

ALLEGRIAN d.o.o.

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



allegrian.ured@gmail.com

+385 (0) 95 36 86 210

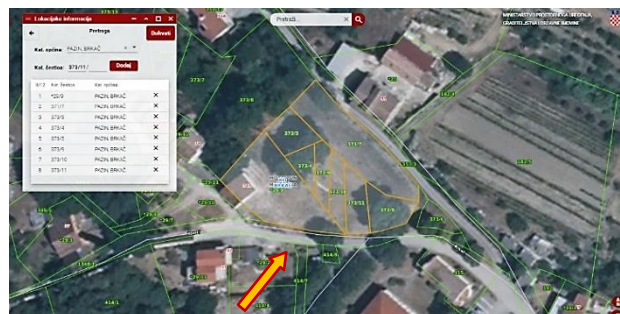
REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj: 11 St-255/2025

NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: KUPOPRODAJA NEKRETNINE



Nekretnina:

POMOĆNA ZGRADA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE

(k.č. 29/9 ZGR., 371/7, 373/3, 373/4, 373/5, 373/9, 373/10, 373/11, sve k.o. BRKAČ)

Ulica Brkač, br. 34B
52 424 BRKAČ, MOTOVUN

Naručitelj:

Stečajna masa iza SANVILE d.o.o. u stečaju

Zagrebačka ulica, br. 16
51 000 RIJEKA

Stečajni upravitelj:

LOVORKA JURANOVIĆ

Zagrebačka ulica, br. 16
51 000 RIJEKA

Izrada:

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



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

Mjesto i datum:
Zagreb, rujan 2025.

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.....	9
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	10
REZULTATI OČEVIDA.....	12
Fotodokumentacija	12
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine.....	14
Izračun površina i volumena prostora.....	19
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	20
Obrazloženje za odabir metode	33
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	34
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM.....	37
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	37
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM.....	41
POMOĆNA ZGRADA (ŠTALA).....	41
Z A K L J U Č A K.....	43
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	44
Prilozi	45

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNOSTI

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

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



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

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

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. (OIB 86904330721), temeljem čl. 126 st. 3, i 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 21/22, 16/23, i 36/24), povodom zahtjeva Sergija Štulića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeve ulica 2, OIB: 75188781902, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

2

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

Predsjednik suda

dr. sc. Zdenko Konjić



O tome obavijest:

1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/25-01/220
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 4. lipnja 2022.

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 Štulića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeve ulica 2, OIB: 75188781902, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Sergije Štulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeve ulica 2, OIB: 75188781902, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti s danom 4. lipnja 2022.

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

Obrazloženje

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

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 kojemu 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/UP/17100325012206

prediplomskog 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, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspiješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno 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 otisk svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:
1. Sergije Štulić, Zagreb, Reljkovićeve ulica 2
2. Pismohrana-ovdje



514/UP/17100325012206

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 (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 67/23),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

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

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

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

- Važeća prostornoplanska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke za komunalno opremanje 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 koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva (kupoprodaje),
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

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

OPĆI UVJETI:

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

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

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

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

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

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

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

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

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

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

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

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

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

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

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

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju 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 vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZADATAK

Pravilnik;

čl.67. st. 2, . („Zadatak iz stavka 1. ovoga članka izdaje naručitelj procjemenog 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“):

Zahjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe.

Obrazac 21.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU od 07. svibnja 2025.g. do 07. kolovoza 2025.godine,

(...)

Na posl.br. St-115/2025, TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI, str. 2.:

„I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA“

(...)

„Nadalje, angažiran je sudski vještak građevinske struke Sergije Štulić, dipl.ing.građ. radi procjene vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu, prema njegovoj najavi elaborat bi trebao biti izrađen do sredine kolovoza te će se odmah po primitku dostaviti u stečajni spis.“

(...)

