A L L E G R I A N d. o. o.
Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb
OIB: **86904330721**

allegrian.ured@gmail.com
+385 (0) **95 36 86 210**

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Poslovni broj: **St-225/2026**

N A L A Z I M I Š L J E N J E S U D S K O G V J E Š T A K A

P R O C J E M B E N I E L A B O R A T

S T R U Č N O M I Š L J E N J E

Svrha: KUPOPRODAJA NEKRETNINE





Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

UPIS: zemljišne knjige (Izvadak iz BZP-a broj 9677, k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK)
katastar (katastarski operat: k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK)

Ulica Ivana Meštrovića, b.b.
22 000 ŠIBENIK

Naručitelj: **Stečajna masa iza GLOBAL COMMERCE d.o.o. u stečaju**
Ulica Ivana Meštrovića, br. 13
22 000 ŠIBENIK

Stečajni upravitelj: **KARLO GORIČANEC**
Avenija Marina Držića, br. 4, p.p. 2 (PB 10151)
10 000 ZAGREB

Izrada: **Sergije Štulić, mag.ing.aedif.**
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Sergije Štulić
Reljkovićeva ulica 2
ZAGREB

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

SERGIJE ŠTULIĆ
Digitalno potpisao: SERGIJE ŠTULIĆ
Datum: 2026.11.04 19:20:36 +01'00'

Mjesto i datum:
Zagreb, listopad **2026.**

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA 3

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, ... 4

POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA 4

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE 5

ZADATAK 8

Procjenjivana nekretnina 8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI 9
ANALIZA PROSTORNOPLANSKE DOKUMENTACIJE 10

REZULTATI OČEVIDA 15

Fotodokumentacija 15
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine 16
Izračun površina i volumena prostora 21

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 23

Obrazloženje za odabir metode 37
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 39

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM 41

Građevinsko zemljište (k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK) 41

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM 45

GRAĐEVINE (dio zgrade čiji je ostatak na k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK) 46
GRAĐEVINE (dio dvorišta betonirane plohe s ogradnim zidom uz k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK) 47
GRAĐEVINE (dio dvorišta betonirane plohe s ogradnim zidom južno od k.č. 695/1, k.o. ŠIBENIK) 48
GRAĐEVINE (asfaltirana prometna ploha uz pločnik Ulice Ivana Meštrovića) 49
REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI 50

M I Š L J E N J E i Z A K L J U Č A K 51

Izjava o nepristranosti i neovisnosti 52

Prilozi 53

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), čl. 3, st. 2,
čl. 9, st. 1 („*Procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnina odnosnopravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka*."), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), čl. 68, st. 1, točka 2 („*imenovanje*"):

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/26-01/375
URBROJ: 514-03-04/02-26-04

Zagreb, 28. srpnja 2026.

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., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. za usluge, Zagreb, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 86904330721, koji je u svojstvu osobe ovlaštene za zastupanje podnio Sergej Šulić iz Zagreba, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 75188781902, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

I. Pravnoj osobi ALLEGRIAN d.o.o. za usluge, Zagreb, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 86904330721, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Poslove vještačenja iz točke I. izreke ovog rješenja obavljat će zaposleni stalni sudski vještak Sergije Šulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 75188781902, imenovan stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovog Ministarstva KLASA: UP/I 710-03/25-01/220, URBROJ: 514-03-04/01-25-06 od 4. lipnja 2025.

III. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Sergej Šulić iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. za usluge, Zagreb, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Sergija Šulića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 75188781902, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovog Ministarstva KLASA: UP/I-710-03/25-01/220, URBROJ: 514-03-04/01-25-06 od 4. lipnja 2025.

514/UPI710032601375/4

Uvjeti za obavljanje poslova vještačenja od strane pravnih osoba propisani su u članku 126.a stavka 1. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najmanju svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja, dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 1. Zakona o sudovima te je rješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata 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 roka 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.

MINISTAR
Damir Hršum

DOSTAVITI:
1. ALLEGRIAN d.o.o. za usluge, Zagreb, Reljkovićeva ulica 2
– n/r Sergija Šulić
2. Pismohrani-ovdje.

514/UPI710032601375/4

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/220
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 4. lipnja 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 Sergija Šulića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 75188781902, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Sergije Šulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 75188781902, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 4. lipnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Sergije Šulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio 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 njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio 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

514/UPI710032601220/6

2

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog 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, sposobnost za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, odnosno je osoba sposobna za obavljanje složenijih poslova uprave i pravnog nasljeđa, 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 (licencijat) 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 imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatraženo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promjeni 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.

MINISTAR
Damir Hršum

DOSTAVITI:
1. Sergije Šulić, Zagreb, Reljkovićeva ulica 2
2. Pismohrani-ovdje.

514/UPI710032601220/6

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

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

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

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

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22),
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22),
Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 67/23),
Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24),
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

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

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20),
Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20),
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2024.)", izdanje: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Institut IGH, Zagreb,
Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

European Valuation Standards (EVS), „bluebook" 2025, 10. izdanje (TEGoVA)
Priručnik za procjenu nekretnina (Ž. Uhlir, B. Majčica, Zagreb, 2016)
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V- Krtalić, Zagreb, 2007.)

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

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.
Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).
Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

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

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,

ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,

iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva (kupoprodaje),

- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima

podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba

podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika

podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena

predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini

predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces

prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.
Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

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

OPĆI UVJETI:

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

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

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

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

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

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

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

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

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

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog 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 građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

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

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

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

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

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

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju ili drugu vrstu transakcije prometa nekretninama (kao npr. najam, zakup) i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZADATAK

Pravilnik;
čl.67. st. 2, . („*Zadatak iz stavka 1. ovoga članka izdaje naručitelj procjembenog elaborata, a obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće.*“),
te čl. 68, st. 1, točka 4. („*zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje*“) :

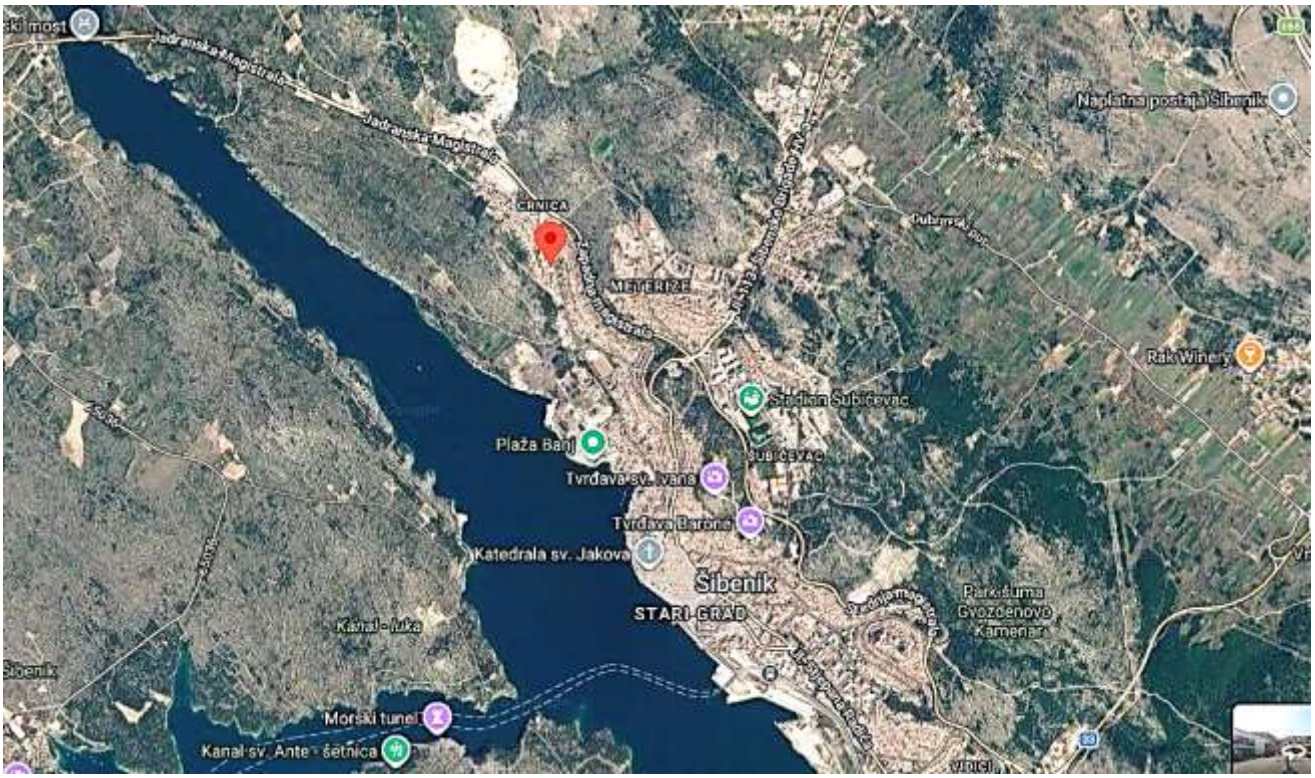
Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe:

- *za potrebe kupoprodaje* .

Procjenjivana nekretnina

Opis:	**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
Ulica i kućni broj:	Ulica Ivana Meštrovića, b.b.
Grad / Općina:	Šibenik
Naselje / Četvrt :	Šibenik; gradska četvrt Crnica
Županija:	Šibensko - kninska
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	
upis:	Baza zemljišnih podataka (BZP)
zemljišnoknjižni odjel:	ŠIBENIK
katastarska općina:	330264, ŠIBENIK
zemljišnoknjižni uložak:	**9677**
poduložak (suvlasnički dio):	-
zk. čestica broj:	**695/7**
KATASTARSKI PODACI	
ured za katastar	ŠIBENIK
Identifikacija:	k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK (Mbr. 330264)
Dan vrednovanja:	09.10.2026.
Dan kakvoće:	09.10.2026.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



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



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

ANALIZA PROSTORNOPLANSKE DOKUMENTACIJE

Pročišćeni tekst i grafika VIII. izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Šibenika (Službeni vjesnik općina Drniš, Knin i Šibenik", broj 14/88., "Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 8/99., 1/01., 5/02. i 5/06. i "Službeni glasnik Grada Šibenika", broj 6/08., 4/14., 2/16., 8/16., 1/17-ispravak**):**

Izmjene i dopune (cjelovite) Generalnog urbanističkog plana grada Šibenika - Službene stranice Grada Šibenika

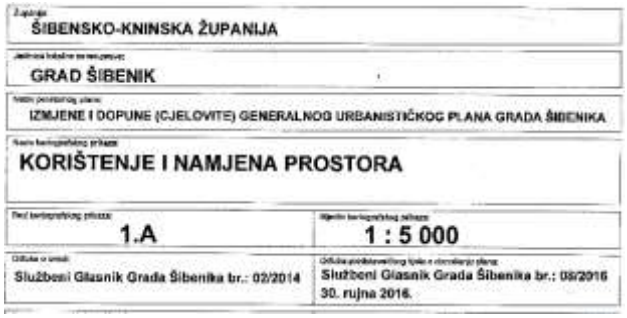
https://katalog.mgipu.hr/details/cc9bc5ce-524f-4207-ad27-ecaabe3b4a14



Predmetna se nekretnina prema odredbama Generalnog urbanističkog plana grada Šibenika nalazi u zoni:

- **namjena:** **GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K2 - trgovačka)**

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


ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA

GRAD ŠIBENIK

IZMJENE I DOPUNE (CJELOVITE) GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ŠIBENIKA

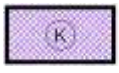
KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

1.A

1 : 5 000

Službeni Glasnik Grada Šibenika br.: 02/2014

Službeni Glasnik Grada Šibenika br.: 08/2016
30. rujna 2016.



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K1 - poslovna, K2 - trgovačka, K3 - komunalna

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ŠIBENIKA (izmjene i dopune) - pročišćeni tekst:

(...)

II. PROVEDBENE ODREDBE

(...)

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČENJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene

(...)

1.2. Korištenje i namjena prostora

Članak 8.

1) Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:5000, i to:

(...)

4. Gospodarska namjena

- proizvodna namjena (ljubičasta) - **I**
- poslovna namjena (ljubičasta) – **K**
- poslovna namjena (ljubičasta) – **K1**
- **trgovačka namjena (ljubičasta) - K2**
- komunalna i servisna namjena (ljubičasta) - **K3**
- površine na kojima su moguće sve gospodarske – poslovne namjene (poslovna, trgovačka, komunalna namjene) - K

(...)

1.2.4. Gospodarska namjena (proizvodna, poslovna i ugostiteljsko - turistička

(...)

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 27.

(...)

8. OBLICI KORIŠTENJA, NAČIN I UVJETI GRADNJE

Članak 58.

1) Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje određeni su u skladu s prirodnim i urbanističko-arhitektonskim nasljeđem, lokalnim uvjetima, stupnjem dovršenosti područja te s korištenjem i namjenom prostora. Njima se određuju propozicije za uređenje prostora i lokacijski uvjeti za gradnju. Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje prikazani su na grafičkom prikazu **4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – 4.1 Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje**.

(...)

3) Dovršena gradska područja se područja koriste, uređuju i štite u skladu s posebnostima prostora, a razlikuju se:

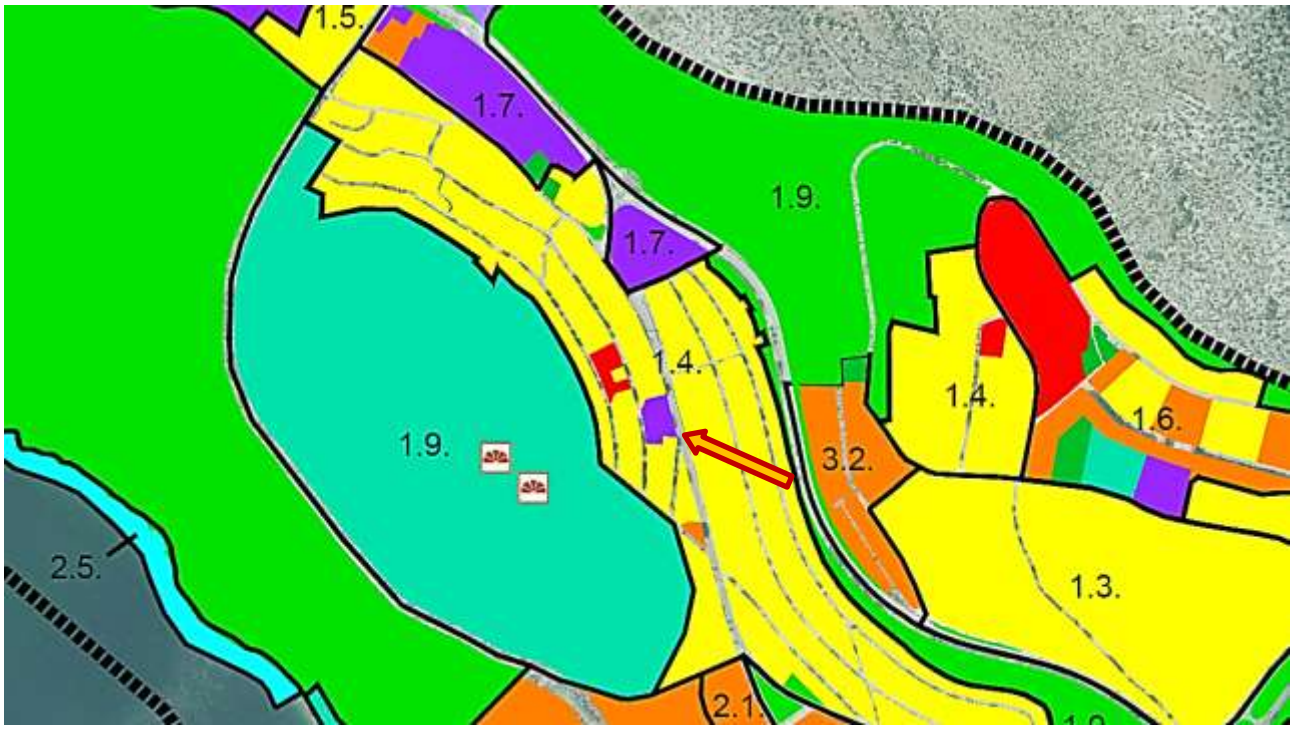
(...)

