
NARUČITELJ

NAVA BANKA d.d. u stečaju
Tratinska ulica 27, Zagreb
OIB: 07492912398

NEKRETNINA

Poslovni prostor
Ružmarinka 19, Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja

IZRADA

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina
Maja Petrović, dipl.ing.građ.

Zagreb, svibanj 2026.g.

SADRŽAJ ELABORATA

POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	3
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	4
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	5
ZADATAK ELABORATA	5
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA	6
SAŽETAK PROCJENE	8
PRIKAZ PROSTORNOG POLOŽAJA NEKRETNINE	9
REZULTATI OČEVIDA	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	11
Iskaz korisnih površina.....	12
Obilježja okolnih nekretnina i lokacije.....	12
Druge odlučne činjenice.....	12
Osvrt na legalnost nekretnine	12
Kakvoća procjenjivane nekretnine	13
Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	14
IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	16
Odabir metode izračuna vrijednosti nekretnine.....	16
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti nekretnine.....	17
Izračun vrijednosti nekretnine	19
PRILOZI	21
Izvadak iz zemljišne knjige	21

POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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,
- ▶ 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, 52/25),
- ▶ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- ▶ Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25),
- ▶ Zakon o gradnji (NN 155/25),
- ▶ Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 127/24),
- ▶ Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20, 145/24),
- ▶ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22, 152/24), Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22), Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18), Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17), Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23, 36/24)
- ▶ Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- ▶ Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje, Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture, Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- ▶ Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20, 154/22, 106/25), Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH (NN 98/18),
- ▶ Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21, 40/25),
- ▶ European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 10.izdanje, 2025. (TEGoVA)
- ▶ Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH, Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- ▶ Norma HRN ISO 9836:2011., Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19), Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- ▶ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- ▶ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24),
- ▶ Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23),
- ▶ Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2 / 1.od 20.siječnja 2016., te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora,
- ▶ Izvješće o tržištu nekretnina za područje 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, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog 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 objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

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 NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih 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,
- 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 NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida 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 utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživala i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom elaboratu su istiniti i točni. Iako su podaci sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih, a koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane naručitelja.

Za ovaj elaborat nisu naručene niti su u svezi s njim napravljene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavila sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim elaboratom.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sve datoteke, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Ovim putem izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano i u skladu sa propisima i pravilima struke.

Ne postoje nikakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa vezan uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmet procjene ovog elaborata.

ZADATAK ELABORATA

Na temelju zahtjeva naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene je:

- poslovni prostor u prizemlju površine 68,63 m² na adresi Ružmarinka 19 u Zagrebu.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine i podataka dobivenih od naručitelja.

OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/527

URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 2. rujna 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. i 36/24.), povodom zahtjeva Maje Petrović, diplomirane inženjerke građevinarstva iz Zagreba, Rapska ulica 46B, OIB: 63182782749, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Maja Petrović, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, Rapska ulica 46B, OIB: 63182782749, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 21. rujna 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Maja Petrović, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, 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 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 i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

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|UPI710032501527|4

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.

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 Zagrebu.

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

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 te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu 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. Maja Petrović, Zagreb, Rapska ulica 46B
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501527|4

SAŽETAK PROCJENE

NEKRETNINA:	Poslovni prostor u prizemlju
NARUČITELJ:	NAVA BANKA d.d. u stečaju
IDENTIFIKACIJA:	
zemljišnoknjižni odjel:	Zagreb
katastarska općina:	Grad Zagreb
zk. uložak:	223725
posebni izvadak:	suvl. udio rb. 43 (E-42)
zkč.br.:	1933/19
identifikacija u katastru:	k.č.br. 188/24 k.o. Peščenica
vlasnik:	prema zk izvatku u prilogu
ADRESA NEKRETNINE:	
Županija:	Grad Zagreb
Grad / Naselje:	Zagreb
Ulica i kbr.:	Ružmarinka 19
OPIS NEKRETNINE	
Tip nekretnine:	Poslovni prostor
Obračunska površina prostora:	68,63 m ²
Kat/etaže:	prizemlje / po + pr + 10
Opće stanje:	ispodprosječno, derutno
Datum kakvoće/očevida:	26.5.2026.
Datum vrednovanja:	26.5.2026.
Predočena dokumentacija:	izvadak iz zemljišne knjige
Tereti i zabilježbe:	prema zk izvatku u prilogu