„Stečajnu masu čine nekretnine označene kao:

- k.č. 29/9 zgr dvorište površine 608 m², pomoćna zgrada štala površine 82 m²
 - k.č. 371/7 Brkač oranica površine 623 m²
 - k.č. 373/3 šuma površine 177 m²
 - k.č. 373/4 pašnjak površine 96 m²
 - k.č. 373/5 Brkač pašnjak površine 180 m²
 - k.č.373/9 pašnjak površine 116 m²
 - k.č. 373/10 pašnjak površine 133 m²
 - k.č. 373/11 Brkač pašnjak površine 166 m²,
- sve upisano u z.k.ul. 909 k.o. Brkač.“

(...)

„II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Po zaprimanju elaborata procjene vrijednosti nekretnina ista će se dostaviti u spis te predložiti sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja nekretnina.“

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Rijeci
Poslovni broj spisa St-115/2025
Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)
Stečajna masa iz SANVILE d.o.o. u stečaju Rijeka, Zagrebačka 16, OIB:38099422469

POPIS PREDMETASTEČAJNE MASE Sukladno članku 221. Stečajnog zakona

- k.č. 29/9 zgr dvorište površine 608 m², pomoćna zgrada štala površine 82 m²
- k.č. 371/7 Brkač oranica površine 623 m²
- k.č. 373/3 šuma površine 177 m²
- k.č. 373/4 pašnjak površine 96 m²
- k.č. 373/5 Brkač pašnjak površine 180 m²
- k.č.373/9 pašnjak površine 116 m²
- k.č. 373/10 pašnjak površine 133 m²
- k.č. 373/11 Brkač pašnjak površine 166 m², sve upisano u z.k.ul. 909 k.o. Brkač.