- Prostori niske stambene namjene srednje gustoće **(1.4.)**

(...)

- Prostori cjelovitih kompleksa jedne namjene **(1.7.)**

(...)



(...)

8.1. Opće odredbe

(...)

Članak 61.

1) Visina građevina određuje se najvećom dozvoljenom visinom (V), najvećom ukupno dozvoljenom visinom (Vuk) i najvećim brojem dozvoljenih etaža E.

2) Obzirom na broj etaža građevine se planiraju kao:

- niske, do najviše tri nadzemne etaže,

- srednje, do najviše pet nadzemnih etaža i

(...)

3) Ako drugačije nije određeno, najveća dozvoljena visina (V) građevine izračunava se na način da se najveći dozvoljeni broj etaža množi s visinom etaže te pribroji 1,0 m. Visina etaže za izračun najveće dozvoljene visine (V) iznosi 3,5 m. Za nestambene građevine i nestambene etaže građevina stambeno poslovne namjene, osim u zonama stambene namjene, dopuštaju se do 10% veće visine po etaži. Najveća visina (V) građevine iznosi:

- jedna nadzemna etaža – 4,0 m,

- dvije nadzemne etaže – 7,0 m,

- tri nadzemne etaže – 10,0 m,

- za svaku slijedeću nadzemnu etažu dodati 3,5 m.

4) Visina prizemne etaže može biti i veća od visine iz stavka 3) ovog članka ali mora biti unutar ukupno dozvoljene visine.

5) Visina etaže gospodarskih i sportskih građevina, kazališta, multifunkcionalnih dvorana i drugih prostora specifičnih funkcionalnih zahtjeva može biti i veća sukladno tehnologiji korištenja prostora.

(...)

9) Ukupna dozvoljena visina građevine (Vuk) iznosi:

- za građevine s kosim ili bačvastim krovom širine do 10 metara najvećoj dozvoljenoj visini (V) pribroji se 3,5 m, a za građevine širine više od 10 metara pribroji se 4,5 m.

- za građevine s ravnim krovom jednaka je najvećoj dozvoljenoj visini građevine (V).

(...)

12) Vertikalni gabariti građevina čije etaže nemaju standardiziranu visinu i (npr. gospodarske proizvodne namjene, sportske, javne i društvene i slične) se ne iskazuju kroz maksimalni broj etaža već primarno kroz maksimalnu visinu V.

(...)

Članak 63.

1) Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice određuje se za nadzemni dio i podzemni dio građevine. Ako nije posebno iskazano koeficijenti izgrađenosti odnosi se na nadzemni dio. Najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti (kig) za nadzemni građevine određeni su zavisno o načinu gradnje građevina:

- građevine građene na slobodnostojeći način – kig 0,3;

građevine građene na poluugrađeni način – kig 0,35;

- ugrađene građevine – kig 0,4;

(...)

6) Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis), ako nije posebno određen, izračunava se na način da se kig pomnoži s najvećim dozvoljenim brojem etaža.

(...)

Članak 67.

Prostori niske stambene namjene srednje gustoće - 1.4. (prostori: Baldekin, Crnica, Mandalina, Mažurica, Meterize, Njivice, Ražine, Rokići, Škopinac, Šubićevac, Buale, Vidici, Podsolarsko i Zablaće)

1) Opći uvjeti

(...)

2) Detaljni uvjeti

(...)

b) mješovita, javna i društvena i gospodarska, poslovna namjena

(...)

- gradnja samostojećih građevina;

- najmanja površina građevne čestice 500 m²;

(...)

- najveća izgrađenost građevne čestice kig je 0,5 za mješovitu, javnu i društvenu, a kig je **0,4 za poslovnu namjenu**;

(...)

OBILJEŽJA PREDMETNE PARCELE ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Predmetno izgrađeno građevinsko zemljište k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK, temeljem analize javnodostupne prostorne dokumentacije (i to putem službenih mrežnih stranica), te prostornoplanske dokumentacije (Generalni urbanistički plan grada Šibenika), ima sljedeća obilježja:

- **namjena:**
  - **k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK: GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K2 - trgovačka)**
    (*prema provedbenim odredbama tekstualnog dijela Generalnog urbanističkog plana grada Šibenika*)

- **kategorija** prema **Pravilniku:**
  - **k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK: I** (*prema **Pravilniku***)

- **mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti („*koeficijent iskorištenosti građevne čestice*“):**
  - **k_{isn} = 0,40 [najveći dozvoljeni k_{ig}] x 3,0 [dozvoljeni broj nadzemnih etaža] = 1,20**
    (*prema provedbenim odredbama tekstualnog dijela Generalnog urbanističkog plana grada Šibenika*):

Obrazloženje odabira kategorije zemljišta predmetnog građevinskog zemljišta:

Sukladno **Pravilniku**, poglavlju III. STANJE ODNOSNO KAKVOĆA NEKRETNINE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, i to člancima članak 9., *Općenito o kategorijama zemljišta*, te čanak. 10., *Kategorije zemljišta*, alineja 2., predmetno se građevinsko zemljište sastoji od jedne katastarske čestice k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK, i to prve kategorije zemljišta:

Kategorije zemljišta

Članak 10.

(...)

1. **Prva kategorija zemljišta** koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Naime, predmetno građevinsko zemljište je sljedećih obilježja:

1. predmetna k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište,
   odredbe citiranih članaka tekstualnog dijela provedbenih odredbi Generalnog urbanističkog plana grada Šibenika, zapravo znače da su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema Zakonu o gradnji

Prema svemu prije navedenom, predmetno je građevinsko zemljište prve kategorije, pa je pri određivanju tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta sukladno **Pravilniku** potrebno primijeniti PRILOG 4., ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU:

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

REZULTATI OČEVIDA

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

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 09.10.2026. godine














Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna je nekretnina u naravi u naravi neizgrađeno GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE sveukupne površine **1.221,00 m²** (prema upisu u bazu zemljišnih podataka, odnosno u upisu zemljišne knjige i katastarski operat), a koja se nalazi u krajnjem sjeverozapadnom dijelu grada Šibenika, unutar gradske četvrti Crnica.

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; na dan kakvoće evidentno je da je predmetna nekretnina neizgrađeno zemljište koje se koristi kao nenatkriveno parkiralište vozila, a na rubnim dijelovima nalazi se sljedeće:
  - na rubnom sjeveroistočnom dijelu predmetne čestice:
    dio građevine (kuće) visine jedne etaže, a čiji se većinski dio nalazi na neposredno susjednoj k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK, i koja nije predmet ovog Elaborata (građevina ima anagrafsku oznaku Ulica Ivana Meštrovića, br. 13A, te 13B)
  - na rubnom sjeveroistočnom dijelu predmetne čestice:
    dio dvorišta, betonirane plohe neposredno uz građevinu (kuću) s armiranobetonskim ogradnim zidom, a čiji se većinski dio nalazi na neposredno susjednoj k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK, i koja nije predmet ovog Elaborata (građevina ima anagrafsku oznaku Ulica Ivana Meštrovića, br. 13A, te 13B)
  - na rubnom sjeverozapadnom dijelu predmetne čestice:
    dio dvorišta s armiranobetonskim ogradnim zidom na koji se može ući iz Ulice Ante Trlaje Antića; a koji se nalazi neposredno južno od k.č. 695/1, k.o. ŠIBENIK, te dodiruje sa susjednom k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK, i koja obje nisu predmet ovog Elaborata.
    - građevina izgrađena na k.č. 695/1, k.o. ŠIBENIK ima anagrafsku oznaku Ulice Ante Trlaje Antića, br. 10
    - građevina izgrađena na k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK ima anagrafsku oznaku Ulica Ivana Meštrovića, br. 13A, te 13B)
  - na rubnom jugozapadnom dijelu predmetne čestice:
    u naravi je dio Ulice Ante Trlaje Antića, a koja nije predmet ovog Elaborata, a ulaganje u izgradnju i opremanje signalizacijom te ulice smatra se investicijom grada Šibenika
  - na rubnom istočnom dijelu predmetne čestice:
    u naravi je asfaltirana prometna ploha s 3 nenatkrivena parkirna mjesta uz pločnik Ulice Ivana Meštrovića
  - grafički prikaz sa službene mrežne stranice Informacijski sustav prostornog uređenja :



- teren predmetne parcele, odnosno katastarske čestice k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK:
  - ima geometrijski oblik sličan trapezu
  - djelomično ograđen
  - bez samoniklog raslinja, neodržavan
  - gotovo u potpunosti ravan, bez izraženog nagiba, osim u krajnjim rubnim dijelovima (kako je opisano u odlomku na prethodnoj stranici ovog Elaborata)
  - većina plohe je od niveliranog prirodnog tla s usitnjenom vapnenačkom stijenom na kojoj je niveliran sitnozrni drobljeni kameni nasip ("tucanik") a uz među na istočnoj strani, i to uzduž Ulice Ivana Meštrovića, izvedena je asfaltirana ploha s dvosmjernim kolnim ulaznom i rampom, te 3 (tri) nenatkrivena parkirna mjesta, sve označeno horizontalnom prometno signalizacijom

- pristup nekretnini moguć je vozilima neposredno s javnoprometne površine jer se predmetna nekretnina nalazi uz lokalnu gradsku prometnicu (*Ulica Ivana Meštrovića*) standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti na predmetnoj mikrolokaciji, propisne širine kolnika, a pločnici za pješake su izvedeni obostrano u odnosu na asfaltiranu plohu kolnika

- predmetna se nekretnina na dan kakvoće **ne koristi** sukladno namjeni prema odredbama prostornoplanske dokumentacije (izgradnja, poslovanje)

- **položajna obilježja** (**Pravilnik**, čl. 14, (6) poslovne zgrade): dobra lokacija
  ("nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.“)

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem su okruženju višeetažne građevine pretežno stambene ili mješovite namjene različite katnosti, tipologije i starosti, kao i javne ozelenjene i neizgrađene površine
- u blizini su lokalni gradski javni i društveni sadržaji glavni

- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno suburbano okruženje

- pristup predmetnoj mikrolokaciji moguć je osobnim automobilom i ostalim cestovnim vozilima, te lokalnim gradskim javnim prijevozom (stajalište autobusnih linija nalazi se na oko 70,00 m[1] južno od predmetne nekretnine)
- parkiranje vozila moguće je na privatnim, te javno dostupnim označenim nenatkrivenim parkirnim mjestima izvan sustava satne naplate
- s obzirom na postojeću namjenu nekretnine, prometna povezanost s ostalim dijelovima grada Šibenika, te njegovog administrativnog područja, kao i mreže državnih i županijskih cesta je dobra :

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je završeno naselje (u urbanističkom smislu), a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji (uključujući i npr. izgradnju zamjenskih građevina uklanjanjem već postojećih neadekvatnih zgrada / kuća)

- predmetna nekretnina **ima** izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica (javnoprometne površine), pa je pristup nekretnini moguć osobnim automobilom i ostalim vrstama cestovnih vozila

- budući da je predmetna nekretnina upisana u Bazu zemljišnih podataka (BZP), podaci u službenim evidencijama (tj. u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu) usklađeni su po nazivu katastarske općine, po nazivu katastarske čestice, te površini predmetne nekretnine

Kakvoća procjenjivane nekretnine

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

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK) :

OBILJEŽJA	
Vrsta zemljišta:	građevinsko (prema prostornom planu)
Kategorija zemljišta	I. (prema **Pravilniku**)
Uvjeti izgradnje:	**Generalni urbanistički plan grada Šibenika**
Namjena (prema prostornom planu):	**GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K2 - trgovačka)**
Način korištenja	koristi se kao parkiralište i odlagalište metalnog otpada
Vidljive karakteristike:	ravno, djelomično ograđeno, neodržavano, bez samoniklog raslinja; većina plohe je od niveliranog prirodnog tla s usitnjenom vapnenačkom stijenom, na kojoj je niveliran sitnozrni drobljeni kameni nasip ("tucanik")
Smjer pružanja:	sjeveroistok - jugozapad (*približno*)
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	-
Održavanje:	bez održavanja
Infrastruktura:	nije uočena
Izvedene komunalije:	izvedene instalacije u neposrednoj blizini istočne i zapadne međe
Formirana zona:	da
Prava i tereti koji utječu na vrijednost	ne postoje (nisu upisana u zemljišnoknjižni uložak)
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	izravan i nesmetan pristup s javnoprometne površine
Prometna povezanost i infrastruktura:	asfaltirane gradske prometnice, standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila; pločnici za pješake su izvedeni obostrano
Okoliš:	uređen, uređene javne površine, izgrađen (građevine: poslovne, te stambene i mješovite namjene)
Parkirno mjesto:	parkiranje je moguće na parceli
Utjecaj na okoliš:	usvojena pretpostavka da nema zagađenja podzemlja
DALJNJA OBILJEŽJA	
Stvarno korištenje:	parkiralište i odlagalište metalnog otpada
Pripadci:	-
Opći dojam:	ispodprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine / nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	na rubnim dijelovima dijelovi okolnih građevina, plohe dvorišta, te Ulice Ante Trlaje Antića
Napomene:	**nije predmet ovog procjembenog elaborata:** **- vrijednost privremenih i trajnih nasada** **- izvori prirodnih mineralnih voda;** **kemijske analize tla nisu vršene.**

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno **Pravilniku** o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), te Prilog 1. (Koeficijenti korisne vrijednosti površina) **Pravilnika**.
Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19).