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**93.400 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

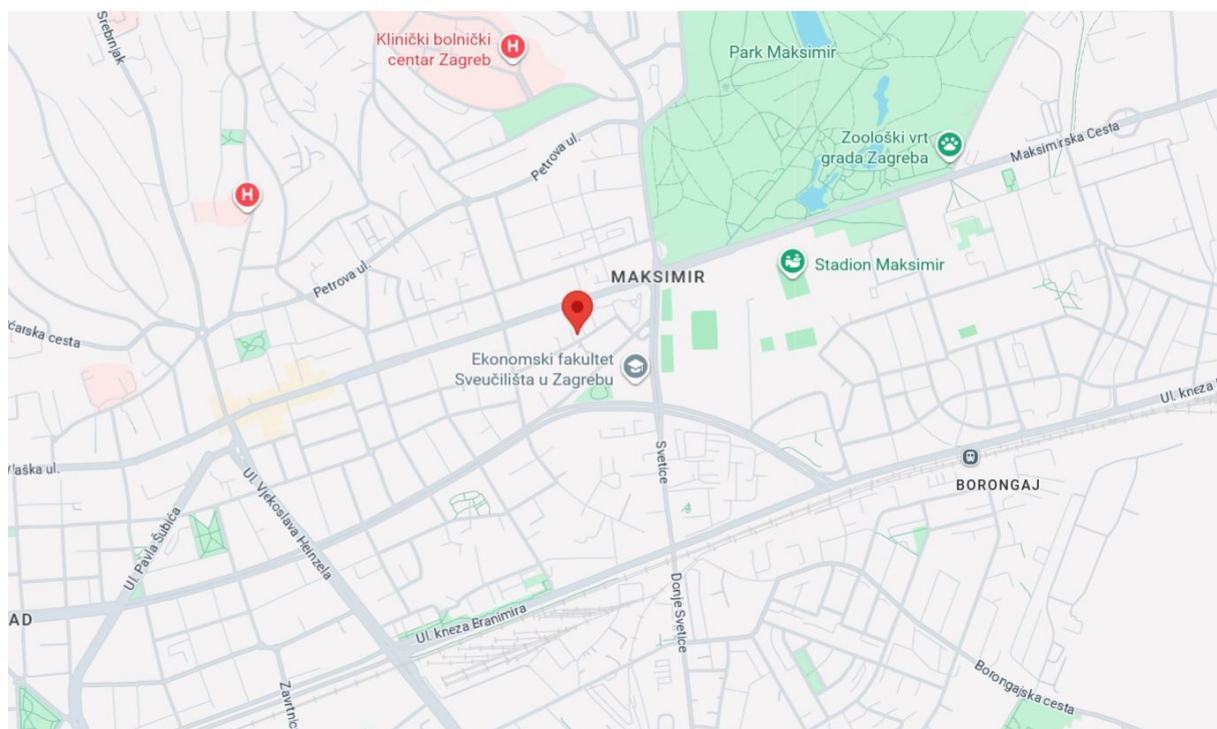
Izrada:

Maja Petrović, dipl.ing.građ.