Stečajna upraviteljica
Lovorka Juranović

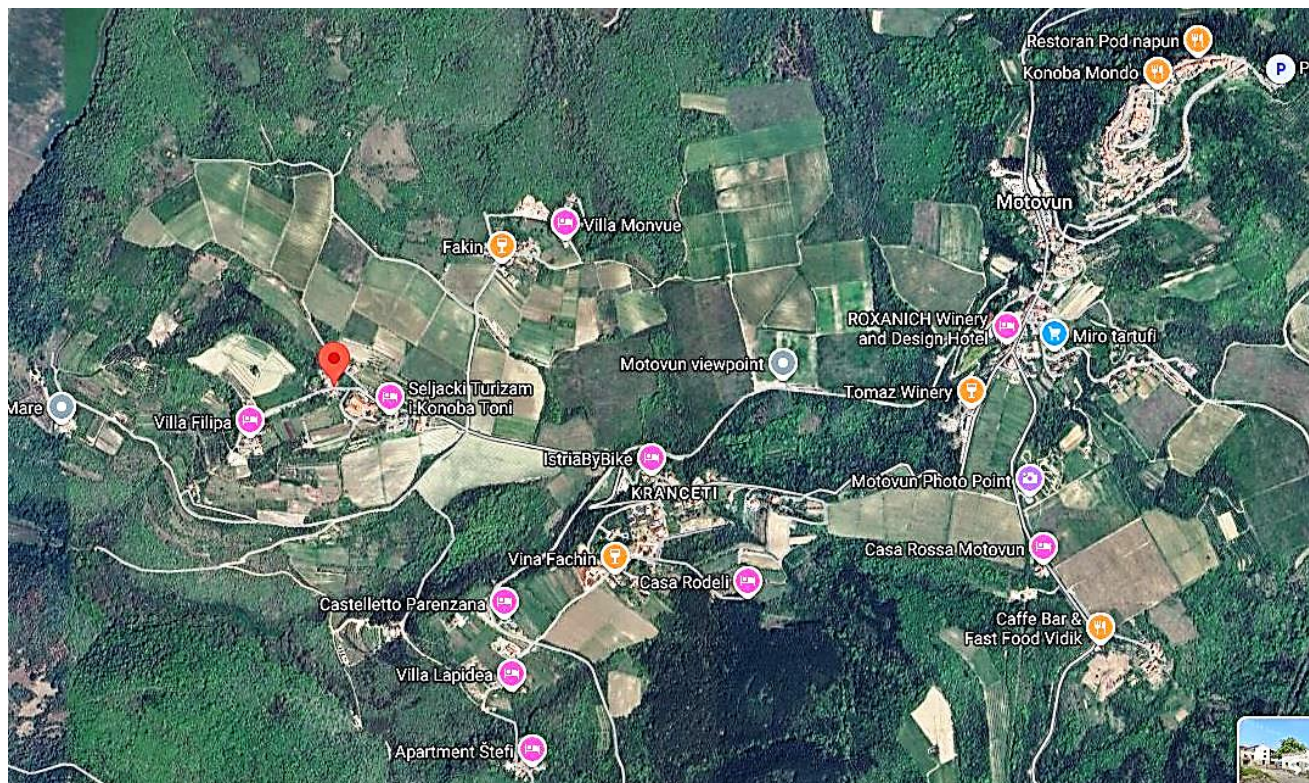
U Rijeci, 22.04.2025. godine

Digitally signed by
Lovorka Juranović
Date: 2025.04.24
17:47:54 +0200

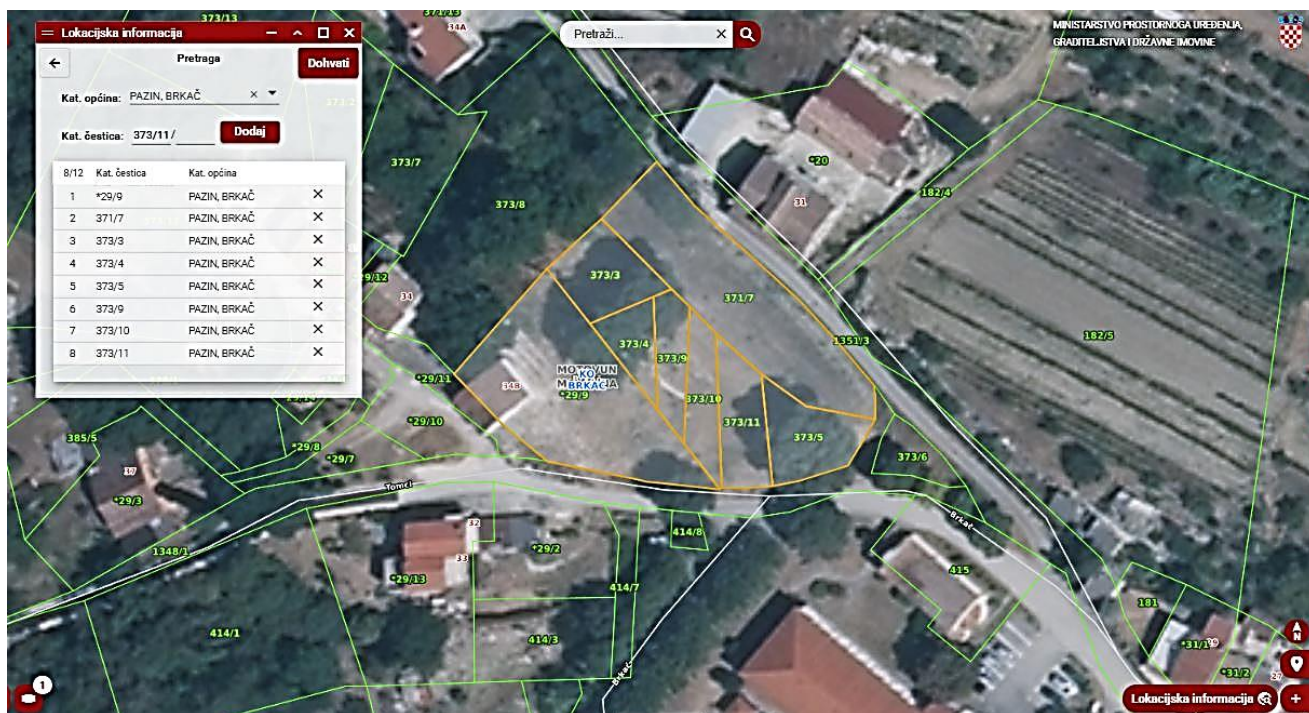
Procjenjivana nekretnina

Opis:	POMOĆNA ZGRADA ŠTALA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE (DVORIŠTE, ORANICA, PAŠNJAK, ŠUMA)	
Ulica i kućni broj:	Ulica Brkač, br. 34B	
Grad / Općina:	Motovun	
Naselje / Četvrt :	Brkač; mjesni odbor Brkač	
Županija:	Istarska	
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI		
upis:	Glavna zemljišna knjiga ;	Baza zemljišnih podataka (BZP)
zemljišnoknjižni odjel:	PAZIN	