GRAĐEVINE	podna površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]	visina [m^1]	građevinska bruto površina [m^2]	bruto volumen [m^3]
PRIZEMLJE	**dio zgrade čiji je ostatak na k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK**					
interijer	61,09	1,00	61,09	3,98	76,36	
UKUPNO:	61,09		61,09		76,36	303,91
PRIZEMLJE	**dio dvorišta betonirane plohe s armiranobetonskim ogradnim zidom uz zgradu čiji je ostatak na k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK**					
površina	66,31	1,00	66,31	1,50	66,31	
UKUPNO:	66,31		66,31		66,31	169,75
PRIZEMLJE	**dio dvorišta betonirane plohe s armiranobetonskim ogradnim zidom neposredno južno od k.č. 695/1, k.o. ŠIBENIK**					
površina	57,20	1,00	57,20	1,00	57,20	
UKUPNO:	57,20		57,20		57,20	160,16
PRIZEMLJE	**asfaltirana prometna ploha s 3 nenatkrivena parkirna mjesta uz pločnik Ulice Ivana Meštrovića**					
površina	131,49	1,00	131,49	0,00	131,49	
UKUPNO:	131,49		131,49		131,49	0,00
SVEUKUPNO:	**316,09**		**316,09**		**331,36**	**633,83**
ZK. IZVADAK (sveukupno):	**-**	**KATASTAR:**		**-**		
usvojeno za daljnje analize:	**316,09**		**316,09**		**331,36**	**633,83**

Svi podaci o površinama rezultat su primjene odgovarajućih alata sa službene mrežne stranice Informacijski sustav prostornog uređenja

NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

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

Zemljište:

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA					KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	zemljišnoknjižni uložak	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m²]	**NEKRETNINA**	POVRŠINA [m²]
ZEMLJIŠTE					**ZEMLJIŠTE**	
zk.č. 695/7, zk.o. ŠIBENIK	9677			1.221	k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK	1.221
UKUPNO:		**0**	**0**	**1.221**	**UKUPNO:**	**1.221**

(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:	**1.221,00**

Građevinsko zemljište:	**1.221,00**
Poljoprivredno zemljište:	**0,00**

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 26 (06.2025. godine)

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

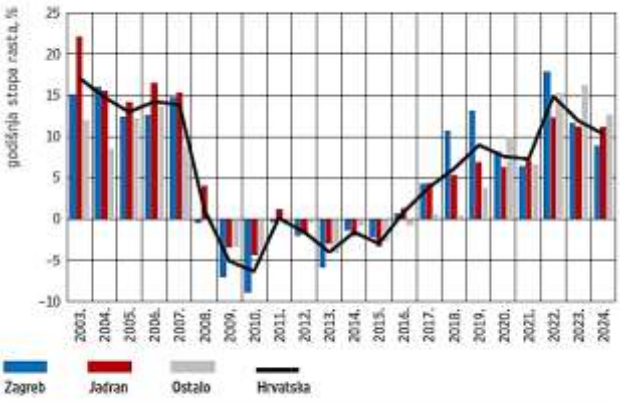
U 2024. se broj kupoprodajnih transakcija nekretninama stabilizirao, a rast cijena stambenih nekretnina blago usporio, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakteriziraju visoka potražnja i ograničena ponuda, koje podržavaju rast cijena 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 izglede tržišta, pa će porezne olakšice podržavati potražnju, a porez na nekorištene 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.

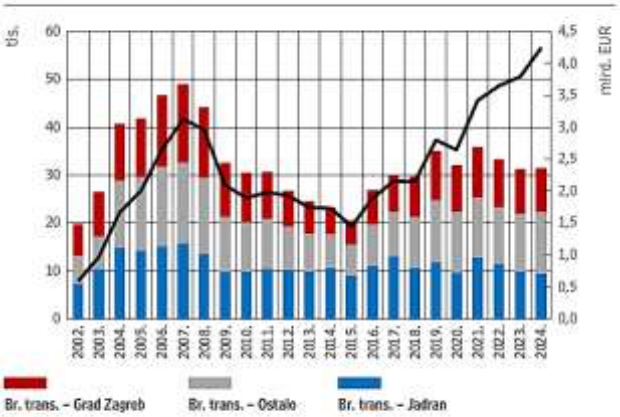
Broj kupoprodajnih transakcija stabilizirao se u 2024. nakon dvije uzastopne godine u kojima je padao, dok je njihova ukupna vrijednost nastavila rasti. Broj kupoprodaja stambenih nekretnina, nakon pada od 6,3% u 2023. godini, u 2024. se stabilizirao, na razini za 12,5% nižoj nego u 2021. godini (Slika 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%).

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: DZS

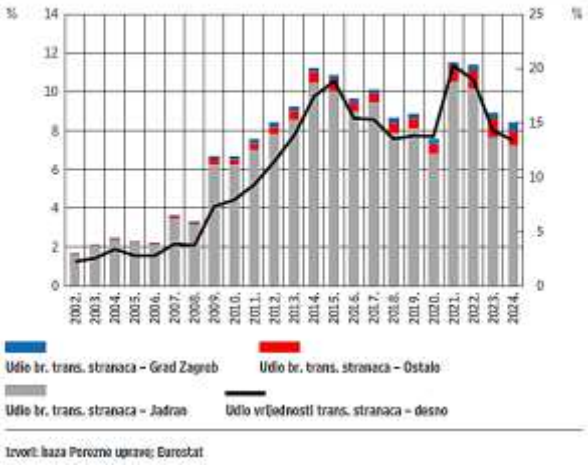
Slika B.3. Zaustavio se pad broja transakcija, dok njihova ukupna vrijednost nastavlja rasti



Izvor: baza Porezne uprave

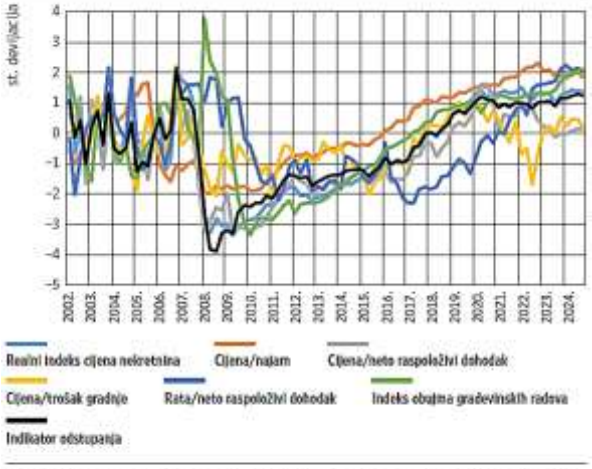
Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati, ali znatno sporije nego prethodnih godina. Broj kupoprodaja u kojima sudjeluju nerezidenti smanjio se za oko 5%. Na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, također se smanjio za oko 5%, što je znatno manje u 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.4. Paralelno sa smanjenjem prometa na Jadranu nastavio se smanjivati udio nerezidenata



Izvori: Baza Porezne uprave; Eurostat

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



Napomena: Prikazane su standardizirane ciklične komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnina dobivenih na osnovi jednostranoga rekurzivnog HP filtra (λ = 400.000) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na zgrade.
Izvori: DZS; Porezna uprava; Eurostat; HNB

Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje u fazi ekspanzije, uz relativno visok porast cijena u odnosu na većinu makroekonomskih odrednica.

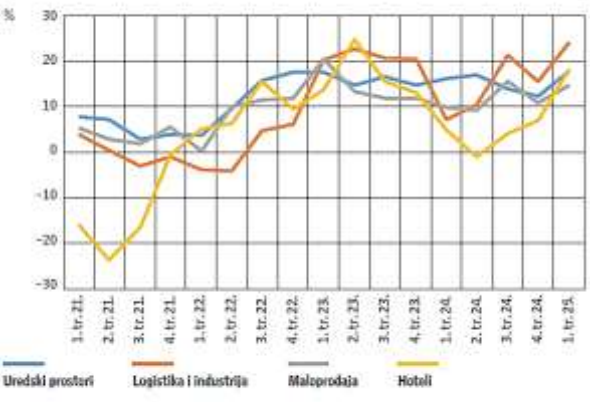
Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina.

B.2. Tržište poslovnih nekretnina

Tražene cijene za prodaju poslovnih nekretnina nastavljaju rasti po visokim stopama. Podaci iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju sve vrste nekretnina na području Republike Hrvatske, osobito upućuju na ubrzanje rasta cijena nekretnina 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 nekretnine u Hrvatskoj, potencijalno mogu dodatno pojačati potražnju na tržištu i pridonijeti dodatnom pritisku na rast cijena (*Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim mirovinskim fondovima i Pravilnik o dozvoljenim ulaganjima i dodatnim ograničenjima ulaganja obveznog mirovinskog fonda*).

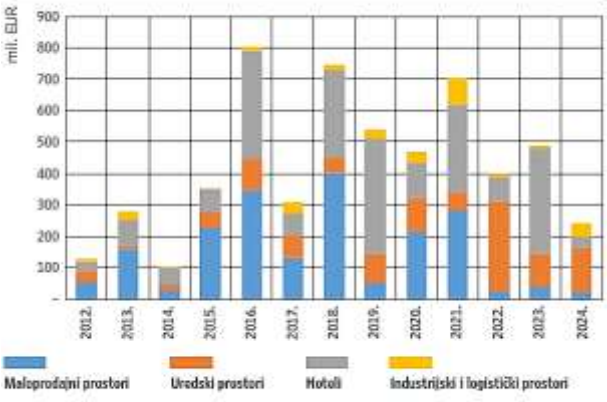
Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnina u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti 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 nekretnina 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 nekretnina na *web*-oglasima



Napomena: Tražene cijene poslovnih nekretnina na *web*-oglasima odnose se na širi uzorak nekretnina u odnosu na podatke prikupljene od agencija za poslovanje nekretninama. Osim prvorazrednih nekretnina uključuju poslovne prostore u ostalim segmentima te na različitim lokacijama u Hrvatskoj.
Izvori: izračun HNB-a; Njuškalo

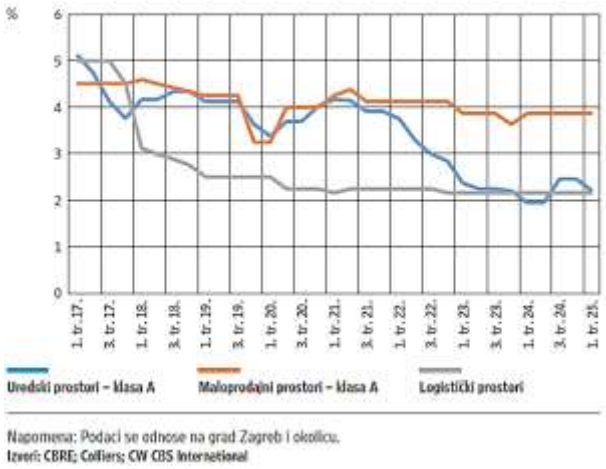
Slika B.8. Pad broja transakcija na tržištu poslovnih nekretnina



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

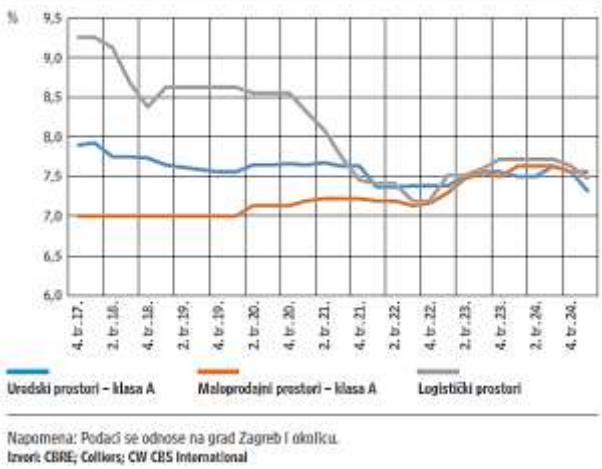
Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora stabilizirala se na niskoj razini, nakon znatnog smanjenja u 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 okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Slika B.10. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: 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 rasle 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 izglede 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 nekretnina upućuje na nastavak jačanja građevinske aktivnosti, koja bi mogla donekle ublažiti pritiske na porast cijena stambenih nekretnina (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



Napomena: Prikazana je godišnja stopa promjene indeksa obujma građevinskih radova (zgrade).
Izvori: Eurostat; DZS

Slika B.12. Broj novoizdanih građevinskih dozvola nastavlja rasti



Izvor: DZS

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.

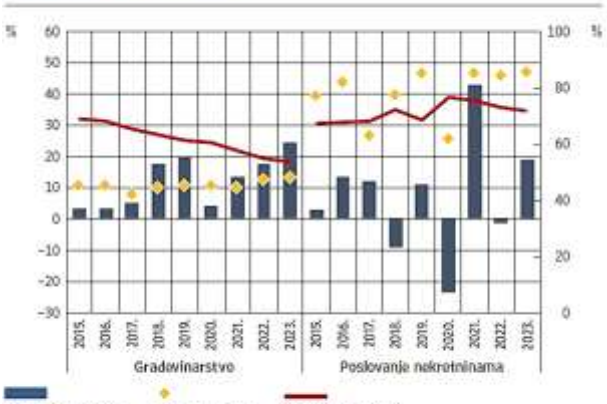
Visok rast cijena nekretnina povoljno je djelovao na poslovne rezultate poduzeća u djelatnostima povezanima s nekretninama (Slika B.14.). Poduzeća u djelatnosti građevinarstva proteklih godina uspjela su ostvariti kontinuiran rast prihoda uz stabilne profitne marže na razini od 13% te su smanjila zaduženost. 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 nekretnina.

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, poreza i amortizacije i poslovnih prihoda. Zaduženost se odnosi na omjer ukupnog duga (zbroj kratkoročnih i dugoročnih obveza) i ukupne imovine.

Izvor: Fina

Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Sektorske analize, Građevinarstvo i nekretnine (10.2025. godine)

https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/sektorske-analize/616

Tržište nekretnina

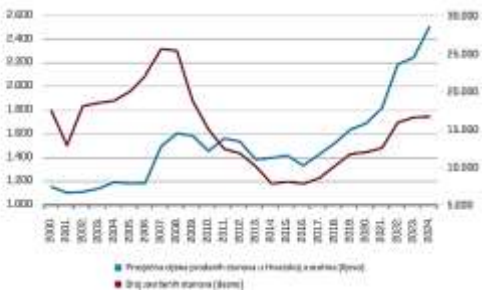
Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi usporavanje aktivnosti. Pritom je u 2024. godini došlo do velikog usporavanja rasta broja izgrađenih novih stanova te do osjetnog rasta njihovih prosječnih cijena. Najveće žarište rasta cijena stanova u Hrvatskoj je Grad Zagreb. Osjetno smanjenje broja novoizgrađenih stanova u Gradu Zagrebu u 2023. godini odrazilo se na smanjenje ponude stanova i rast njihovih cijena u 2024. godini. Broj novoizgrađenih stanova u Gradu Zagrebu u 2023. godini smanjen je za 19,1% na međugodišnjoj razini, dok je prosječna cijena povećana za 4,1%. Rast cijena novoizgrađenih stanova u 2024. godini je više nego udvostručen u odnosu na 2023. godinu. Pritom je prosječna cijena novoizgrađenih stanova povećana za 8,7%.

