar, o. Brač
Dan vrednovanja:	25. studeni 2025.

8.3. Usporedni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – prodaja stana

Poredba 1. (redni broj 1.):

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2366048
Datum pregleda	25.11.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5615163
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.08.2025
Površina u prometu	40,19
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	105.000,00
Datum ugovora	25.08.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Ugovor o kupoprodaji sklopljen je 25.08.2025. godine (ID ZKC: 2366048), za stan na k.č.z. 653/1 K.O. Supetar. Radi se o stanu unutar zgrade smještene u cjenovnom bloku Supetar - građevinsko, ukupne površine u prometu 40,19 m². Ukupna ugovorena cijena je 105.000,00 €, dok prosječna kupoprodajna vrijednost stana iznosi 2.612,59 €/m². Poredbena se nekretnina nalazi u istom objektu kao i procjenjivana. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 3Q2025. godine iznosi 212,31, prodajna se cijena stana korigira na iznos od 2.612,59 €/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine (interkvalitativno izjednačenje, vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata), možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne te se dobiva konačna vrijednost stana koja nakon izjednačavanja iznosi **2.560,34 €/m²**.

Poredba 2. (redni broj 2.):

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1613678
Datum pregleda	25.11.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4649661
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.03.2022
Površina u prometu	62,62
Vrijednost nekretnine (KN)	958.806,12
Vrijednost nekretnine (EUR)	127.500,00
Datum ugovora	09.12.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Ugovor o kupoprodaji sklopljen je 09.12.2021. godine (ID ZKC: 1613678), za stan na k.č.z. 653/1 K.O. Supetar. Radi se o stanu unutar zgrade smještene u cjenovnom bloku Supetar - građevinsko, ukupne površine u prometu 62,62 m². Ukupna ugovorena cijena je 127.500,00 €, dok prosječna kupoprodajna vrijednost stana iznosi 2.036,09 €/m². Poredbena se nekretnina nalazi u istom objektu kao i procjenjivana. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 4Q2021. godine iznosi 142,51, prodajna se cijena stana korigira na iznos od 3.033,35 €/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine (interkvalitativno izjednačenje, vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata), možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne te se dobiva konačna vrijednost stana koja nakon izjednačavanja iznosi **2.972,68 €/m²**.

Poredba 3. (redni broj 3.):

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2366765
Datum pregleda	25.11.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5579187
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.08.2025
Površina u prometu	93,01
Vrijednost nekretnine (KN)	215.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	215.000,00
Datum ugovora	24.06.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Ugovor o kupoprodaji sklopljen je 24.06.2025. godine (ID ZKC: 2366765), za stan na k.č.z. 598/13 K.O. Supetar. Radi se o stanu unutar zgrade smještene u cjenovnom bloku Supetar - građevinsko, ukupne površine u prometu 93,01 m². Ukupna ugovorena cijena je 215.000,00 €, dok prosječna kupoprodajna vrijednost stana iznosi 2.311,58 €/m². Poredbena se nekretnina nalazi u neposrednoj

blizini od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 2Q2025. godine iznosi 212,31, prodajna se cijena stana korigira na iznos od 2.311,58 €/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine (interkvalitativno izjednačenje, vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata), možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne te se dobiva konačna vrijednost stana koja nakon izjednačavanja iznosi **2.265,35 €/m²**.

Poredba 4. (redni broj 4.):

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Ugovor o kupoprodaji sklopljen je 13.06.2022. godine (ID ZKC: 1722867), za stan na k.č.z. 600/4 K.O. Supetar. Radi se o stanu unutar zgrade smještene u cjenovnom bloku Supetar - građevinsko, ukupne površine u prometu 59,44 m². Ukupna ugovorena cijena je 100.000,00 €, dok prosječna kupoprodajna vrijednost stana iznosi 1.682,37 €/m². Poredbena se nekretnina nalazi u neposrednoj blizini od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 2Q2022. godine iznosi 151,52, prodajna se cijena stana korigira na iznos od 2.357,34 €/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine (interkvalitativno izjednačenje, vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata), možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne te se dobiva konačna vrijednost stana koja nakon izjednačavanja iznosi **2.310,19 €/m²**.