katastarska općina:	322199, BRKAČ	
zemljišnoknjižni uložak:	909 ;	1573
poduložak (suvlasnički dio):	-	
zk. čestica broj:	29/9 ZGR., 373/3, 373/4, 373/9, 373/10 ; 373/5, 371/7, 373/11	
KATASTARSKI PODACI		
ured za katastar	PAZIN	
Identifikacija:	k.č. 29/9 Zgr, 373/3, 373/4, 373/5, 371/7, 373/9, 373/10, 373/11, k.o. BRKAČ (Mbr. 322199)	
Dan vrednovanja:	07.08.2025.	
Dan kakvoće:	07.08.2025.	

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



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

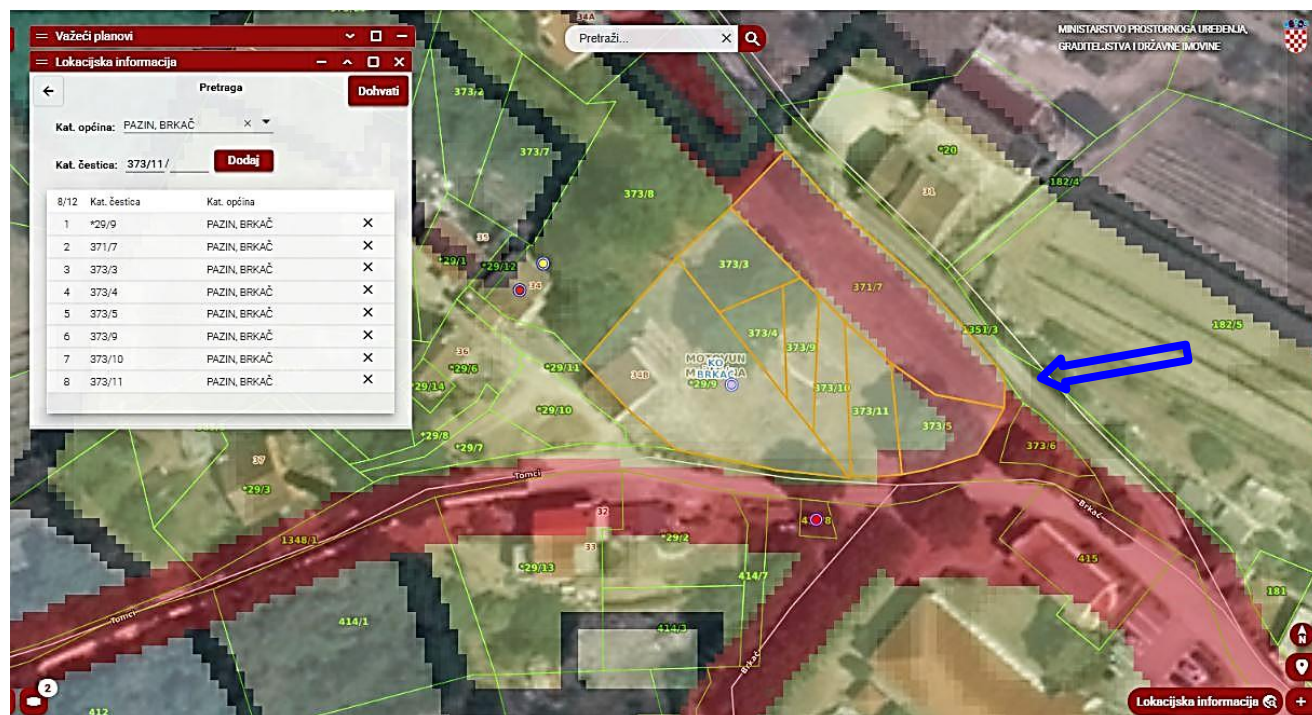


Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>
ili katastar.hr - Državna geodetska uprava