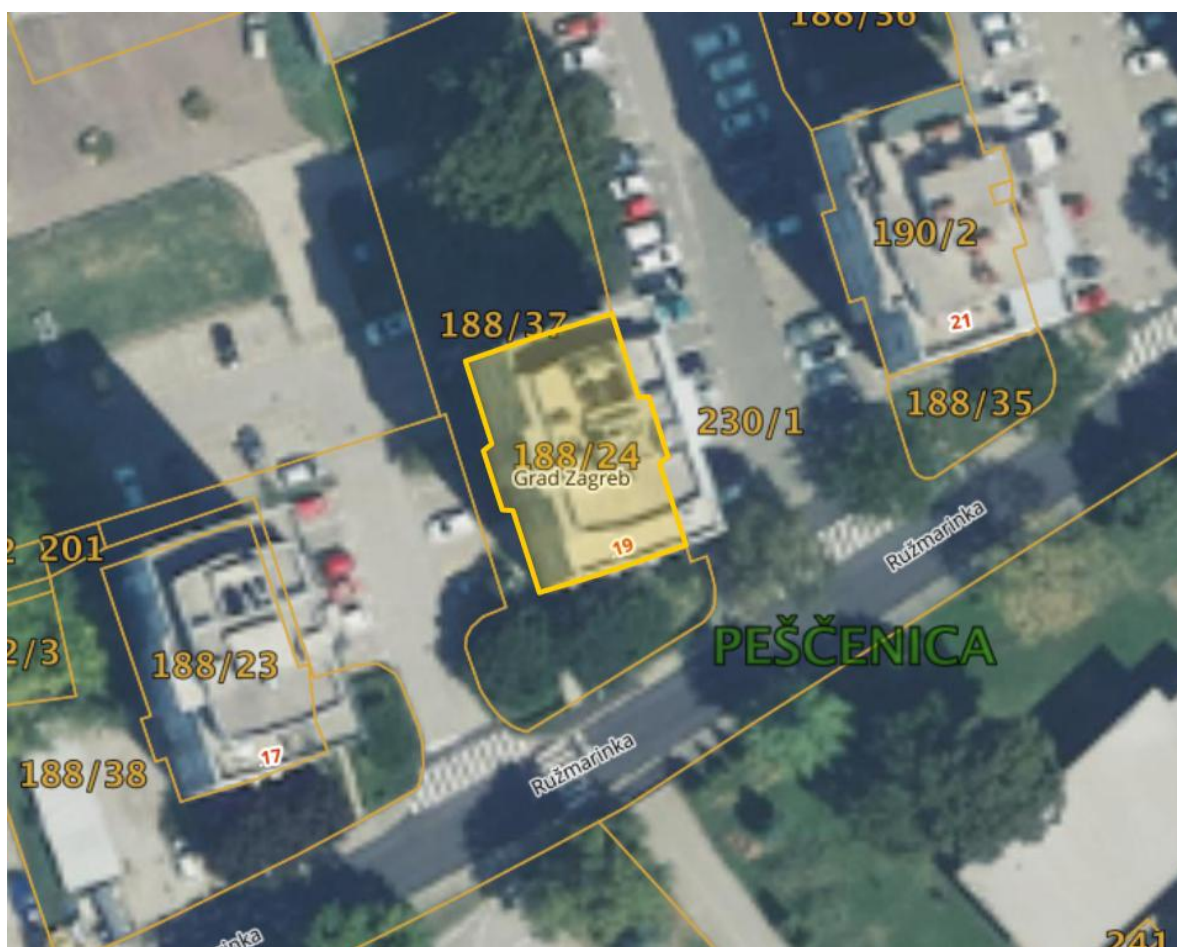
Stalna sudska vještakinja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Dokument je potpisan elektroničkim potpisom koji zamjenjuje žig i vlastoručni potpis vještaka sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, čl. 31).

PRIKAZ PROSTORNOG POLOŽAJA NEKRETNINE



Izvor: <https://maps.google.com/> tip prikaza: karta



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public>

REZULTATI OČEVIDA

Očevid / pregled lokacije na terenu obavljen je dana 26. svibnja 2026. godine.

Procjenjivana nekretnina jest poslovni prostor u prizemlju zgrade na adresi Ružmarinka 19 u Zagrebu

Fotodokumentacija





Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovni prostor površine 68,63 m² u prizemlju stambene zgrade na adresi Ružmarinka 19 u Zagrebu.