8.4. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu 1.1 Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

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

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)										
R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Datum Ugovora	Bazni indeks * (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvrem. izjed. cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1.	k.č.z. 653/1	Supetar	40,19	2.612,59	25.08.2025.	212,31	212,31	1,000	2.612,59	1,31
2.	k.č.z. 653/1	Supetar	62,62	2.036,09	09.12.2021.	142,51	212,31	1,490	3.033,35	17,63
3.	k.č.z. 598/13	Supetar	93,01	2.311,58	24.06.2025.	212,31	212,31	1,000	2.311,58	-10,36
4.	k.č.z. 600/4	Supetar	59,44	1.682,37	13.06.2022.	151,52	212,31	1,401	2.357,34	-8,58
*korišteni su zadnji dostupni podaci za 2. tromjesečje 2025. g.										

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

	Indeksi (2015. = 100)														
	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	141,44	144,99	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18
Novi stambeni objekti	120,30	124,98	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35
Postojeći stambeni objekti	145,56	148,97	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66
Grad Zagreb	154,60	158,32	168,63	175,12	182,31	193,94	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37
Jadran	138,18	142,51	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93
Ostalo	122,62	124,37	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52
															213,86

8.5. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine

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

Izračun vrijednosti predmetnog stana provela sam preko usporedbe cijena navedene četiri usporedne nekretnine iz ugovora o kupoprodaji.

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks} = 0,98$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	1. kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORTA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Meduvremenn. izjed. cijena (€/m ²)	Koeficijent povoljnosti (poredbene nekretnine)*	Koeficijent povoljnosti (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje	Meduvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka I
1.	k.č.z. 653/1	Supetar	40,19	2.612,59	1,00	0,98	0,98	2.560,34	1,31
2.	k.č.z. 653/1	Supetar	62,62	3.033,35	1,00	0,98	0,98	2.972,68	17,63
3.	k.č.z. 598/13	Supetar	93,01	2.311,58	1,00	0,98	0,98	2.265,35	-10,36
4.	k.č.z. 600/4	Supetar	59,44	2.357,34	1,00	0,98	0,98	2.310,19	-8,58

8.6. Statistička obrada i izračun

Tablica 5: Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Međuvrem. izje d. cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izje dnače na cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 653/1	Supetar	40,19	2.612,59	2.612,59	2.560,34	1,31	33,20	1.102,24
2.	k.č.z. 653/1	Supetar	62,62	2.036,09	3.033,35	2.972,68	17,63	445,54	198.505,89
3.	k.č.z. 598/13	Supetar	93,01	2.311,58	2.311,58	2.265,35	-10,36	-261,79	68.534,00
4.	k.č.z. 600/4	Supetar	59,44	1.682,37	2.357,34	2.310,19	-8,58	-216,95	47.067,30
					Prosjek:	2.527,14			
					Standardno odstupanje (±):	280,72			
					Pravilo dva-sigma (±):	561,44			
Tržišna vrijednost stana Tv _{stana} (€/m ²):									2.527,14

Dakle, jedinična tržišna vrijednost za procjenjivani stan iznosi 2.527,14 €/m².

Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost predmetne nekretnine i to stana u stambenoj zgradi na čest.zgr. 653/1, ZU 1950 K.O. Supetar (k.č.z. 653/1 PL 1773 k.o. Supetar), ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dijela, koji se sastoji od kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, dvije sobe, kupaoalice, hodnika i loggie ukupne korisne površine 66,59 m², anagrafske oznake Put Ozdrina 2A, iznosi:

$$2.527,14 \text{ €/m}^2 \times 66,59 \text{ m}^2 = 168.282,25 \text{ €}$$

ZAOKRUŽENO (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika i Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 08.05.2023., KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 izdane od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine):

168.000,00 €

8.7. Procjena vrijednosti graditeljskih poboljšica

Nisu evidentirane nikakve graditeljske poboljšice koje bi trebalo uključiti u proračun.