U Hrvatskoj je u 2024. godini ukupno izgrađeno 16.654 stana, što je povećanje od neznatnih 0,6% na međugodišnjoj razini (slika 11). Za usporedbu, rast novoizgrađenih stanova u 2023. godini iznosio je 4,3%, a u 2022. godini 26,9%.

	Završene zgrade				
	2021.	2022.	2023.	2024.	Indeks 2024./2023.
I. STAMBENE ZGRADE	5.007	5.660	6.027	6.343	105,2
S jednim stanom	3.285	3.569	3.844	4.069	105,9
S dva stana	627	705	736	705	95,8
S tri i više stanova	1.081	1.379	1.441	1.565	108,6
Zgrade za stanovanje zajednica	14	7	6	4	66,7
II. NESTAMBENE ZGRADE	1.064	1.149	1.005	1.097	109,2
Hoteli i slične zgrade	80	130	112	126	112,5
Uredske zgrade	58	52	44	62	140,9
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	94	134	119	130	109,2
Zgrade za promet i komunikacije	132	128	118	131	111,0
Industrijske zgrade i skladišta	245	274	263	248	94,3
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	130	90	81	120	148,1
Ostale nestambene zgrade	325	335	268	280	104,5
UKUPNO (I. + II.)	6.071	6.809	7.032	7.440	105,8

Slika 11.
Prosječna cijena prodanih stanova po četvornom metru i broj završenih stanova u Hrvatskoj, 2000. – 2024.

Izvor: Državni zavod za statistiku



Analizirajući broj završenih novih zgrada prema vrsti zgrade može se ustvrditi kako je u 2024. godini došlo do rasta broja novoizgrađenih stambenih i nestambenih zgrada na međugodišnjoj razini. Pritom se izgradnja stambenih zgrada u 2024. godini povećala za 5,2%, dok se izgradnja nestambenih zgrada povećala za 9,2% (tablica). Kod izgradnje nestambenih zgrada izražen je pad izgradnje industrijskih zgrada i skladišta, i to za 5,7%. Istovremeno, povećala se izgradnja hotela i sličnih zgrada (za 12,5%), izgradnja zgrada za trgovinu na veliko i malo (za 9,2%), izgradnja zgrada za promet i komunikacije (za 11,0%) i izgradnja zgrada za obrazovanje i zdravstvo (za 48,1%). Analiza izgradnje stambenih zgrada pokazuje kako se najviše povećala izgradnja stambenih zgrada s tri i više stanova, i to za 8,6%. Izgradnja zgrada s jednim stanom povećala se za 5,9%, dok se izgradnja zgrada s dva stana smanjila za 4,2%.

U 2024. godini došlo je do ubrzavanja rasta cijena novih stanova. Nakon povećanja prosječne cijene novoizgrađenog stana u 2023. godini u iznosu od 2,7% na međugodišnjoj razini, u 2024. godini je došlo do snažnog rasta cijena, i to u iznosu od 11,5%.

Najnovija kretanja iz prve polovice 2025. godine potvrđuju nastavak trenda rasta cijena novoizgrađenih stanova. Tako je u prvih šest mjeseci ove godine prosječna cijena novoizgrađenog stana na razini Republike Hrvatske povećana za 15,9% u odnosu na isto razdoblje lani. Značajan doprinos rastu cijena dao je Grad Zagreb, u kojemu je prosječna cijena novoizgrađenog stana povećana za 24,1%.

S obzirom na veliku heterogenost tržišta nekretnina u Hrvatskoj, očekivan je i različit stupanj elastičnosti poreza na nekretnine. Potražnja za nekretninama u priobalju očekivano pokazuje znatno veći stupanj neelastičnosti na uvođenje poreza na nekretnine s obzirom na sudjelovanje velikog broja stranaca na tržištu nekretnina u tom području. Kod stranih ulagača, ali i dijela domaćih, kupnja stambenih nekretnina na hrvatskoj obali i dalje zadržava status poželjne investicije. U Gradu Zagrebu uvođenje poreza na nekretnine moglo bi dodatno pridonijeti nastavku procesa ograničenja ponude novih stanova na tržištu i shodno tome rastu cijena.

Prema istraživanju Ekonomskog instituta, Zagreb (Rašić i sur., 2024), ukupna vrijednost transakcija na tržištu nekretnina u 2023. godini iznosila je 12,0% vrijednosti BDP-a. Za usporedbu, taj je udio 2022. godine iznosio 13,0%, a 2021. godine 14,0%. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023. godini bilježi kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta. Na njih se odnosi 27,6% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja. Slijede kupoprodaje stanova/ apartmana s udjelom od 22,2%, građevinskih zemljišta s udjelom od 20,3%, dok su kupoprodaje obiteljskih kuća činile 12,2% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine. Prema istom istraživanju, analiza heterogenosti cijena pokazuje kako je najviša medijalna cijena stana/apartmana ostvarena u Balama (4.264 €/m^2). Uz Bale, medijalnu cijenu stana/apartmana iznad 3.000 €/m^2 realiziraju Punat (3.427 €/m^2), Omišalj (3.149 €/m^2), Rovinj (3.120 €/m^2) i Malinska-Dubašnica (3.017 €/m^2). Nakon navedenih gradova, s medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.500 €/m^2 slijede Opatija, Dubrovnik, Split, Lovran, Baška, Umag, Dobrinj, Hvar i Krk. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana od 2.299 €/m^2 nalazi u grupi od 41 jedinice lokalne samouprave u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 2.001 do 2.500 €/m^2.

Budući da Ekonomski institut, Zagreb, nije 2025. godine objavio dokument o pregledu tržišta nekretnina Republike Hrvatske u nastavku su citirani najvažniji naglasci iz posljednjeg objavljenog stručnog analitičkog rada:

Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. (09.2024. godine)

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

https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske-2012-2022/14034

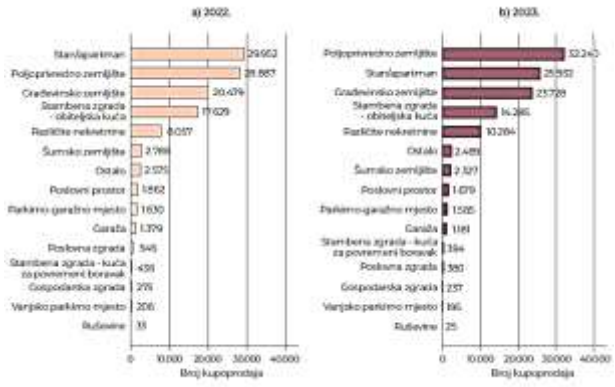
2.1. Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja rast od 0,2%. Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9%, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30%. Za razliku od 2022. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje stanova/apartmana (29.952 odnosno 25,7% ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Tako je 2023. ostvareno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta koje su činile više od četvrtine (27,6%) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 25.932 (22,2% ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.728 (20,3% ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 14.285, što je činilo 12,2% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine.

U usporedbi s 2022., rast broja kupoprodaja 2023. godine zabilježen je kod svega tri tipa nekretnine, i to kod različitih nekretnina (27,6%), građevinskih zemljišta (15,9%) i poljoprivrednog zemljišta (11,6%). S druge strane, najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja u 2023. godini zabilježen je kod poslovnih zgrada (-30,4%), posebnih nekretnina (-24,2%), obiteljskih kuća (-19%), šumskog zemljišta (-16,5%), garaža (-14,4%), gospodarskih zgrada (-13,8%), te stanova/apartmana koji bilježe pad kupoprodaje od 13,4%.

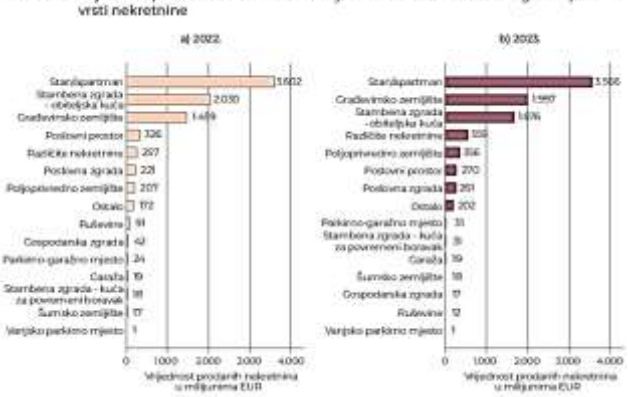
Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9.105,9 milijuna €, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2%. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2023. godini iznosila je 77.079 €, dok je godinu dana ranije iznosila 72.705 €. Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (*u daljnjem tekstu: BDP*) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 12% BDP-a 2023. godine. Za usporedbu, taj je udio 2022. godine iznosio 13%, a 2021. godine 14%. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 39,2% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,9% te obiteljske kuće s udjelom od 18,4%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2022. godinu najveće povećanje vrijednosti 2023. godine bilježe različite nekretnine, 117,5%, iza kojih slijede stambene zgrade - kuće za posebni boravak s povećanjem za 72,2%, poljoprivredna zemljišta s povećanjem vrijednosti za 72% te građevinska zemljišta za 36,9 %. S druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina u 2023. u odnosu na 2022. godinu zabilježeno je kod posebnih nekretnina, i to u visini od 86,8%, iza kojih slijede gospodarske zgrade sa smanjenjem vrijednosti za 59,5% te obiteljske kuće (-17,4%). Međugodišnje smanjenje vrijednosti u 2023. godini zabilježeno je i kod prodanih poslovnih prostora (-17,2%) te stanova/apartmana (-1,0%). Vrijednost prodanih garaža i vanjskih parkirnih mjesta u 2023. godini ostala gotovo nepromijenjena u odnosu na godinu dana ranije.

Slika 2.2.a.: Broj kupoprodajnih transakcija u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.2.b: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

2.2. Najam i zakup

2.2.1. Najam i zakup na razini Hrvatske, županija i velikih gradova

Na razini 20 županija u 2023. godini evidentirano je ukupno 13.705 ugovora o najmu i 27.560 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 15,8% (2.167) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 19,9% (7.337 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 19.399 ugovora o najmu te je zabilježeno 14.115 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, 15,4% ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju sa 16%. U Gradu Zagrebu u 2023. godini evidentirano je ukupno 14.302 ugovora o najmu i 7.966 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 6,7% (958) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 6,4% (2.537 ugovora).

Gledano prema vrsti nekretnine u 2023. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 91,1% ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 8,5%. Najam stanova/apartmana čini 96,8% ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,4% na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu kod županija se odnosi na obiteljske kuće, stambene zgrade – kuće za povremeni boravak, ostale nekretnine i različite nekretnine, a kod Grada Zagreba pored obiteljskih kuća, predmet ugovora o najmu bile su jedino nekretnine za povremeni boravak.

Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poslovnog prostora i poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 47,2% odnosno 45,4% ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Svega se 2,9% ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište, 1,9% na zakup šumskog zemljišta, a 1,2% na zakup poslovne zgrade.

U Gradu Zagrebu se najveći dio ugovora o zakupu evidentiranih 2023. godine, njih 91,6%, odnosi na zakup poslovnog prostora. Zakup ostalih nekretnina čini 4,5%, zakup garaža 1,2%, zakup parkirnog - garažnog mjesta i vanjskog parkirnog mjesta po 1%, zakup građevinskog zemljišta čini 0,6%, a zakup poslovnih zgrada svega 0,2% ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u ZKC-u. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (79% svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 15,4%. U slučaju velikih gradova, manji dio ugovora o zakupu odnosi se na ostale nekretnine (1,7%), građevinska zemljišta (1,5%) i poslovne zgrade (1,2%).

Promotre li se medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u €/m^2, vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma stana/apartmana postiže u Gradu Zagrebu, od 10,1€/m^2, zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 9,3€/m^2, te u Primorsko-goranskoj županiji od 6,7€/m^2. Porast medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u odnosu na 2022. godinu prošle je godine zabilježen u 13 županija. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene najma stana/apartmana postignut je u Krapinsko-zagorskoj županiji (73,3%), te nakon nje u Varaždinskoj (58,3%), Splitsko-dalmatinskoj (55%) i Dubrovačko neretvanskoj županiji (45,5%).

Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u €/m^2 u 2023. godini predvodi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 12,8€/m^2, a nakon nje slijedi Grad Zagreb s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa od 12,5€/m^2, pa Dubrovačko-neretvanska (10,5 €/m^2) i Zadarska županija (9,5 €/m^2).

S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 14,3 €/m^2 predvodi Split, iza kojeg slijede Šibenik s 10,9 €/m^2, te Pazin i Zadar s 10,8 €/m^2. U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se 6 €/m^2 u Koprivnici do 9 €/m^2 u Velikoj Gorici.

Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj (1.597) i Osječko-baranjskoj županiji (561). Medijalne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta €/m^2 značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,004 €/m^2 u Međimurskoj do 0,02 €/m^2 u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Najviša medijalna cijena najma stana/apartmana u €/m^2, zabilježena je u Splitu od 10 €/m^2 i u Dubrovniku od 9,7 €/m^2 na mjesec. Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana €/m^2 bilježe Vinkovci, 4,5 €/m^2.

3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

3.1. Stanovi/apartmani

3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvarene su 25.932 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3,56 milijardi €. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 137.509,6 €. U usporedbi s 2022. godinom ostvareno je 13,4 % kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1%.

3.1.2. Na razini županija

Rast medijalne cijene stanova/apartmana u 2023. godini zabilježen je u svim županijama. Pritom predvodi Koprivničko-križevačka županija s rastom od 115,6%, a nakon nje slijede Varaždinska županija s rastom od 48,2%, Krapinsko-zagorska županija s rastom od 40,5%, Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 36,7%, Karlovačka županija s rastom od 13,7%, Karlovačka s rastom od 36,6% i Vukovarsko-srijemska županija s rastom od 33,5%. Ipak, usprkos snažnom rastu medijalne cijene stanova/apartmana zabilježenom u Koprivničko-križevačkoj, Varaždinskoj, Krapinsko-zagorskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Karlovačkoj, Vukovarsko-srijemskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji, razine ostvarenih medijalnih cijena stanova/apartmana u tim županijama bile ispod nacionalnog medijana. Najveći jaz u odnosu na nacionalni medijan od 2.004 €/m^2 zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj županiji gdje je medijalna cijena stana/apartmana od nacionalnog prosjeka niža za 62,6%, u Požeško-slavonskoj za 60,2%, Sisačko-moslavačkoj za 53,9%, a u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji za 48,9%. Najniži rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je u Dubrovačko-neretvanskoj (12,6%), Šibensko-kninskoj (16,3%) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (17,6%). Grad Zagreb prošle godine bilježi rast medijalne cijene prodanih stanova/ apartmana od 19,2%.

3.1.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2023. godini ostvareno 17.606 kupoprodaja stanova/apartmana odnosno 67,9% svih kupoprodaja stanova/apartmana u Hrvatskoj te godine. U usporedbi s 2022. godinom kada je na razini 25 velikih gradova ostvareno 20.122 kupoprodaje stanova/apartmana ostvaren je pad od 12,5%.