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće
- objekt je višestambeni samostojeći
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

Iskaz korisnih površina

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/2014). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
poslovni prostor	68,63	1,00	68,63	2,70
UKUPNO:	68,63	---	68,63	---
POVRŠINA IZVADKA:	68,63			
Izvor površina: izmjera na terenu				

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom. Nekretnina u naravi odgovara stanju upisanom u zk. Izmjerom je utvrđeno manje odstupanje od površine upisane u zk bez uočenih intervencija za navedeno. Za potrebe izrade ove procjene koristi se površina upisana u zk.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- u neposrednoj blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji
- parkiranje vozila moguće je na parkiralištu s jugozapadne strane zgrade
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

Pristupni put poslovnom prostoru je neposredan, sa ulice Ružmarinka.

- nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku MAKSIMIRSKA

Osvrt na legalnost nekretnine

Legalna nekretnina

U zemljišnim knjigama postoji pozitivna zabilješka:

"ZABILJEŽBA, da je priložena dozvola za upotrebu broj 08/6-10715/3-1963(82-1963) od 26. svibnja 1963. g. Građevinskog inspektorata Nadzornog odbora grada Zagreba."

Kakvoća procjenjivane nekretnine

godina izgradnje zgrade	1963. god
kat/katnost objekta	PR / PO + PR + 10
konstruktivni elementi	
- temelji	armiranobetonski
- nosiva konstrukcija	AB skeletna i zidana opekrom ojačana AB serklažima
- međukatna konstrukcija	armiranobetonska
- krovšte i pokrov	armiranobetonska; ravno krovšte; ravan neprohodni krov
- pročelja	ožbukano i obojano
- građevinska limarija	izvedeno
stolarija	
- vanjska	Aluminijska, izlog dijelom ostakljen dijelom sa ispunom
- unutarnja	drvena ostakljena
instalacije	
	električna energija, grijanje, klimatizacija, plin, portafon, vodovod i odvodnja
- grijanje i hlađenje	etažno plinsko – radijatori, klima split jedinica
obrada podova, stropova i zidova	
- podovi	keramičke pločice
- stropovi	dijelom spuštene dijelom ožbukano i obojano
- zidovi	ožbukani, gletani i obojeni; sanitarije keramičke pločice
- pregradni zidovi	zidani i drvene pregrade
visina prostora	2,70 m
orijentacija	ulična
dizalo	da
okoliš	asfaltiran, uređen
energetski certifikat	nije predložen
legalno	da, stanje odgovara
stanje	ispodprosječno, ne održavano, derutno
napomena	prostor se ne koristi cca više od 10 godina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

U skladu sa čl. 16 Zakona, uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva na službenim internetskim stranicama Grada Zagreba objavljeno je Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu (link [Izvješće Zagreb 2025](#)). U nastavku su prikazani statistički podaci za 2025. godinu, a podaci su filtrirani i odnose se isključivo na transakcije zakupa poslovnih prostora u Gradu Zagrebu.