Pročišćeni tekst i grafika - III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Motovun (Službene novine Grada Pazina broj 19/03, 13/07, 50/15 i Službeni glasnik Općine Motovun broj 7/21):

[Prostorni podaci – Općina Motovun-Montona](#)

<https://katalog.mgipu.hr/details/b9dc30a5-3a83-4e90-bcc4-c94ac7492a43>



Predmetna se nekretnina prema odredbama Prostornog plana uređenja Općine Motovun nalazi u zoni:

namjena: GRAĐEVNO PODRUČJE NASELJA (izgrađeni dio)

Af OPĆINA MOTOVUN - MONTONA	ISTARSKA ŽUPANIJA OPĆINA MOTOVUN - MONTONA	
	 0 Općina: 500 1000 1500 2000 m MOTOVUN - MONTONA	
Naziv prostornog plana: III. Izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MOTOVUN - MONTONA		
Naziv kartografskog prikaza: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA Prostori za razvoj i uređenje		
Broj kartografskog prikaza: 1.A Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000		

izgrađeno neizgrađeno

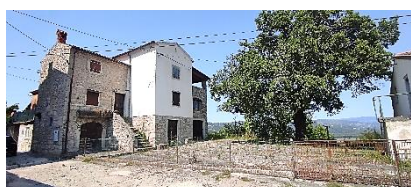
GRAĐEVNO PODRUČJE NASELJA

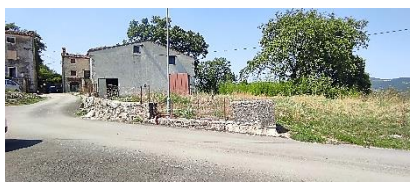
REZULTATI OČEVIDA

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

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 07.08.2025. godine





Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna je nekretnina u naravi:

- ZGRADA gospodarske namjene („POMOĆNA ZGRADA ŠTALA“) s pripadajućim zemljištem (*evidentirana kao: k.č. *29/9, k.o. BRKAČ*),
- GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE prema važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji (iako je upisano kao „ORANICA, PAŠNJAK, ŠUMA“) (*evidentirano kao: k.č. 373/3, 373/4, 373/5, 371/7, 373/9, 373/10, 373/11, sve k.o. BRKAČ*), a koje se nalazi neposredno uz zapadnu među dvorišta zgrade izgrađene na k.č. *29/9, k.o. BRKAČ.

Nekretnina se nalazi u približno središnjem dijelu ruralnog naselja Brkač, a koje je jedno od 4 ruralna naselja s pripadnim manjim selima koja spadaju u administrativno područje Općine Motovun. Prema popisu iz 2021. godine u naselju živi svega 223 stanovnika.

Na dan kakvoće izvršena je detaljan vizualni pregled svih predmetnih katastarskih čestica, te izmjera cijele građevine, a također su korišteni podatci iz službene dokumentacije, te sa službenih mrežnih stranica.