Medijalne cijene stanova/apartmana u 2023. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 24 velika grada. Pad cijena zabilježen je jedino u Vinkovcima (-0,8%).

3.2. Obiteljske kuće

3.1.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2023. godine ostvareno 14.285 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 1.676,4 milijuna €. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 20,9%, a njihova ukupna vrijednost smanjena je za 17,4%.

3.1.2. Na razini županija

Sukladno očekivanjima, najveći se dio kupoprodaja obiteljskih kuća tijekom 2023. godine odvijao izvan grada sjedišta županije, i to od 56% u Požeško-slavonskoj županiji do čak 98,7% ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Istarskoj županiji.

Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2023. godini, vidljivo je da većina županija, njih 19, bilježi pad. Među županijama s padom prodaje obiteljskih kuća nalazi i Grad Zagreb u kojem je 2022. godine prodano 11,1% kuća manje nego godinu dana ranije. S druge strane, u odnosu na 2022. rast prodaje obiteljskih kuća u 2023. godini zabilježen je jedino u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to u visini od 18%, dok je u Virovitičko-podravskoj županiji prodan jednak broj obiteljskih kuća kao i godinu dana ranije.

3.2.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2023. godini ostvareno 4.397 kupoprodaja obiteljskih kuća, što je činilo 30,8% ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Hrvatskoj te godine. U odnosu na prethodnu godinu kupoprodaje obiteljskih kuća na razini 25 velika grada u 2023. godini ostvaruju pad od 18,9%.

Medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 12 velikih gradova. Izuzev Šibenika, riječ je o gradovima smještenima u unutrašnjosti zemlje.

4. Pregled zemljišta

4.1. Građevinska zemljišta

4.1.1. Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvareno je 23.728 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od skoro 2,0 milijarde €. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2023. godini je ostvareno 15,9 više kupoprodaja. Istovremeno se vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta povećala za 36,9%.

4.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, pet županija s najvećim brojem kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. godini su Istarska, Splitsko-dalmatinska, Zadarska, Primorsko-goranska i Zagrebačka županija. Te su županije bile vodeće po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta i u prethodnoj godini.

Gledano regionalno, većina kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta nastavlja se odvijati na prostoru sedam obalnih županija, čak 67,2%, dok na kontinentalni dio Hrvatske otpada 32,8% ukupnog broja kupoprodaja građevinskih zemljišta.

U 2023. godini većina je županija zabilježila međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2023. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 17 županija, u jednoj je županiji cijena ostala nepromijenjena, a u 3 županije medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad.

4.1.3. Na razini velikih gradova

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih građevinskih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da se u 2023. godini broj prodanih građevinskih zemljišta povećao u 15 velikih gradova.

U 2023. godini je 20 velikih gradova zabilježilo međugodišnji rast medijalne cijene.

4.2. Poljoprivredna zemljišta

4.2.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 355,7 milijuna €. U odnosu na 2022. godinu kada je zabilježeno 28.887 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2023. godini se povećao i to za 11,6%. Ukupna vrijednost kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta bila je za 72,3% veća u 2023. nego u prethodnoj godini.

4.2.2. Na razini županija

Za razliku od prethodne godine kad je većina županija bilježila smanjenje broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, u 2023. godini 12 županija bilježi međugodišnji rast kupoprodaja. Najveće međugodišnje povećanje broja transakcija bilježi Istarska županija u kojoj se povećao broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta za 108,3 % u odnosu na prethodnu godinu.

4.2.3. Na razini velikih gradova

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 13 velikih gradova zabilježilo međugodišnje povećanje broja prodanih poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 15 velikih gradova zabilježilo povećanje medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini.

4.3. Šumska zemljišta

4.3.1. Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvareno je 2.327 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 17,8 milijuna €. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 16,5% manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta povećala se za 2,9%.

4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, u 2023. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježen u Istarskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji.

Godišnji porast broja kupoprodaja šumskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u Sisačko-moslavačkoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj i Virovitičko-podravskoj županiji. Pritom predvodi Sisačko-moslavačka županija u kojoj je broj kupoprodaja šumskog zemljišta porastao za 12,7% u odnosu na prethodnu godinu.

Kao i u prethodnoj godini, medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta je u 2023. godini bila znatno veća u obalnim županijama nego u kontinentalnom dijelu zemlje.

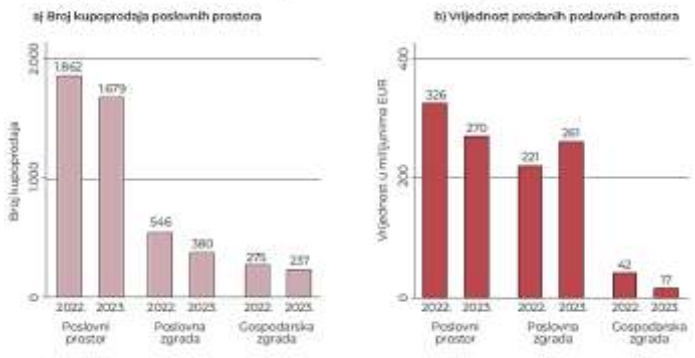
Podaci o međugodišnjem kretanju medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama ukazuju da je 12 županija ostvarilo međugodišnji porast cijena šumskog zemljišta u 2023. godini.

5. Pregled poslovnih nekretnina

5.1.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 1.679 kupoprodaja poslovnih prostora, 380 kupoprodaja poslovnih zgrada i 237 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2022., sve tri kategorije poslovnih nekretnina zabilježile su umjereno smanjenje broja kupoprodaja. U 2022. zabilježeno je tako 1.862 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2023. smanjio za 9,8%. Istovremeno, vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora se u 2023. u odnosu na 2022. također smanjila i iznosila je 270 milijuna €. U 2022. je zabilježeno i 546 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja poslovnih zgrada u 2023. u odnosu na prethodnu godinu smanjio za 30,4%. Vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih zgrada se u 2023. u odnosu na 2022. povećala za 40 milijuna €, odnosno za 18,1%, te je dosegla iznos od 261 milijuna €. U 2022. godini zabilježeno je 275 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, pa se broj kupoprodaja gospodarskih zgrada u 2023. smanjio za 13,8% u odnosu na 2022. godinu. Vrijednost navedenih transakcija se u 2023. smanjila se za 25 milijuna € te je u odnosu na prethodnu godinu bila manja za 59,5%. Ukupno gledajući, u 2023. je bilo zabilježeno 2.296 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je smanjenje od 14,4% u odnosu na 2022., kada ih je bilo ostvareno 2.683. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2023. dosegla 548 milijuna €, što je smanjenje od 7,0% u odnosu na 2022. godinu.

Slika 5.1: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora, poslovnih zgrada i gospodarskih zgrada u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

5.3.2. Na razini županija

Jednako kao i promjene broja transakcija, ni promjene u iznosu medijalne cijene poslovnih prostora po županijama u 2023. u odnosu na 2022. nisu jednoobrazne. Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je povećana za 15,9% te je u 2023. iznosila već spomenutih 1.500 €/m^2. U Splitsko-dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. se u prosjeku povećala za 13,1%, no primjetno je tom porastu više doprinijelo tržište poslovnih prostora u Splitu gdje se odvijalo 66% svih kupoprodaja i gdje je medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. porasla za 8,7% te iznosila 2.003 €/m^2. Na trećem po broju kupoprodaja najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora, u Primorsko-goranskoj županiji, primjetan je rast medijalnih cijena poslovnih prostora i u Rijeci, i u ostatku županije.

5.2.3. Na razini velikih gradova

Jednako kao i županijska tržišta, i tržišta poslovnih prostora u velikim gradovima Republike Hrvatske u 2023. bilježila su divergentna kretanja u odnosu na 2022. godinu. Od 17 velikih gradova koja bilježe dovoljno veliki broj transakcija u 2022. i 2023. (10 i više transakcija) i za koje se stoga mogu prikazati podaci o broju transakcija, medijalnim cijenama te njihove međugodišnje stope promjene, njih devet

bilježi smanjenje broja kupoprodaja poslovnih prostora u 2023. u odnosu na prethodnu godinu. Najveće smanjenje bilježi Rijeka u kojoj je broj transakcija iznosio 54, što je za 40,7% manje u odnosu na 2022.

Medijalne cijene poslovnih prostora u 2023. su zabilježile porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 13 od ukupno 17 velikih gradova.

Primjetno je i da su rasponi između najskupljih i najjeftinijih poslovnih prostora veći u gradovima koji ostvaruju manji broj kupoprodaja, što indicira da mala likvidnost tržišta utječe na povećanje raspona 5% najskupljih i najjeftinijih poslovnih nekretnina.

5.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Najveći broj kupoprodaja ostvaruje se u većim gradskim središtima, u JLS-ovima koje se nalaze u priobalnom području te u okolici Zagreba.

Uočljivo je da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi u priobalnim JLS-ovima i u i oko Zagreba. Pri tome valja naglasiti da po visini medijalnih cijena odskaču priobalni gradovi.

5.1.5. Zagreb

Najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Centar (71), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 2.210 €/m^2. Drugi najveći broj transakcija zabilježen je u Trnju (63), zatim u Trešnjevci (57) i Vrapču (51). Šest katastarskih općina bilježe povećanje broja transakcija u 2023. u odnosu na 2022, njih sedam bilježi smanjenje broja transakcija. Najveći rast broja kupoprodaja u 2023. zabilježen je u Zaprudskom Otoku (25%), Sesvetama Novom (22,7%) i Rudešu (17,6%). Najveće smanjenje broja transakcija je istovremeno zabilježeno u Blatu (-45%), Centru (-44,5%) i Klari (-34,8%).

Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalnih cijena poslovnog prostora izdvajaju se katastarske općine Pešćenica s 1.832 €/m^2, Blato s 2.043 €/m^2 i Črnomerec s 1.736 €/m^2. U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj kupoprodaja, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2023. u odnosu na 2022. godinu povećala za 10,7%, u Pešćenici za 16%, a u Blatu za 30,6%. Najveće zabilježeno međugodišnje povećanje medijalne cijene poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba je zabilježeno u Klari (76,4%) i u Zaprudskom otoku (36,6%). Najveći pad medijalnih cijena poslovnog prostora od 18,6% zabilježen je u Rudešu. Uz tu katastarsku općinu, pad medijalnih cijena poslovnog prostora u 2023. u odnosu na 2022. je zabilježen još i u Dubravi (-1,6%) i Sesvete Novo (-15,9%).

7. Plan približnih vrijednosti

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

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

Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci u sustavu *eNekretnine* i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta, prirodno neplodna zemljišta i mješovita zemljišta.

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

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

Podatci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojčanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u €/m^2 te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

Na dan 01.01.2024. godine podaci o kategoriji nekretnine bili dostupni za 68,3% ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o i približnoj vrijednosti u €/m^2 za 67,5% ukupnog broja cjenovnih blokova.

Godine 2024. je po prvi puta za područje cijele Republike Hrvatske utvrđen Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine. Podaci za prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine u srpnju 2024. godine implementirani su u sustav eNekretnine i javno objavljeni na Geoportalu ISPU.

Prostorni slojevi Plana približnih vrijednosti javno su dostupni putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka (NIPP) odabirom vanjskog sloja.

Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja skromni rast od 0,2%. Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9%, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30%. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9,1 milijardu €, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2%.

Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 12% BDP-a 2023. godine. Za usporedbu, taj je udio 2022. godine iznosio 13%, a 2021. godine 14%.

Na razini 20 županija u 2023. godini evidentirano je ukupno 13.705 ugovora o najmu i 27.560 ugovora o zakupu. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 19.399 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 14.115. U Gradu Zagrebu u 2023. godini evidentirano je ukupno 14.302 ugovora o najmu i 7.966 ugovora o zakupu.

Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma, izuzev Brodsko-posavske i Osječko-baranjske županije u kojima prevladavaju ugovori o najmu obiteljske kuće, u ostalim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Najam stana/apartmana prevladava i u gotovo svim velikim gradovima, izuzev Siska u kojem je najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu bila obiteljska kuća.

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija i velikih gradova u 2023. godini bila je poslovni prostor. Iznimka su Osječko-baranjska, Međimurska, Požeško-slavonska, Sisačko-moslavačka i Vukovarsko-srijemska županija u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta.-

Prema broju kupoprodaja nekretnina ostvarenih u 2023. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.901 kupoprodajom, zatim slijede urbana središta u priobalju: Zadar s 2.326 kupoprodaja, Split s 2.313 te Rijeka s 1.478 kupoprodaja. U kontinentalnom dijelu zemlje izdvaja se Osijek s 2.027 kupoprodaja te nakon njega Karlovac s 1.232 kupoprodaje. Na spomenutih šest velikih gradova odnosi nešto više od petine (20,8%) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2023. godine. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2023. godini 63,2% svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 20% gradova i općina.

Uslijed naglog rasta cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu, na otocima te u dijelu zaobalja Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Među 151 JLS-om u kojima prevladavaju kupoprodaje građevinskog zemljišta nalaze i četiri velika grada: Kaštela, Samobor, Šibenik i Krapina.

Medijalna cijena stana/apartmana €/m^2 u Hrvatskoj u 2023. godini iznosila je 2.004 €/m^2, što u odnosu na godinu ranije čini rast od 18,7%.

Međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana u 2023. godini zabilježen je u svim županijama. Grad Zagreb prošle godine bilježi rast medijalne cijene prodanih stanova/ apartmana od 19,2%. Medijalne cijene stanova/apartmana u 2023. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 24 velika grada.

Kod obiteljskih kuća, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija.

Gledano na razini županija, međugodišnji rast medijalnih cijena obiteljskih kuća u 2023. godini zabilježen je u većini županija, njih 19. Međugodišnji pad medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. bilježe samo Grad Zagreb (-4,8%) i Dubrovačko-neretvanska županija (-12,1%).

Među gradovima sjedištima županija njih 12 ostvaruje rast medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. u odnosu na 2022. godinu.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2023. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 17 županija. Medijalna cijena je ostala nepromijenjena u Virovitičko-podravskoj županiji, a međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Gradu Zagrebu, Međimurskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Gledano na razini velikih gradova županija, međugodišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u 20 velikih gradova. Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini bilježe Šibenik (-22,7%), Velika Gorica (-10%), Grad Zagreb 6,2%) i Čakovec (-3,4%).

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini bila za 57,5 % veća nego u prethodnoj godini. Poput građevinskog, i poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim JLS-ovima.

U 2023. godini 16 županija ostvaruje međugodišnji porast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je Ličko-senjskoj županiji gdje se medijalna cijena udvostručila u odnosu na prethodnu godinu. Međugodišnji pad cijena zabilježen je samo u Gradu Zagrebu gdje je cijena poljoprivrednog zemljišta bila manja za 14,9% u 2023. godini nego godinu dana ranije.

Najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi se u priobalnim jedinicama i u i oko Zagreba, pri čemu po visini medijalnih cijena ipak odskaču priobalni gradovi.

Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je povećana za 15,9%.