9. ZAKLJUČAK:

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

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine i to stana u stambenoj zgradi na čest.zgr. 653/1, ZU 1950 K.O. Supetar (k.č.z. 653/1 PL 1773 k.o. Supetar), ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dijela, koji se sastoji od kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, dvije sobe, kupaoalice, hodnika i loggie ukupne korisne površine 66,59 m², anagrafske oznake Put Ozdrina 2A, na dan vrednovanja 25. studeni 2025. razumno predstavljena iznosom od:

168.000,00 €.

Napomene:

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

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

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

168.000,00 € + PDV (25%) = 210.000,00 €

U Splitu, 25. studeni 2025. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:

Ines Ajduk, mag.ing.aedif.

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

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18) i Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24, 152/24, 52/25).

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

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

Neovisno podliježe li promet nekretnina obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili PDV-u, ili prijenos porezne obveze, svaki promet prijavljuje se na obrascu Prijave prometa nekretnina u zakonski određenom roku. Dakle, isporučitelj koji na isporuku obračunava PDV obvezan je u roku od 30 dana od

dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja podnošenjem obrasca Prijave prometa nekretnina elektroničkim putem.

11. UPORABA DOKUMENATA

Izvršen je vizualni pregled nekretnine sa fotodokumentacijom.

U izvještaju su korišteni podaci iz dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja.

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

Procjenitelj ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.

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

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

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

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio niti od Naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava, tereta niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanoj nekretnini.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko – pravnog stanja niti provjera s upravno – pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

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

12. IZJAVA PROCJENITELJA

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

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

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti vrijednost, nisam materijalno povezana ili uključena u predmet procjene vrijednosti niti sam povezana sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti.

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

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao magistra inženjerka građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u privitku elaborata.

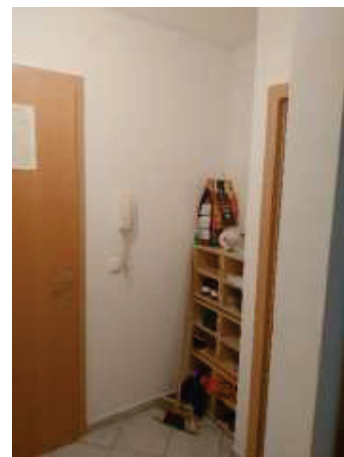
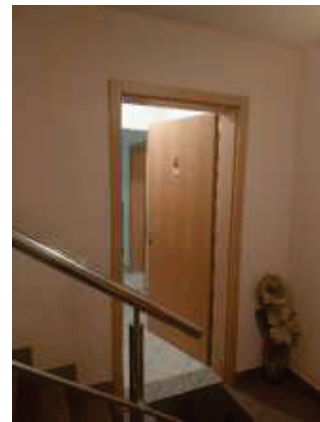
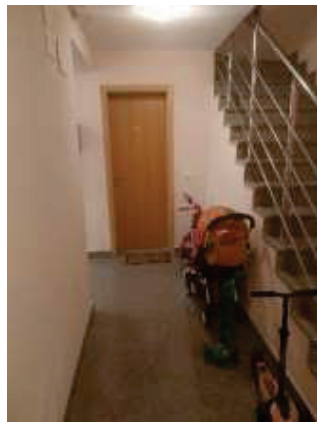
13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA

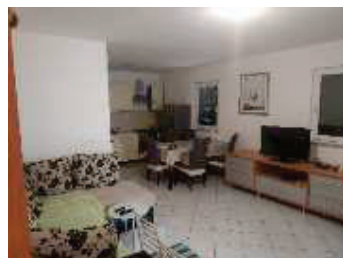
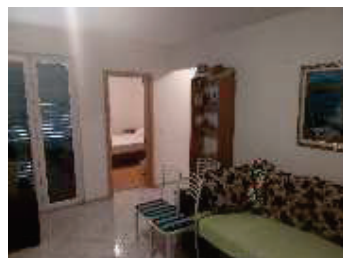
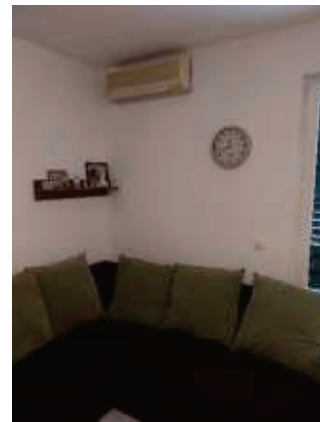
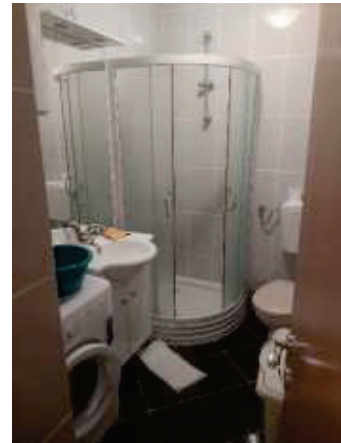
Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice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