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; uz napomenu da se ne provodi nikakav oblik održavanja, te da su uočeni signifikantni nedostaci u obliku pukotina na dijelu vanjskih zidova, pa se stoga može zaključiti da je tehničko stanje predmetne zgrade neprimjereno
- predmetna se nekretnina na dan kakvoće **ne koristi** sukladno namjeni (niti za poslovanje, niti za stanovanje), i to dulji vremenski period
- predmetna zgrada je slobodnostojeća građevina
- predmetna građevina, odnosno predmetna nekretnina priključena je od komunalne infrastrukture, samo na elektromrežu
- energetske karakteristike predmetne zgrade nisu poznate
- neizgrađeni dio predmetne katastarske čestice, odnosno **okoliš**, također se ne održava, a većinu površine čini ploha s prirodnim zelenilom
- parkiranje vozila moguće je na neoznačenim parkirnim mjestima u neposrednoj blizini predmetne zgrade, i to uz pristupnu javnoprometnu površinu (Ulica Brkač), te unutar djelomično ograđenog dijela parcele
- pristup nekretnini moguć je vozilima neposredno s javnoprometne površine, a pristupna prometnica je asfaltirana lokalna prometnica substandardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti na predmetnoj mikrolokaciji ispodpropisne širine kolnika; a pločnici za pješake nisu izvedeni
- **zaključno:** nekretnina nije u funkcionalnom stanju
- **položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (4) stambene zgrade):** loša lokacija
(*"nalazi se u području naselja s umjerenim ili bez društvenih sadržaja ili/i nedovoljnom infrastrukturom, te jedva postoji potražnja. Moguće su imisije uslijed prometa ili/i proizvodnih pogona."*)
- **položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade):** loša lokacija
(*"nalazi se u naselju s nedovoljnom infrastrukturom, nepovoljne prometne povezanosti, u blizini proizvodnih nekretnina.."*)

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem okruženju prevladavaju obiteljske kuće međusobno slične tipologije i katnosti, ali različitih starosti, te neizgrađene i poljoprivredne i šumske površine, sve unutar ruralnog naselja rijetke izgrađenosti
- šire okruženje predmetnih nekretnina prema fiziološkoj tipologiji, spada u tzv. „*razbijena sela*“ (raštrkane stambene građevine, što je tipično za brdska i planinska područja), tj. zgrade stambene i mješovite namjene niže katnosti (pretežno obiteljske kuće), a u neizgrađenom dijelu naselja i izvan njega prevladavaju poljoprivredne površine (vrlo malim dijelom obrađene), a također i šumske površine (područja nedostupna osobnim vozilima, na strminama i obroncima brežuljaka)
- u neizgrađenom dijelu naselja i izvan njega prevladavaju poljoprivredne površine (većinom obrađene), a također i šumske površine
- u blizini nisu gradski javni i društveni sadržaji, već samo mjesni
- pristup predmetnoj nekretnini moguć je osobnim automobilom i ostalim cestovnim vozilima, a lokalni javni prijevoz ne postoji
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetnih nekretnina
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno ruralno okruženje
- s obzirom na postojeću namjenu nekretnine, prometna povezanost s ostalim dijelovima naselja Brkač, te administrativnog područja općine Motovun, kao i mreže državnih cesta, je zadovoljavajuća

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je u urbanističkom smislu završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji (uključujući i npr. izgradnjom zamjenskih građevina uklanjanjem već postojećih neadekvatnih zgrada/kuća)
 - o prema javno dostupnoj važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji sve se predmetne katastarske čestice nalaze u obuhvatu Prostornog plana uređenja Općine Motovun, i to unutar zone **GRAĐEVNO PODRUČJE NASELJA (izgrađeni dio)**
- predmetna nekretnina, odnosno zgrada ima izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica (javnoprometne površine), a lokalni javni prijevoz ne postoji
- u zemljišnoknjižnom ulošku nije upisana pozitivna zabilježba temeljem prilaganja akta o uporabi građevine, no na službenoj mrežnoj stranici „Informacijski sustav prostornog uređenja“ Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, evidentiran je akt o uporabi, i to **Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine**, UP/I-361-05/22-30/000064, kojeg je izdala Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Istarska županija, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pazin (od 25.03.2022. godine), s datumom pravomoćnosti akta od 01.08.2022. godine
- tehnička dokumentacija nije dostavljena (uporabna i građevinska dozvola, te projektna dokumentacija, uključujući dokumentaciju kojom je provedena „legalizacija“ predmetne zgrade)
- vizualnim pregledom nekretnine **primijećena su signifikantna oštećenja** nosive konstrukcije (zidova, te drvene međukatne i krovne konstrukcije. Eventualna oštećenja koja bi mogla utjecati na mehaničku otpornost i stabilnost građevine nisu predmet analiza ovog elaborata, kao niti njihova sanacija i mogući utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnine.
- stanje u naravi predmetne nekretnine odgovara onom upisanom u zemljišnoknjižni uložak, te bazu zemljišnih podataka (BZP), odnosno u zemljišnoknjižnom odjelu i u katastarskom operatu
- u predmetnom zemljišnoknjižnom ulošku, te izvatku iz te baze zemljišnih podataka upisana je sljedeća zabilježba