U tablici se prikazuje ukupan broj ugovora o kupoprodaji evidentiranih u ZKC-u prema vrsti nekretnine, njihove ukupne vrijednosti i površine te prosječne kupoprodajne cijene izražene kao omjer tih vrijednosti.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupoprodaja)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	8.550	1.652.358.067,77 €	579.166,37 m ²	2.852,99 €/m ²	+5,33%
OK – stambena zgrada (kuća)	1.269	229.354.252,22 €	679.437,17 m ²	337,57 €/m ²	-8,15%
PZG – poslovne zgrade	54	100.470.756,25 €	155.507,02 m ²	646,09 €/m ²	+13,22%
PP – poslovni prostori	566	126.106.035,23 €	67.968,82 m ²	1.855,35 €/m ²	+0,81%
GZG – gospodarske zgrade	3	3.264.000,00 €	52.896,00 m ²	61,71 €/m ²	-78,07%
VIK – nekretnine za povremeni boravak	20	666.700,00 €	13.278,35 m ²	50,21 €/m ²	+70,42%
G – garaža	513	11.319.203,68 €	9.097,42 m ²	1.244,22 €/m ²	+3,73%
PGM – parkirno garažno mjesto	1.256	27.964.275,57 €	22.902,59 m ²	1.221,01 €/m ²	+13,07%
VPM – parkirno mjesto	26	351.024,30 €	315,68 m ²	1.111,96 €/m ²	+15,81%
RN – različite nekretnine	7	2.121.641,30 €	2.299,80 m ²	922,53 €/m ²	+500,09%
OS – ostalo	5	428.000,00 €	2.156,71 m ²	198,45 €/m ²	+832,98%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1.125	132.842.530,66 €	1.071.862,70 m ²	123,94 €/m ²	-22,74%
PZ – poljoprivredno zemljište	545	7.916.583,59 €	1.121.905,55 m ²	7,06 €/m ²	+32,35%
ŠZ – šumsko zemljište	54	539.077,67 €	110.527,40 m ²	4,88 €/m ²	+144,05%
PNZ – prirodno neplodno zemljište	1	400.000,00 €	1.220,00 m ²	327,87 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	45	554.733,00 €	842,25 m ²	658,63 €/m ²	-33,63%
SKL – skladište	10	9.827.989,45 €	22.888,59 m ²	429,38 €/m ²	-58,37%

Uvidom u podatke o zakupu nekretnina, dosadašnji podaci ukazuju na to da su najviše jedinične cijene (€/m²) postignute u segmentu zakupa poslovnih prostora. Za dubinsku analizu ovog segmenta nužno je razvrstavanje prema namjeni, pri čemu najviše cijene zakupa postižu ulični poslovni prostori u užoj gradskoj jezgri, odnosno u nultoj i prvoj zoni grada.

REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.					
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	22	298.451,86 €	25.846,26 m ²	11,55 €/m ²	+189,58%
PP – poslovni prostori	1733	3.696.319,09 €	230.398,55 m ²	16,04 €/m ²	+8,94%
GZG – gospodarske zgrade	1	1.600,00 €	185,00 m ²	8,65 €/m ²	+295,37%
G – garaža	39	8.068,47 €	707,56 m ²	11,40 €/m ²	+93,89%
PGM – parkirno garažno mjesto	44	5.520,43 €	1.043,14 m ²	5,29 €/m ²	-14,73%
VPM – parkirno mjesto	8	5.827,48 €	512,00 m ²	11,38 €/m ²	+100,03%
GZ – građevinsko zemljište	41	53.753,09 €	89.410,90 m ²	0,60 €/m ²	+22,79%
PZ – poljoprivredno zemljište	3	1.187,00 €	14.663,00 m ²	0,08095 €/m ²	+416,16%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	4	2.050,46 €	320,00 m ²	6,41 €/m ²	-8,37%
SKL – skladište	97	276.396,61 €	38.245,33 m ²	7,23 €/m ²	-0,36%

Sukladno gornjoj tablici vidljivo je da je na području Grada Zagreba prosječna cijena zakupa poslovnih prostora jednaka 16,04 €/m². Vrlo je bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija zakupa na području Grada Zagreba za te vrste nekretnina te da nisu uzeta u obzir obilježja koja najviše utiču na cijene zakupa kao što je namjena, površina, lokacija i godina gradnje.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksi nizovi 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. Za područje Grada Zagreba su po prvi puta izrađeni indeksni nizovi za stanove/apartmane (kupoprodaja i najam) te za poslovne prostore (kupoprodaja i zakup) za razdoblje 2012. do 2025. Kao i za zemljište, nakon isključivanja stršćih vrijednosti, dobivena je prosječna vrijednost kupoprodaje, najma ili zakupa kao aritmetička sredina za svaku godinu i to na temelju poredbenih podataka raspoloživih u eNekretninama, a koji podatci nisu u potpunosti evaluirani. Godišnje indeksne nizove za zemljišta, stanove i poslovne prostore na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2025. prihvatilo je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba na 5. sjednici održanoj 11. veljače 2026. godine.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Odabir metode izračuna vrijednosti nekretnine