Izvor: Tržište nekretnina 2025 (Opereta bilten, broj 4, 17.07.2025. godine)

https://www.opereta.hr/opereta-objavila-cetvrti-bilten-o-trzistu-nekretnina-trziste-u-potrazi-za-novom-ravnotezom/?_gl=1*vug727*_up*MQ..*_ga*NzYwMTEwNTk4LjE3NjgyNDA0ODE.*_ga_7PGTMZ7S66*czE3NjgyNDA0ODAkbzEkZzEkdDE3NjgyNDA0ODkkajUxJGwwJGgxMDMwNDY2NTM4

PREGLED

Na tržištu nekretnina u prvoj polovici 2025. godine ostvareno je 57.095 kupoprodaja za koje je Porezna uprava provela postupak utvrđivanja porezne osnovice. U odnosu na isto razdoblje prethodne godine, to predstavlja pad od 10.320 transakcija, odnosno 15%.

U tom razdoblju stambeni objekti (kuće) bilježe pad broja transakcija od **26%**. Stanovi i apartmani ostvarili su ukupno 11.322 transakcija, što predstavlja pad od **15%** u odnosu na isto razdoblje 2024. godine. Građevinsko zemljište zabilježilo je pad od **17%**. Ukupni pad transakcija u kategoriji garaža, parkirnih mjesta i garažno-parkirnih prostora iznosi **12,0%**..

GRAD ZAGREB

Napravljena je usporedba realiziranih kupoprodajnih cijena stanova na području Grada Zagreba, uzimajući u obzir prosječnu cijenu po svim kvartovima. U analizu nije uključena novogradnja, već isključivo starogradnja.

U prvoj polovici 2025. godine zabilježen je rast prosječne **cijene stambenih kvadrata.**



TRENDOVI

Iako **Grad Zagreb** i dalje bilježi najveći broj kupoprodajnih transakcija u prvoj polovici 2025., ukupno 7.876, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine zabilježen je pad od 20% (1.932 transakcije manje), što upućuje na nedostatnu ponudu nekretnina. Na tržištu postoji znatan broj kupaca koji su spremni i kreditno sposobni za kupnju, no cesto ne pronalaze adekvatnu nekretninu.

Slična situacija prisutna je i u **Šibensko-kninskoj županiji** (-26%), gdje je ponuda također ograničena, osobito u urbanim sredinama i uz obalu, što dodatno smanjuje likvidnost tržišta.

Nasuprot tome, **Splitsko-dalmatinska županija** (-31%), **Primorsko-goranska** (-27%) i **Istarska županija** (-20%) imaju veći broj dostupnih nekretnina, no njihove visoke cijene cesto premašuju mogućnosti domaćih kupaca, što rezultira padom broja realiziranih kupoprodaja, unatoč i dalje prisutnoj potražnji.

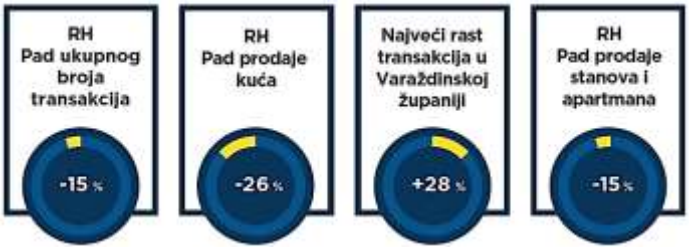
U cak 16 županija zabilježen je pad broja transakcija u prvoj polovici 2025., u rasponu od -3% do -32%. S druge strane, **rast je zabilježen u 5 županija**, pri čemu se posebno ističe **Varaždinska županija**, koja bilježi najveći porast, **cak +28%** u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Kao što smo u prethodnim Biltenima isticali, nastavlja se trend preusmjeravanja interesa prema lokacijama izvan glavnih urbanih središta, gdje je moguće kupiti veće stambene površine i stvoriti kvalitetnije uvjete za život. Varaždin se pritom izdvaja kao sveučilišni centar s odličnom prometnom povezanošću s većim gradovima u zemlji i inozemstvu.

Sveukupno gledano, tržište nekretnina u prvoj polovici 2025. pokazuje znakove usporavanja, ne zbog manjka interesa, već zbog sve izraženije dileme kod kupaca. Kupci sve promišljenije donose odluke, ali interes za kvalitetnim nekretninama i dalje postoji, što upućuje na to da tržište ne stagnira, već traži novu ravnotežu između cijene, ponude i stvarnih potreba.

Izvor: Porezna uprava, https://porezna-uprava.gov.hr/hr/evidencije-prometa-nekretnina/4757 na dan 03.07.2025.

HOT SPOT

Na tržištu nekretnina u Hrvatskoj **u prvoj polovici 2025.** godine **uočavamo nekoliko ključnih trendova**:



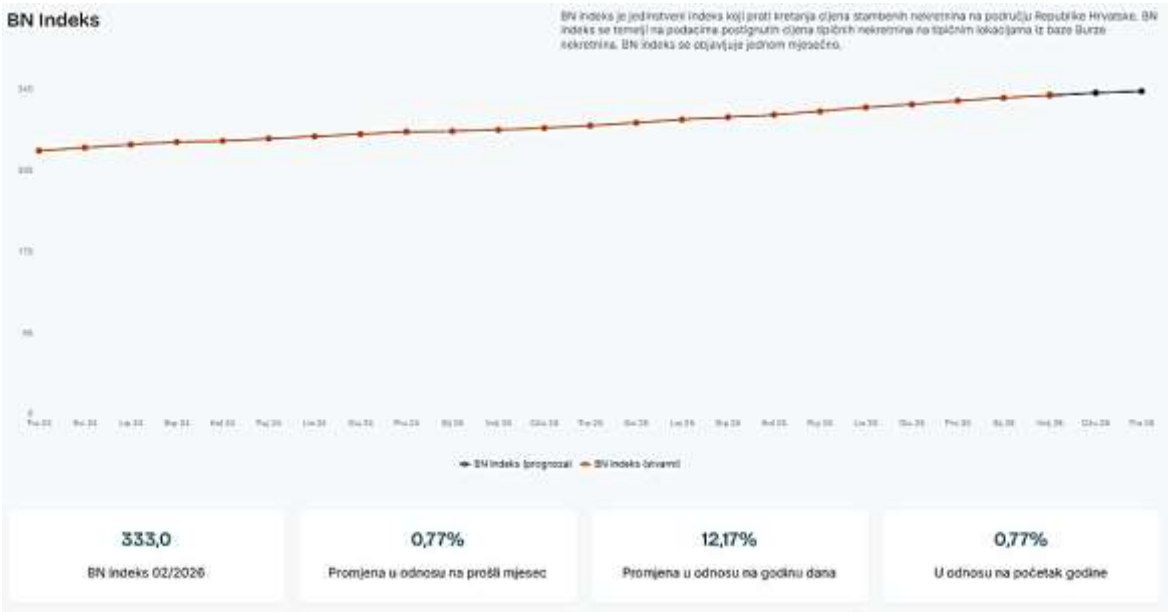
Najveći udio stranih državljana u kupoprodaji nekretnina u prvoj polovici 2025., prema državi stjecatelja, imaju državljani Slovenije s 30%, Njemačke s 21% i Austrije s 10%.

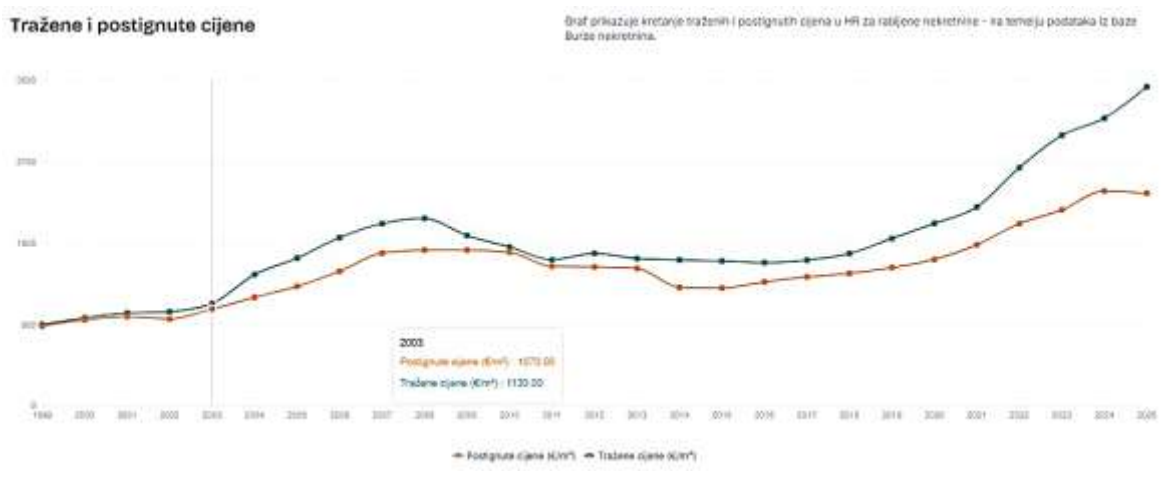
Izvor: Burza nekretnina, BN Komentar i BN indeks (26.03.2026. godine)

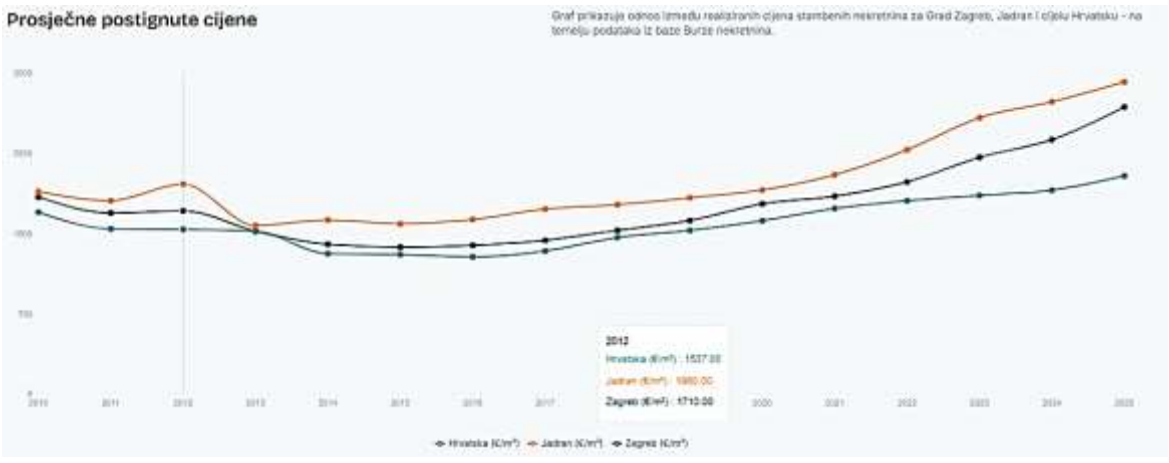
Cijene nekretnina u Hrvatskoj – BN Indeks | Burza Nekretnina | Burza Nekretnina)

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.







Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (01.10.2026. godine)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2026. u odnosu na prvo tromjesečje 2026. u prosjeku su više za **2,7%**. U odnosu na drugo tromjesečje 2025. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **12,7%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2026. u prosjeku su više za 0,8%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2025. za 9,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2026. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2025. za 14,1%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2026. u odnosu na prvo tromjesečje 2026. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,1%, za Jadran, za 1,2%, i za Ostalo, za 3,3%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 15,7%, za Jadran za 9,0%, a za Ostalo za 15,8%.

Detaljni podatci mogu se preuzeti na poveznici PC-AXIS baze podataka pod naslovom **Cijene**

Izvor: Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje - Šibenik (07.04.2026. godine)

Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom - Službene stranice Grada Šibenika

Izvješće o tržištu nekretnina za 2025..xlsx

Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Šibenika za 2025. godinu izrađeno je sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15), a sadrži podatke lokalnog tržišta nekretnina, odnosno podatke realiziranog naplatnog prometa na administrativnom području Grada Požege, koji su u prethodnoj kalendarskoj godini evidentirani u sustavu **eNekretnine**.

Zbirka kupoprodajnih cijena (*u daljnjem tekstu – ZKC*) prema čl. 7. Zakona predstavlja evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje vode odgovarajuće službe ili odjeli za vrednovanje nekretnina (*u daljnjem tekstu – Služba*) temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka..

Za potrebe izvješća korišteni su podatci o prometu nekretnina na području Šibensko - kninske županije evidentirani u sustavu **eNekretnine**.

Primjena indeksnih nizova uređena je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (dalje u tekstu: **Zakon**) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) (dalje u tekstu: **Pravilnik**).

Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, a od kojih raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina (članak 6. **Pravilnika**).

Sukladno odredbama članka 12. stavka 1. podstavka 1. **Zakona,** te članka 16. stavka 1. točke 3. **Zakona,** izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju indeksni nizovi) u nadležnosti je upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstva.

Izrađene indeksne nizove za lokalno tržište nekretnina objavljuje upravno tijelo županije, Grada Zagreba i velikog grada za svoje područje nadležnosti, na svojim službenim mrežnim stranicama u sklopu godišnjeg izvješća o tržištu nekretnina, te kao pojedinačni dokument.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15.) u odredbama članka 4. propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem **100**.

Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina protekom vremena.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15.), propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Indeksni nizovi izvodili su se na temelju dovoljnog broja podataka prikladnih kupoprodajnih cijena. Korišten je primjer statističke obrade podataka opisan u dokumentu „*Metodologija za izradu Plana približnih vrijednosti zemljišta* “.

Izvori službenih podataka za područje Grada Šibenika:

Godišnji indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina za područje Grada Šibenika

Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom - Službene stranice Grada Šibenika

INDEKSNI NIZOVI TABLICA 2026.docx

Obrazloženje za odabir metode

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

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

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

POREDBENA METODA:

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

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

Zakon, *Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine*, čl. 24, (1): „Poredbena metoda u prvom 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. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina."

PRIHODOVNA METODA:

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

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

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

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

TROŠKOVNA METODA:

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

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

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

Predmetna nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine. (**Pravilnik**, *Odabir metode i vrste korištenja nekretnine* čl. 30. & Općenito o poredbenoj metodi, *Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti*, čl. 35.).

Predmetna nekretnina ima **GRAĐEVINE**, za koje s obzirom na zatečeno stvarno stanje ne postoje podaci o poredbenim nekretninama, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana TROŠKOVNA METODA.

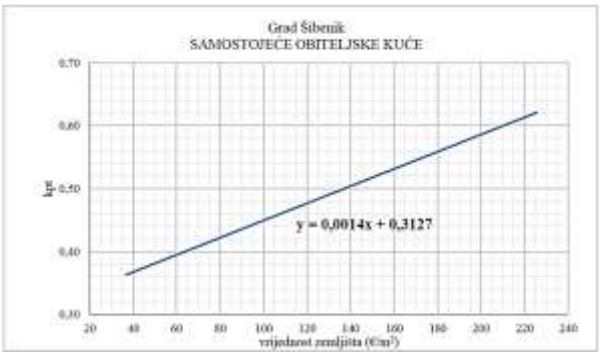
Zbog specifičnosti predmetne nekretnine, koju čine građevine i zemljište na sveukupno jednoj katastarskoj čestici, u daljnjim analizama je primijenjena TROŠKOVNA METODA sukladno **Zakonu**, *Metode za procjenu vrijednosti nekretnina*, Članak 23., (3).