1.1 Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-13216/2022

Prvenstveni red upisa: Z-1285/2007

S otpisom kčbr. 29/9 zgr. (dvorište 608 m², pomoćna zgrada, štala 82 m²), kčbr. 371/7 brkač 623 m² (oranica 623 m²), kčbr. 373/3 (šuma 177 m²), kčbr. 373/4 (pašnjak 96 m²), kčbr. 373/5 brkač 180 m² (pašnjak 180 m²), kčbr. 373/9 (pašnjak 116 m²), kčbr. 373/10 (pašnjak 133 m²), kčbr. 373/11 brkač 166 m² (pašnjak 166 m²) prenosi se i sljedeći upis: "Zaprimljeno 25.04.2007. broj Z-1285/07 Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti na zemljištu od 21. veljače 2005.g. ovjerenog kod Javnog bilježnika Marije Blečić u Pazinu pod br. Ov 1494/05 uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja podzemnog električnog voda i uzemljivača u širini od dva (2) metra i to po (1) metar sa svake strane od postavljenog podzemnog električnog voda i uzemljivača u ukupnoj površini od 108 m² na kč. 373/5, 373/9, 373/10, 373/11 upisane u A, vlasništvo Sirotić Rikarda od Đina, Zadrugarska 18, Motovun, na ime:"

HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D. ZAGREB, UL. GRADA VUKOVARA 37

- Navedena zabilježbi o uspostavi prava služnosti poziva se na Ugovor o ustanovljenju prava služnosti na zemljištu od 21.03.2005. godine, a koji nije dostavljen, pa se po naravi stvari smatra da je isti konzumiran, tj. da je ili isplaćena naknada vlasniku nekretnine, ili je na drugi način Hrvatska Elektroprivreda d.d., Zagreb obeštetila vlasnika, pa stoga nije potrebno u ovom procjembenom elaboratu uključiti izračun umanjena vrijednosti predmetnih čestica. Uz to, budući da se radi o vrlo maloj „površini od 108 m² na kč. 373/5, 373/9, 373/10, 373/11“, te činjenici da ta služnost u smislu okrnjenosti „ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja“, iznos financijske naknade sukladno Pravilniku (PRILOG 3. KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA) je malog nominalnog iznosa:

PRILOG 3.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjena	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjena	Koeficijent za preračunavanje
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10 – 30	0,10 – 0,30	10 – 20	0,10 – 0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30 – 70	0,30 – 0,70	20 – 55	0,20 – 0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70 – 80	0,70 – 0,80	55 – 80	0,55 – 0,80

Kakvoća procjenjivane nekretnine

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

POMOĆNA ZGRADA ŠTALA, Brkač, Ulica Brkač, br. 34B (k.č. *29/9 („ZGR“), k.o. BRKAČ):