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

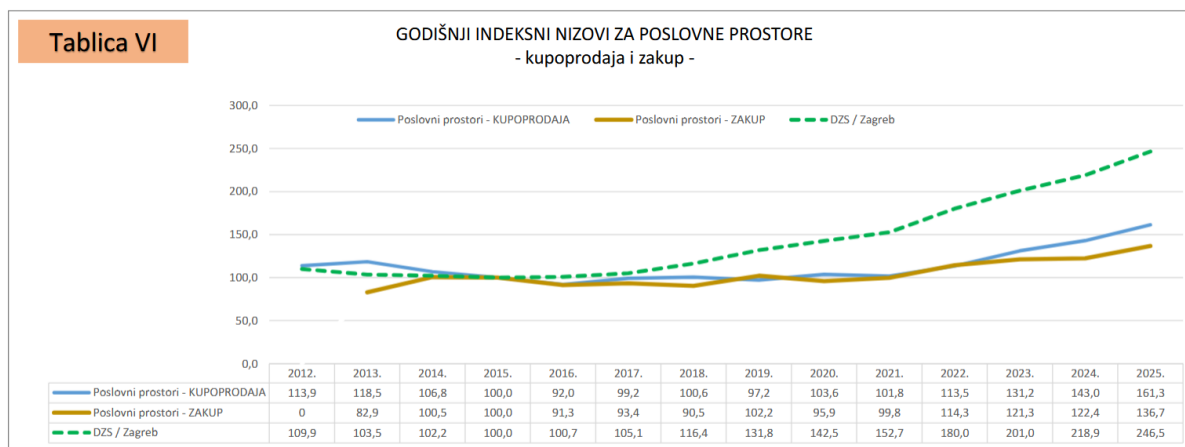
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je poslovni prostor te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti nekretnine

Na službenim internet 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 kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima. Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju te cjenovni blok, odabrane su poredbene nekretnine. U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena su korišteni Godišnji indeksni nizovi za poslovne prostore na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2025.

TABLICA VI														
GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA POSLOVNE PROSTORE NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.														
Vrsta nekretnine / pravni posao	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Poslovni prostori - KUPOPRODAJA	113,9	118,5	106,8	100,0	92,0	99,2	100,6	97,2	103,6	101,8	113,5	131,2	143,0	161,3
Poslovni prostori - ZAKUP	-	82,9	100,5	100,0	91,3	93,4	90,5	102,2	95,9	99,8	114,3	121,3	122,4	136,7
DZS / Zagreb	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5