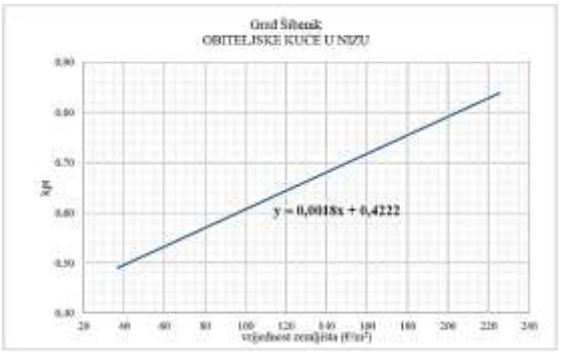
Daljnje odgovarajuće odredbe **Zakona** su**:**

- *3. OPĆI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, Osnovica za vrednovanje nekretnina*, članak 21., (2) propisano je da iznimno od odredbe članka 21., (1)., u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali koja se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.
- *Pojmovi*, članak 4., (1), točka 16. propisano je da su koeficijenti za prilagodbu oni koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju **koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti**

Nadležno je Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine objavilo publikaciju naziva POČETNO STANJE KOEFICIJENATA ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH OBITELJSKIH KUĆA I OBITELJSKIH KUĆA U NIZU NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE SA STANJEM NA DAN 01.01.2023. GODINE, čiji se podaci koriste u daljnjim analizama:

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH





Ovdje treba naglasiti da je za vrste nekretnina za koje nisu objavljeni koeficijenti prilagodbe (kao npr. za poslovne građevine), Visoko procjeniteljsko povjerenstvo je na 15. sjednici održanu 15.04.2024. godine, javno objavilo na službenim mrežnim stanicama Ministarstvo dopis (klasa: 364-04/21-01/2, urbroj: 531-06-1-2-24-47, od 18.04.2024. godine), u kojem je zauzelo sljedeće stajalište:

„*U slučaju primjene troškovne metode, procjenitelj treba primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti prikladan vrsti nekretnine. Iznimno u slučaju da odgovarajući podaci za izvođenje koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nisu na raspolaganju, procjenitelj isto treba argumentirati u procjembenom elaboratu, te se za prilagodbu može primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti kpt = 1,0.*“

IZVOR:

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

(I)

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

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

(II)

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

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

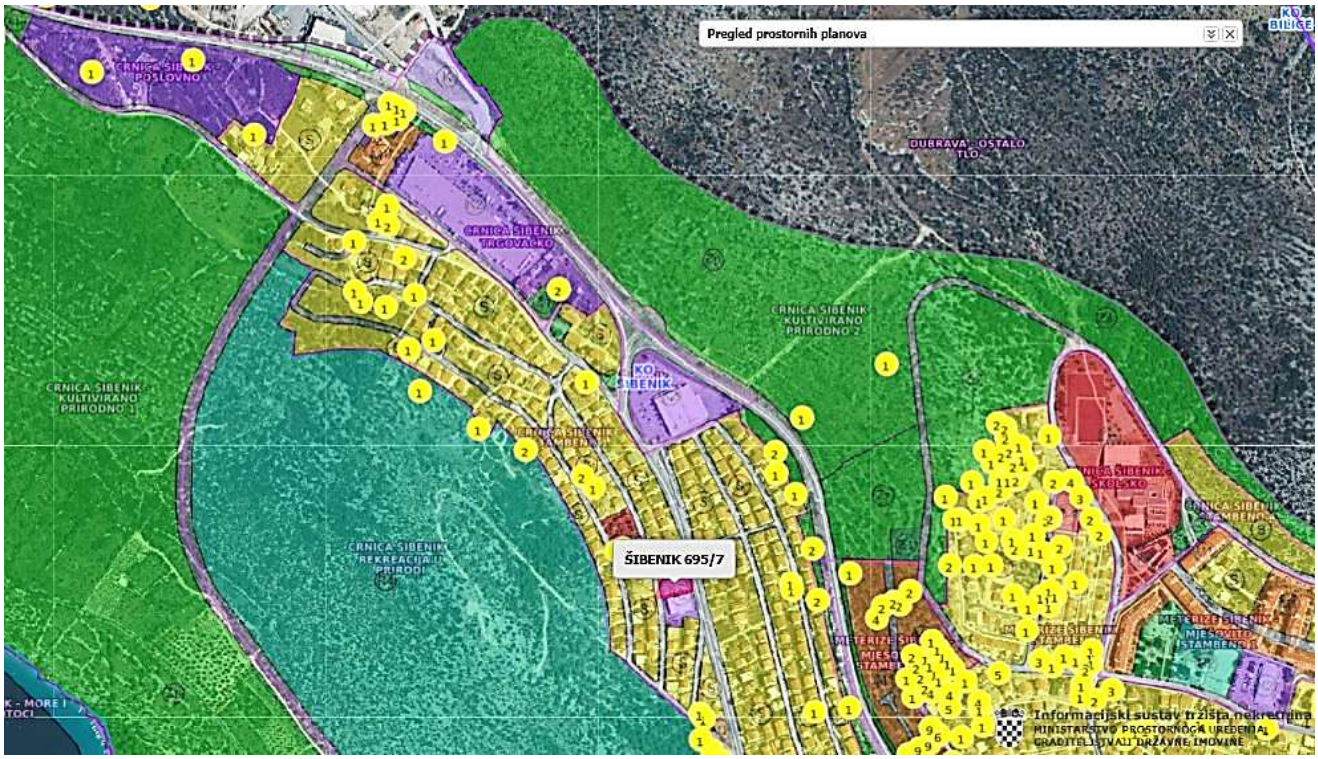
Prema Priopćenju od 02.07.2026. godine, Državni zavod za statistiku je sukladno s Provedbenom uredbom Komisije (EU) 2025/1182 od 17. lipnja 2025. promijenio referentno razdoblje za indekse (bazna godina) s 2015. = 100 na 2025. = 100.

(III)

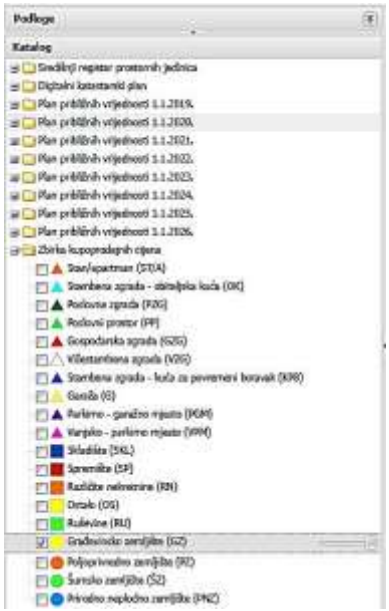
U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku, te Grad Šibenik, a koji navedene podatke objavljuju javno i redovito na svojim službenim mrežnim stranicama.

INDEKSNI NIZOVI-GRAD ŠIBENIK											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište-OBALA	/	100	79,20	84,03	115,51	74,92	89,48	114,71	132,33**	134,28	135,90
Građevinsko zemljište-ZALEĐE	/	100	298,07	183,63	242,59	230,85	188,56	210,14	231,68	280,01	282,57
Poljoprivredno zemljište	/	100	203,78	176,47	184,87	120,59	214,29	235,71	349,58	400,84	413,87
*Šumsko zemljište**	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Stanovi/apartmani	/	100	95,79	97,13	105,84	114,27	126,14	130,11	154,77	217,73	225,23
Stanovi/apartmani najam	/									100	101,17
Poslovni prostor	/	/	/	/	/	/	/	100	91,59	110,12	207,22
Poslovni prostor zakup	/	/	/	/	100	106,64	103,20	106,64	128,61	129,51	129,75

Kao izvor podataka kupoprodajnih cijena o realiziranim transakcijama korišteni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena unutar zaštićenog modula **eNekretnine** dostupnog na službenoj mrežnoj stranici nadležnog Ministarstva https://ispu.mgipu.hr/.







Kao što je vidljivo na gornjem prikazu službene mrežne stranice **eNekrenine**, u predmetnom cjenovnom bloku nema pogodnih transakcija koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri poredive s predmetnom građevinom, odnosno nekretninom.

Stoga su u daljnim analizama obrađeni također i podaci iz poredivih područja, odnosno cjenovnih blokova gdje su adekvatne transakcije evidentirane u **eNekreninama**.

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

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Građevinsko zemljište (k.č. 695/7, k.o. ŠIBENIK)

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m^2]	Namjena	K_{is}	Kategorija zemljišta
09.10.2026.	CRNICA ŠIBENIK - TRGOVAČKO	695/7, k.o. ŠIBENIK	**građevinsko zemljište**	1.221,00	K2	1,2	I.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

utvrđena su iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok CRNICA ŠIBENIK - TRGOVAČKO	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m^2]	Površina [m^2]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
5768308	CRNICA ŠIBENIK - TR	04.02.2026.	161,40	2.037,00	K2 - POSLOVNA NAMJENA -	1,2	I.
5606172	CRNICA ŠIBENIK - TR	22.04.2025.	176,32	815,00	K2 - POSLOVNA NAMJENA -	1,2	I.
5447551	CRNICA ŠIBENIK - TR	14.10.2024.	138,40	1.409,00	K2 - POSLOVNA NAMJENA -	1,2	I.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok CRNICA ŠIBENIK - TRGOVAČKO	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m^2]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m^2]
5768308	CRNICA ŠIBENIK - TR	04.02.2026.	161,40	282,57	282,57	1,00	161,40
5606172	CRNICA ŠIBENIK - TR	22.04.2025.	176,32	282,57		1,00	176,32
5447551	CRNICA ŠIBENIK - TR	14.10.2024.	138,40	231,68		1,22	168,80

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok CRNICA ŠIBENIK - TRGOVAČKO	Površina [m^2]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m^2]	K_i poredbenih nekretnina	K_{is} procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m^2]
5768308	CRNICA ŠIBENIK - TR	2.037,00	161,40	1,2	1,2	1,00	161,40
5606172	CRNICA ŠIBENIK - TR	815,00	176,32	1,2		1,00	176,32
5447551	CRNICA ŠIBENIK - TR	1.409,00	168,80	1,2		1,00	168,80

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok CRNICA ŠIBENIK - TRGOVAČKO	Daljnja obilježja nekretnine					k_{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
5768308	CRNICA ŠIBENIK - TR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5606172	CRNICA ŠIBENIK - TR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5447551	CRNICA ŠIBENIK - TR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

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

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

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

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

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

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

Pravilnik:

Interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći
Interkvalitativno izjednačenje
Članak 19.

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

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

Publikacija „POČETNO STANJE KOEFICIJENATA ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH OBITELJSKIH KUĆA I OBITELJSKIH KUĆA U NIZU NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE SA STANJEM NA DAN 01.01.2023. GODINE (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, 2024. godine):

2. Upute o korištenju podataka Početnog stanja koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. (kpt)

(...)

„U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode, te alternativno iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.“

Prema čl. 4 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i intekvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±30%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno članku 4., stavak (3) **Pravilnika**

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok CRNICA ŠIBENIK - TRGOVAČKO	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m^2]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena [€/m^2]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
5768308	CRNICA ŠIBENIK - TR	161,40	1,00	161,40	4,40%	7,44	55,30
5606172	CRNICA ŠIBENIK - TR	176,32	1,00	176,32	4,43%	7,48	55,95
5447551	CRNICA ŠIBENIK - TR	168,80	1,00	168,80	0,03%	0,04	0,00
			suma	506,52			111,26
			prosjek	168,84			37,09
			standardno odstupanje	6,09	3,61%		
			pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja			12,18	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok CRNICA ŠIBENIK - TRGOVAČKO	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena [€/m^2]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m^2]	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta [€/m^2]
5768308	CRNICA ŠIBENIK - TR	161,40	4,40%	zadovoljava!	33%	53,80	168,84
5606172	CRNICA ŠIBENIK - TR	176,32	4,43%		33%	58,77	
5447551	CRNICA ŠIBENIK - TR	168,80	0,03%		33%	56,27	
				suma	100%		

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova	Kategorija zemljišta (umanjenje [%])	
168,84		0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	168,84
	1,00						

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) :	**168,84**	**€/m²**
Vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) :	**206.152,40**	**€**

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

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

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

U daljnjim analizama procjene troškovne vrijednosti nekretnine, korišteni su javno dostupni podaci o jediničnoj cijeni gradnje, te podaci Državnog zavoda za statistiku:

1. Podaci o normalnim troškovima gradnje (NTG) nalaze se na sljedećim službenim mrežnim stanicama:

1.1. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u suradnji s Institutom IGH izdaje bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (zadnja izdana publikacija je: Bilten VI 2026 (I kvartal 2026 – nadogradnja I, a koja je objavljena u 06.2026. godine):

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2025.)

1.2. Hrvatska komora arhitekata (HKA), tablični podaci rezultate istraživanja „Investicijske vrijednosti u graditeljstvu – *Pokazatelji troškova građenja za 2025. godinu“*: (usvojeno na sjednici Upravnog odbora HKA-a odi 29.05.2026. godine)

Ovi su podaci rezultat nalaza iz provedenog istraživanja tržišta radova u građevinarstvu u Republici Hrvatskoj (kojem je svrha prikupiti podatke o cijenama zahvata u prostoru, građevinsko-obrtničkih radova, instalacija, niskogradnje i uređenja okoliša), te podataka objavljenih u sljedećim dokumentima:

- "Baukosten 2022" (Troškovi građenja 2022), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Bilten standardne kalkulacije (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Institut IGH, Zagreb)
- Indeks potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku RH

https://www.arhitekti-hka.hr/hr/novosti/pokazatelji-troskova-gra%c4%91enja-u-2025-godini,6166.html

Iskazani su troškovi građenja s pripadnim vanjskim uređenjem u €/m^2 bruto površine.

2. Državni zavod za statistiku: tablični podaci objavljeni 01.10.2026. godine „Indeksi cijena stambenih objekata“.

CIJ-2026-2-1/1 Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2026. | Državni zavod za statistiku

3. Temeljem članka 76. i 77. Zakona o komunalnom gospodarstvu, članka 76. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (*NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20*) i **Odluke o izmjeni i dopuni odluke o komunalnom doprinosu** (Službene novine Grada Šibenika, od 15.09.2021. godine), utvrđena je obveza plaćanja komunalnog doprinosa koji se koristi samo za financiranje građenja i održavanja komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos plaća vlasnik zemljišta na kojem se gradi građevina ili se nalazi ozakonjena građevina, odnosno investitor ako je na njega pisanim ugovorom prenesena obveza plaćanja komunalnog doprinosa, a izračunava se množenjem ukupnog obujma građevine i jedinične vrijednosti (€/m^3).