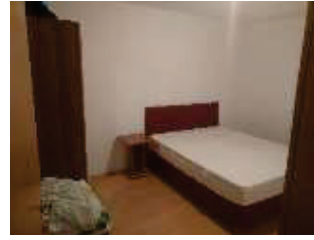
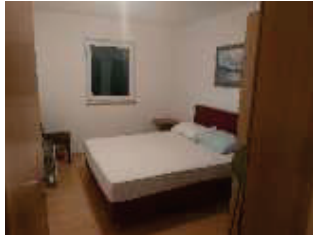
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18)
- 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, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o izvlaštenju i utvrđivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24, 152/24, 52/25)
- PPUG Supetra (Službeni glasnik Grada Supetra)
- Zakon o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19, 36/24)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20, 145/24)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske bruto površine zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NN 69/16)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine (NN 109/11)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 99/24)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske)
- Pokazatelji troškova građenja 2024. god. (HKA)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2012.-2023. god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhliř, Majčica
- Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini 2024., <https://razvoj.gov.hr/>
- <http://buka.haop.hr/>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Financijska stabilnost <https://www.hnb.hr/>

14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA









15. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

(ZU 1950 K.O. SUPETAR)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 25.11.2025. 14:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Broj ZK uložka: 1950

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31908/2024
Aktivne plombe: Z-30913/2025 (E-7)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 653/1 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	653/1	KUĆA, DVOR			709	
		KUĆA			261	
		DVOR			448	
		UKUPNO:			709	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) posebni dio - trosobni stan u etaži prizemlja, netto površine 62,62m2, u grafičkom prilogu označen plavom kosom šrafurom i oznakom "STAN 4" sa sporednim dijelom - pridružena terasa površine 5,30m2 označena plavom kosom šrafurom i oznakom "7", ŠTEINGLIN VLADIMIR, OIB: 76660692756, STRAHONINEC, PAVLEKA MIŠKINE 72	
5.2	Zaprimljeno 29.01.2014. broj Z-191/14 Zabilježba da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika prema dužniku, u iznosu od 540.930,00 kn (sl. petstočetrestetisuća- devetstotridest kuna), sa rokom dospeljeća dana 01. ožujka 2014.god., sa imena VIG D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 03622911587, STRAHONINEC, P. MIŠKINE 72	
7.5	Zaprimljeno 20.05.2024. g. pod brojem Z-21543/2024 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Na temelju rješenja ovog suda od dana 20. svibnja 2024., predlagatelja Vladimir Šteinglin, Strahoninec, Pavleka Miškine 72, Čakovec, OIB 76660692756, radi brisanja zabilježbe na kčbr. 653/1.	
7.7	Zaprimljeno 01.06.2024.g. pod brojem Z-23339/2024 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja Šteinglin Vladimira, OIB: 76660692756, iz Pavleka Miškine 72, Strahoninec, 40000 Čakovec, radi brisanje zabilježbe Z- 191/14	na 7 (5.2)

Katastarska općina: 301736, SUPETAR
POSEBNI IZVADAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1950
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.8	Zaprimljeno 30.07.2024.g. pod brojem Z-31908/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNA SLUŽBA U SUPETRU 09.12.2024, Vladimira Šteinglina, OIB: 76660692756, Pavleka Miškine 72, Strahoninec, radi brisanja zabilježbe upisane pod Z-191/14 i Z-34335/20., u povodu izjavljenog prigovora predlagatelja na rješenje Z-23339/2024	na 7 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.11.2025.

16. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

(PL 1773 K.O. SUPETAR)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
SUPETAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.11.2025. 14:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUPETAR (Mbr. 301736)

Posjedovni list: 1773

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	KIRIGIN-RAZMILIĆ JELKA, PUT GAJA 13, SUPETAR (VLASNIK)	35018351522
3/4	EURO-IVER TRGOVINA, UGOSTITELJSTVO, PROIZVODNJA, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "U STEČAJU", BUZOVEČKA ULICA 00, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	49234019190

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		653/1	SUPETAR	709	2		
			KUĆA, SUPETAR	261			
			DVORIŠTE	448			
		653/5	KULA	5	2		
			DVORIŠTE	5			
Ukupna površina katastarskih čestica				714			

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

(k.č. 653/1 K.O. SUPETAR)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

Stanje na dan: 25.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SUPETAR
k.č.br.: 653/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



18. GRAFIČKI DIO PPUG SUPETRA (KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA/POVRŠINA)

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

	GRANICE OBUHVATA PPUG SUPETRA/ GRANICE GRADA SUPETRA / 2009
	GRANICA NASELJA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

OSTALE GRANICE

	OBALNA CRTA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA U POJASU 300 m (ZOP-a)
	GRANICA PODRUČJA UNUTAR ZOP-a, 1000 m OD OBALNE CRTE NA OTOKU

Izvor: Državna geodetska uprava

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

izgrađeni dio neizgrađeni dio

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA*
	površine ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja T1 - hoteli, T2 - turističko naselje
	GROBLJE

*detajnija namjena površina unutar građ. područja prikazana je na kartografskim prikazima serije 4

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

IZGRADNJA IZVAN GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

	PODRUČJE MOGUĆE GRADNJE GRAĐEVINA U FUNKCIJI OBAVLJANJA POLJOPRIVREDNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE UNUTAR KOJIH JE MOGUĆA EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA E3 - kamenolomi
	PRIRODNA PLAŽA (lokacija)

PROMET

CESTOVNI PROMET

postojeće planirano



RAZVRSTANE PROMETNICE:

DRŽAVNA CESTA

D-113: Supetar - Nerežišća - Sumartin
(trajektna luka)
D-114: Milna - Sutivan - Supetar (D 113)



ŽUPANIJSKA CESTA

Ž-6161: Supetar (D 113) - Postira -
- Pučišća (Ž 6193)
Ž-6189: Škrip - Nerežišća (D 113)



LOKALNA CESTA

L-67113: G. Mirca - D-114
L-67171: Splitska (Ž 6161) - Škrip (Ž 6189)
L-67172: D-113 - Donji Humac (D 114)



TRASA U ISTRAŽIVANJU



BENZINSKA POSTAJA

izgrađeni do	neizgrađeni do	
		 T1
		UGOST.-TURISTIČKA NAMJENA T1 - hoteli, T2 - turističko naselje, T3 - kamp
		K2
		GOSPODARSKA - POSLOVNA NAMJENA K2-pretež. trgovačka, K4-proizv.-prerađivačke, trgovačke i prateće djelatnosti; K5 - proizvod.-prerađivačke djelatnosti
		 R3
		SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R3 - uređena plaža
		
		GROBLJE
		 IS
		POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME ISKLUČIVO OSNOVNE NAMJENE

izgrađeni do	neizgrađeni do	
		 P2
		POLJOPRIVREDNO TLO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO (P2, P3)
		 P3
		POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)
		 Š1
		ŠUMA - GOSPODARSKA (Š1)
		 Š2
		ŠUMA - ZAŠTITNA (Š2 na kršu)
		 P2
		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

ZRAČNI PROMET

postojeće	planirano	
		HELIDROM

POMORSKI PROMET

postojeće	planirano	
		MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET -
		- ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
		- LOKALNOG ZNAČAJA

MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE

	LUKA NAUTIČKOG TURIZMA - MARINA
	LUKA ZA POTREBE TIJELA UNUTARNJIH POSLOVA
	SPORTSKA LUKA
	UNUTARNJI PLOVNI PUT