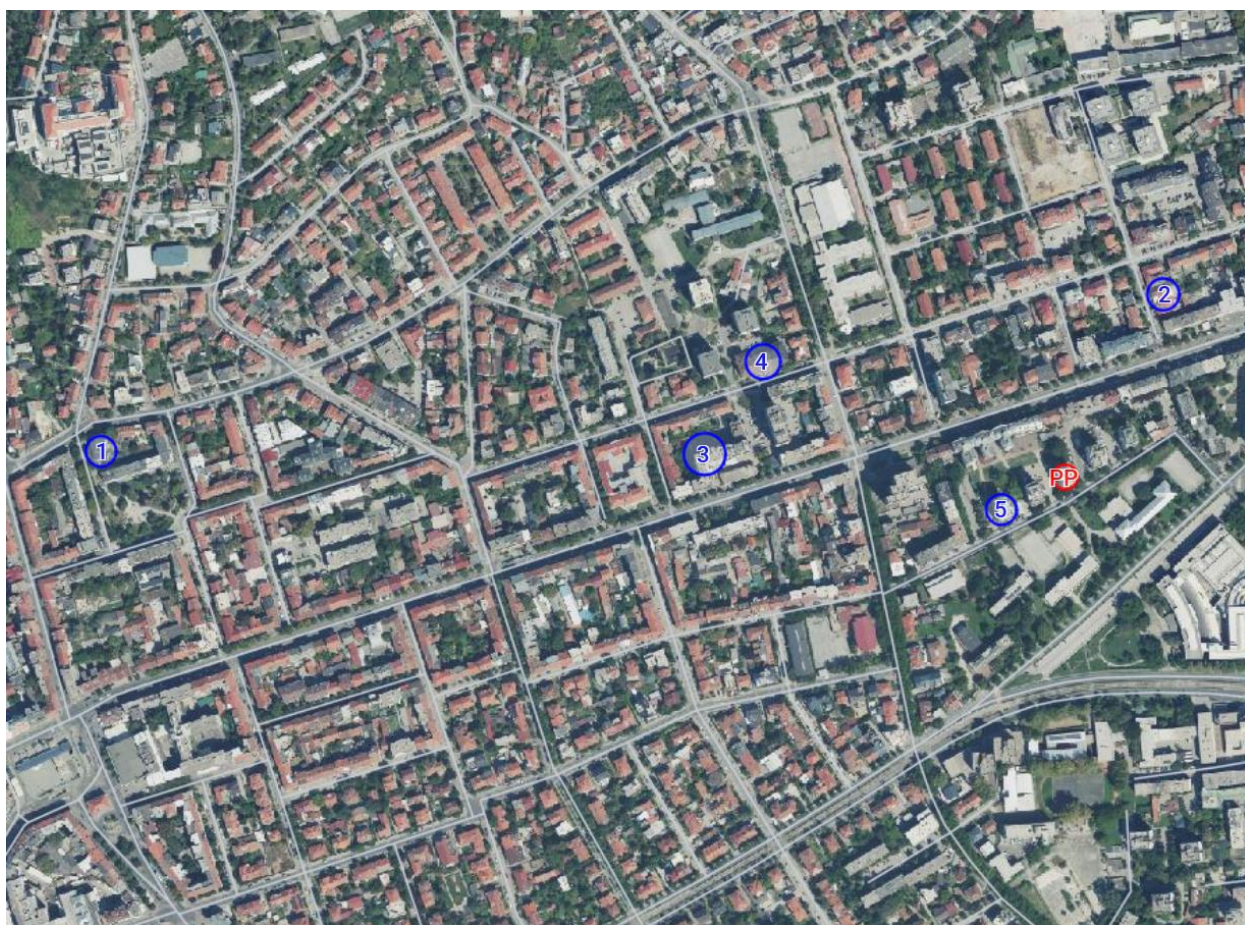


IZVOR: https://www.zagreb.hr/userdocsimages/seqi/TABLICA%20VI.%20%20POSLOVNI%20PROSTORI_2026.pdf

Temeljem utvrđenih obilježja koristiti će se dostupni podaci o kupoprodajama nekretnina iz sustava eNekretnine koje svojim obilježjima odgovaraju promatranoj nekretnini. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se dostupni podaci u razdoblju od četiri godine od dana vrednovanja odnosno od 2022. – 2026. godine nakon čega se sukladno čl. 7. Pravilnika provodi međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na području Grada Zagreba.

Za izradu ove procjene koriste se evaluirani poredbeni podaci o kupoprodajama poslovnih prostora isključivo iz istog cjenovnog bloka.

Vrsta nekretnine - Poslovni prostor (PP) Vrsta ugovora - KP - kupoprodaja Cjenovni blok - MAKSIMIRSKA											
RB	ID ZKC	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina u prometu (m2)	Etaža	Položaj	Godina izgradnje zgrade	Evalucija	PDV uračunat u cijenu
1	2247183	CENTAR NOVI	4566/1	24.1.2025	52.000,00	38,58	PO	-	1991	DA	NE
2	2202127	MAKSIMIR	4967	30.8.2024	95.000,00	86,65	PO	-	1993	DA	NE
3	2152462	CENTAR NOVI	4806/5	20.5.2024	25.000,00	25,26	PR	ULIČNI	1990	DA	NE
4	1783613	CENTAR NOVI	4788	9.11.2022	70.000,00	60,00	PR	ULIČNI	1980	DA	NE
5	1852807	PEŠČENICA	204/1	14.6.2022	113.346,48	111,35	PR	ULIČNI	1963	DA	NE