Prema službenoj mrežnoj stranici Grada Šibenika, predmetna se nekretnina nalazi u 1. zoni komunalnog dopinosa, a koji znosi 130,00 kn/m^3 (odnosno 17,25 €/m^3) i to sukladno članku 1. ODLUKE O IZMJENI I DOPUNI ODLUKE O KOMUNALNOM DOPRINOSU od 15.09.2021. godine, a koja se nalazi na adresi:

https://www.sibenik.hr/stranice/pretraga/155.html?p=komunalnom+doprinosu

GRAĐEVINE (dio zgrade čiji je ostatak na k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK)

2.1. GRAĐEVINE

SV sadašnja vrijednost: 65.441 €

Građevina	udio	dovršeno [€/m²]	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	bruto površina [m²]	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja [€]
konstrukcija	87,60%	1.501,46	100%	1.501,46	76,36	114.652
i završni radovi		0,00	100%	0,00		-
instalacije	12,40%	212,54	100%	212,54		16.229
ukupno	100%					130.881
uobičajeni troškovi		1.714,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		1.714,00	100,00%	**NV nova vrijednost:**		130.881

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2026	godina		
Godina izgradnje / prosječna starost		2000	godina		
Starost zgrade G		26	godina	**Matrica**	
OVK		100	godina	A	2,5
Relativna starost Rs=G/OVK		0,26	26%	B	3,0
Faktor korištenja FK		3,00		C	1,0
OOVK	50%	50	godina		
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		50	godina		
Umanjenje Gz/OVK		0,50	50%	65.441	65.441 €

2.2. DOPRINOSI

5.243,70 €

	€/m²			OG [m³]	
Komunalni doprinos	17,25	100%		303,91	5.244 €
Vodni doprinos	0,00	100%			0 €

2.2. PRIKLJUČCI

1.527,20 €

	€/m³			BP [m³]	
	20,00			76,36	1.527 €

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

10.525,46 €

		€/m²	dovršenost		BP [m²]	
Projekti		35,00	100%		76,36	2.673 €
		%	dovršenost		€	
Nadzor		3,00%	100%		130.881,04	3.926 €
Konzalting		1,00%	100%			1.309 €
Ostalo		2,00%	100%			2.618 €
umanjenje (za SV)	*100,00%*					*0 €*

SADAŠNJA VRIJEDNOST				**82.736,88 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	**82.736,88**	KOEFICIJENT PRILAGODBE	**1,0049398**	**83.145,59 €**

Koeficijet prilagodbe: određen prema formuli i grafikonu s 38. stranice ovog Elaborata.

GRAĐEVINE (dio dvorišta betonirane plohe s ogradnim zidom uz k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK)

2.1. GRAĐEVINE

SV sadašnja vrijednost: 3.349 €

Građevina	udio	dovršeno [€/m²]	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	bruto površina [m²]	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja [€]
konstrukcija	87,60%	88,48	100%	88,48	66,31	5.867
i završni radovi		0,00	100%	0,00		-
instalacije	12,40%	12,52	100%	12,52		830
ukupno	100%					6.697
uobičajeni troškovi		101,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		101,00	➔100,00%	**NV nova vrijednost:**		6.697

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2026	godina		
Godina izgradnje / prosječna starost		2000	godina		
Starost zgrade G		26	godina	**Matrica**	
OVK		100	godina	A	2,5
Relativna starost Rs=G/OVK		0,26	26%	B	3,0
Faktor korištenja FK		3,00		C	1,0
OOVK	50%	50	godina		
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		50	godina		
Umanjenje Gz/OVK		0,50	50%	3.349	3.349 €

2.2. DOPRINOSI

0,00 €

	€/m²			OG [m³]	
Komunalni doprinos	17,25	0%		169,75	0 €
Vodni doprinos	0,00	100%			0 €

2.2. PRIKLJUČCI

0,00 €

	€/m³			BP [m³]	
	0,00			66,31	0 €

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

2.722,69 €

		€/m²	dovršenost		BP [m²]	
Projekti		35,00	100%		66,31	2.321 €
		%	dovršenost		€	
Nadzor		3,00%	100%		6.697,31	201 €
Konzalting		1,00%	100%			67 €
Ostalo		2,00%	100%			134 €
umanjenje (za SV)	*100,00%*					*0 €*

SADAŠNJA VRIJEDNOST				**6.071,34 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	**6.071,34**	KOEFICIJENT PRILAGODBE	**1,0049398**	**6.101,34 €**

Koeficijet prilagodbe: određen prema formuli i grafikonu s 38. stranice ovog Elaborata

GRAĐEVINE (dio dvorišta betonirane plohe s ogradnim zidom južno od k.č. 695/1, k.o. ŠIBENIK)

2.1. GRAĐEVINE

SV sadašnja vrijednost: 2.889 €

Građevina	udio	dovršeno [€/m²]	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	bruto površina [m²]	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja [€]
konstrukcija	87,60%	88,48	100%	88,48	57,20	5.061
i završni radovi		0,00	100%	0,00		-
instalacije	12,40%	12,52	100%	12,52		716
ukupno	100%					5.777
uobičajeni troškovi		101,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		101,00	100,00%	**NV nova vrijednost:**		5.777

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2026	godina		
Godina izgradnje / prosječna starost		2000	godina		
Starost zgrade G		26	godina	**Matrica**	
OVK		100	godina	A	2,5
Relativna starost Rs=G/OVK		0,26	26%	B	3,0
Faktor korištenja FK		3,00		C	1,0
OOVK	50%	50	godina		
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		50	godina		
Umanjenje Gz/OVK		0,50	50%	2.889	2.889 €

2.2. DOPRINOSI

0,00 €

	€/m²			OG [m³]	
Komunalni doprinos	17,25	0%		160,16	0 €
Vodni doprinos	0,00	100%			0 €

2.2. PRIKLJUČCI

0,00 €

	€/m³			BP [m³]	
	0,00			57,20	0 €

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

2.348,63 €

		€/m²	dovršenost		BP [m²]	
Projekti		35,00	100%		57,20	2.002 €
		%	dovršenost		€	
Nadzor		3,00%	100%		5.777,20	173 €
Konzalting		1,00%	100%			58 €
Ostalo		2,00%	100%			116 €
umanjenje (za SV)	*100,00%*					*0 €*

SADAŠNJA VRIJEDNOST				**5.237,23 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	**5.237,23**	KOEFICIJENT PRILAGODBE	**1,0049398**	**5.263,10 €**

Koeficijet prilagodbe: određen prema formuli i grafikonu s 38. stranice ovog Elaborata

GRAĐEVINE (asfaltirana prometna ploha uz pločnik Ulice Ivana Meštrovića)

2.1. GRAĐEVINE

SV sadašnja vrijednost: 6.640 €

Građevina	udio	dovršeno [€/m²]	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	bruto površina [m²]	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja [€]
konstrukcija	87,60%	88,48	100%	88,48	131,49	11.634
i završni radovi		0,00	100%	0,00		-
instalacije	12,40%	12,52	100%	12,52		1.647
ukupno	100%					13.280
uobičajeni troškovi		101,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		101,00	100,00%	**NV nova vrijednost:**		13.280

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2026	godina		
Godina izgradnje / prosječna starost		2000	godina		
Starost zgrade G		26	godina	**Matrica**	
OVK		100	godina	A	2,5
Relativna starost Rs=G/OVK		0,26	26%	B	3,0
Faktor korištenja FK		3,00		C	1,0
OOVK	50%	50	godina		
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		50	godina		
Umanjenje Gz/OVK		0,50	50%	6.640	6.640 €

2.2. DOPRINOSI

0,00 €

	€/m²			OG [m³]	
Komunalni doprinos	17,25	0%		160,16	0 €
Vodni doprinos	0,00	100%			0 €

2.2. PRIKLJUČCI

0,00 €

	€/m³			BP [m³]	
	0,00			131,49	0 €

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

5.398,98 €

		€/m²	dovršenost		BP [m²]	
Projekti		35,00	100%		131,49	4.602 €
		%	dovršenost		€	
Nadzor		3,00%	100%		13.280,49	398 €
Konzalting		1,00%	100%			133 €
Ostalo		2,00%	100%			266 €
umanjenje (za SV)	*100,00%*					*0 €*

SADAŠNJA VRIJEDNOST				**12.039,22 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	**12.039,22**	KOEFICIJENT PRILAGODBE	**1,0049398**	**12.098,70 €**

Koeficijet prilagodbe: određen prema formuli i grafikonu s 38. stranice ovog Elaborata

REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI

nekretnina	namjena / vrsta nekretnine	vrijednost	vrijednost (zaokruženo)
građevinsko zemljište k.o. 695/7, k.o. ŠIBENIK	građevinsko zemljište	206.152,40 €	**313.000,00 €**
dio zgrade (čiji je ostatak na k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK)	dio zgrade	83.145,59 €	
dio dvorišta betonirane plohe s ogradnim zidom (uz zgradu čiji je ostatak na k.č. 695/4, k.o. ŠIBENIK)	dio dvorišta	6.101,34 €	
dio dvorišta betonirane plohe s ogradnim zidom (neposredno južno od k.č. 695/1, k.o. ŠIBENIK)	dio dvorišta	5.263,10 €	
asfaltirana prometna ploha s 3 nenatkrivena parkirna mjesta	asfaltirana prometna ploha	12.098,70 €	
sveukupno:		312.761,13 €	**313.000,00 €**

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

M I Š L J E N J E i Z A K L J U Č A K

Sukladno **Pravilniku**, čl. 68, st. 1, točka 12.:
(„*zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja*.“)

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom listopadom 2026. godine, iznosi:

313.000,00 €

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

1 € = 7,53450 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.
Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
Kod kupnje nekretnine u Republici Hrvatskoj kupac je dužan platiti ili porez na promet nekretnina po stopi od **3,00 %** ili porez na dodanu vrijednost po stopi od **25,00 %.**

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju sukladno intervalima objavljenih indeksa Državnog zavoda za statistiku), odnosno do promjena odgovarajućeg indeksa Istarske županije.

Zagreb, listopad 2026.

za **ALLEGRIAN** d.o.o.

KLASA: UP/I-710-03/26-01/375
URBROJ: 514-03-04/02-26-04
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

izradio :



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

direktor:

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

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

KLASA: UP/I-710-03/25-01/220
URBROJ: 514-03-04/01-25-06
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/26-01/375, URBROJ: 514-03-04/02-26-04 od 28.07.2026. godine, sukladno čl. 9, st (2.) Zakona, te Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/25-01/220, URBROJ: 514-03-04/01-25-06, od 04.06.2025. godine, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

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

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

direktor:

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

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

procjenitelj:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Sergije Štulić
mag.ing.grad.
Reljkovićeva ulica 2
ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

Izjava, sukladno **Zakonu** o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), čl. 9, st. 2
(„*(2) Procjenitelj je dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjembenog elaborata*.“)

Prilozi

- Prilog 1A – Izvadak iz baze zemljišnih podataka (BZP)
- Prilog 1B – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Izvod iz katastarskog plana

Prilog 1A – Izvadak iz baze zemljišnih podataka (BZP)

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK
Stanje na dan: 16.09.2026. 13:29

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK — Broj ZK uloška: 9677

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12448/2025
Aktivne plombe: Z-17559/2026

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	695/7	7	SMRIŠNJAK	1221	
			PAŠNJAK	1221	
		UKUPNO:		1221	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
COMMERCE DEBELJAK D.O.O.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 06. srpnja 2006. Z-4034/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 06.07.2006. OU 312/06 J.bilj. A. Barbić iz Makarske, uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od četiristopetnaesttisućaidvijesto EUR sa pripadajućom kamatom u visini od 7,5% godišnje i zateznim kamatama od 5% godišnje uz ostale odredbe iz Sporazuma na korist:	415.200,00 EUR	
1.2	Zabilježuje se da je odbijen prijedlog u dijelu kojim se traži zabilježba zabrane daljnjeg raspolaganja i opterećenja nekretnine od strane založnog dužnika.		
1.3	Zaprimljeno 24.05.2021.g. pod brojem Z-8511/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 09.10.2019, TABULARNA IZJAVA 08.04.2021, POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 27.09.2019 **GALETOVIĆ DAVOR, OIB: 94491246472, ULICA ANTUNA NEMČIĆA 12, 10000 ZAGREB**		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.09.2026.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **16.09.2026. 13:33:25** Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 16.09.2026. 13:29

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK — Broj ZK uloška: 9677

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12448/2025
Aktivne plombe: Z-17559/2026

Izvadak iz BZP-a
POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR	Temelj promjene
1.	695/7	7	SMRIŠNJAK	1221		Z-12448/2025
			PAŠNJAK	1221		
		UKUPNO:		1221		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1		Zaprimljeno 07.07.2025.g. pod brojem Z-12448/2025 UPIS k.č. 695/7 iz zk.ul. 7582 .	

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1			
COMMERCE DEBELJAK D.O.O.			
1.1		IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI	

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.				
1.1		Pred. 06. srpnja 2006. Z-4034/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 06.07.2006. OU 312/06 J.bilj. A. Barbić iz Makarske, uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od četiristopetnaesttisućaidvijesto EUR sa pripadajućom kamatom u visini od 7,5% godišnje i zateznim kamatama od 5% godišnje uz ostale odredbe iz Sporazuma na korist:	415.200,00 EUR	
1.2		Zabilježuje se da je odbijen prijedlog u dijelu kojim se traži zabilježba zabrane daljnjeg raspolaganja i opterećenja nekretnine od strane založnog dužnika.		

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **16.09.2026. 13:36:38** Stranica: 1

Prilog 1B – Izvadak iz zemljišne knjige (UTRNUT)

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 16.09.2026. 13:29

Verificirani ZK uložak, ZK uložak je UTRNUT

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uloška: 7582

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12448/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.09.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 16.09.2026. 13:58

Verificirani ZK uložak, ZK uložak je UTRNUT

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uloška: 7582

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12448/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	*695/7	PAŠNJAK			1221	Ispisano sa: Z-12448/2025
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*1.1	Z-12448/2025	Zaprimljeno 07.07.2025.g. pod brojem Z-12448/2025 OTPIS k.č. 695/7 u zk.ul. 9677.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*1. Vlasnički dio: 1/1			
*COMMERCE DEBELJAK D.O.O.			Ispisano sa: Z-12448/2025
*1.1	Z-12448/2025	IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI	
*1.2	Z-6645/2017	Zaprimljeno 16.02.2017.g. pod brojem Z-1746/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZADRU, STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU, ST-495/13 15.02.2017, o prodaji nekretnina	na 1 (1.1)
*1.3	Z-12448/2025	Zaprimljeno 08.06.2017.g. pod brojem Z-6645/2017 BRISANJE ZABILJEŽBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU ST 495/13 08.06.2017	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba

Prilog 2 – Izvod iz katastarskog plana

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠIBENIK
k.č.br.: 695/7

Stanje na dan: 16.09.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