prikaz poredbenih nekretnina na karti

Izračun vrijednosti nekretnine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM								
OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Etaža	Položaj	Godina izgradnje zgrade	
26.5.2026	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	Peščenica 188/24	68,63	PR	ULIČNI	1963	
OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum skapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina u prometu (m ²)	Etaža	Položaj	Godina izgradnje zgrade
1	24.1.2025	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	1.347,85	38,58	PO	-	1991
2	30.8.2024	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	1.096,36	86,65	PO	-	1993
3	20.5.2024	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	989,71	25,26	PR	ULIČNI	1990
4	9.11.2022	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	1.166,67	60,00	PR	ULIČNI	1980
5	14.6.2022	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	1.017,93	111,35	PR	ULIČNI	1963
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Godišnji indeksni nizovi za poslovne prostore	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)	
1	1.347,85	kupoprodaja	24.1.2025	161,30	161,30	1,000	1.347,85	
2	1.096,36		30.8.2024	143,00		1,128	1.236,67	
3	989,71		20.5.2024	143,00		1,128	1.116,36	
4	1.166,67		9.11.2022	113,50		1,421	1.658,00	
5	1.017,93		14.6.2022	113,50		1,421	1.446,63	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkv. izjednačenja	Interkv. izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Pripatci	Ostalo		
1	1.347,85	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.347,85
2	1.236,67	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.236,67
3	1.116,36	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.116,36
4	1.658,00	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.658,00
5	1.446,63	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.446,63

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja				
1	1.347,85	-1%	13,25	Zadovoljava				
2	1.236,67	-9%	124,43	Zadovoljava				
3	1.116,36	-18%	244,74	Zadovoljava				
4	1.658,00	22%	296,90	Zadovoljava				
5	1.446,63	6%	85,52	Zadovoljava				
	1.361,10	prosjeak	413,55	pravilo 2-sigma				
Nekretnina						Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
poslovni prostor u prizemlju						1.361,10	68,63	93.412,41
Sveukupno tržišna vrijednost								93.412,41
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo								93.400,00

Zbog uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj i jednoobraznog načina iskazivanja procijenjenih vrijednosti nekretnina u procjembenim elaboratima izrađenim prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dana 8. svibnja 2023. godine izdalo je Uputu o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Klasa 364-04/21-01/2, Urbroj 531-04-1-2-1/1-23-31.

Do redovne izmjene Pravilnika koji u st. 5. čl. 68. propisuje način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti u kunama, potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotine,
- vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

Slijedom navedenog,

procijenjeni iznos tržišne vrijednosti nekretnine – poslovni prostor u prizemlju površine 68,63 m² na adresi Ružmarinka 19 u Zagrebu, procijenjeno na dan 26. svibnja 2026. godine iznosi zaokruženo 93.400,00 EUR.

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

PRILOZI**Izvadak iz zemljišne knjige**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.05.2026. 11:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 223725

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23733/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 43 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1933/19	RUŽMARINKA, STAMBENA ZGRADA BR. 19			306	
		UKUPNO:			306	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 03.05.2017.g. pod brojem Z-23733/2017 ZABILJEŽBA, da je priložena dozvola za upotrebu broj 08/6-10715/3-1963(82-1963) od 26. svibnja 1963. g. Građevinskog inspektorata Narodnog odbora grada Zagreba	ZABILJEŽBA

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
43.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42) poslovni prostor u prizemlju površine 68,63 m2 u neodređenom suvlasničkom omjeru, neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine NAVA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 07492912398, TRATINSKA ULICA 27, 10000 ZAGREB	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2026.