OBILJEŽJA	
Temelji:	masivni
Nosiva konstrukcija:	zidana (grubo klesani kameni blokovi)
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik
Krovna konstrukcija:	drvena, dvostrešna; pokrov: crijep
Pročelje:	fasada sa završnom dekorativnom žbukom
Pregrade:	-
Obrada zidova:	prizemlje: bez obrade potkavlje: ožbukani i obojani
Podne obloge:	-
Stropovi:	-
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	drvena dvostruka, obojana, s jednoslojnim ostakljenjem, zaštita od insolacije: nije uočena
Izvedene instalacije:	struja
Grijanje:	-
Godina izgradnje:	prije 15.02.1968. (izvor: ISPU, Digitalna ortofoto karta 1968.)
Godina adaptacije:	nije poznato
Orijentacija:	slobodnostojeća građevina
Kat/Katnost:	Pr + Pot
Dizalo:	ne
Okoliš:	dijelom ograđena parcela, uz prilaznu cestu ravna, u ostatku s padom prema sjeveroistoku nepravilnog geometrijskog oblika, ozeljenjena prirodnim raslinjem
Parkirno mjesto:	u dvorištu: neoznačena nenatkrivena parkirna mjesta uz zgradu
Pripadci:	-
Opći dojam:	ispodprosječno stanje, te ispodprosječno održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju; zapažena su signifikantna oštećenja zgrade nekretnina nije u funkcionalnom stanju
Razno:	zgrada se ne koristi više godina; nisu uočene građevinske štete koje se mogu smatrati posljedicom djelovanja potresa (što se posebno odnosi na potrese od 22.03.2020. godine, te 28.12.2020. i 29.12.2020. godine)

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).

POMOĆNA ZGRADA (ŠTALA)	izmjerena površina [m ²]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]	BRP [m ²]	BVO [m ³]
PRIZEMLJE						
prostorija 1	26,47	0,50	13,24	2,20 ÷ 2,65		
prostorija 2	30,96	0,50	15,48	2,40 ÷ 2,72		
UKUPNO:	57,43		28,71		74,66	229,20
POTKROVLJE						
prostorija 1	26,64	0,35	9,32	1,46 ÷ 2,90		
prostorija 2	30,79	0,35	10,78	1,46 ÷ 2,90		
vanjsko stubište	3,75	0,25	0,94	1,46 ÷ 2,90		
UKUPNO (stubište):	61,18		21,04		73,41	185,74
SVEUKUPNO:	118,61		49,75		148,07	414,94
ZK. IZVADAK (sveukupno):	82,00	KATASTAR:	82,00			
usvojeno za daljnje analize:			49,75			

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.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA					KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	zemljišnoknjižni uložak	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m ²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]
ZEMLJIŠTE					ZEMLJIŠTE	
zk.č. 29/9 ZGR., zk.o. BRKAČ	909			690	k.č. 29/9 Zgr, k.o. BRKAČ	690
zk.č. 373/3, zk.o. BRKAČ				177	k.č. 373/3, k.o. BRKAČ	177
zk.č. 373/4, zk.o. BRKAČ				96	k.č. 373/4, k.o. BRKAČ	96
zk.č. 373/5, zk.o. BRKAČ	1573			180	k.č. 373/5, k.o. BRKAČ	180
zk.č. 373/7, zk.o. BRKAČ				623	k.č. 373/7, k.o. BRKAČ	623
zk.č. 373/9, zk.o. BRKAČ	909			116	k.č. 373/9, k.o. BRKAČ	116
zk.č. 373/10, zk.o. BRKAČ				133	k.č. 373/10, k.o. BRKAČ	133
zk.č. 373/11, zk.o. BRKAČ	1573			166	k.č. 373/11, k.o. BRKAČ	166
UKUPNO:		0	0,00	2.181	UKUPNO:	2.181

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a: **Financijska stabilnost, br. 25 (06.06.2024. godine)**

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

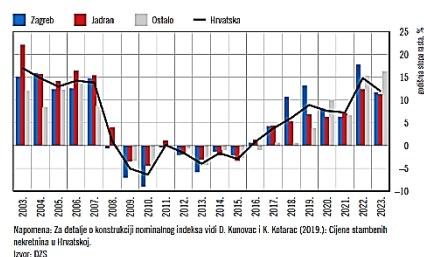
Tržište stambenih nekretnina i dalje se nalazi u zreloj fazi ciklusa, uz nastavak smanjivanja prometa i postupnog usporavanja rasta cijena. No, cijene stambenih nekretnina u 2023. rasle su snažnije nego u drugim članicama europskog područja, u čemu se ogledaju snažan rast gospodarske aktivnosti i dohodaka te provedba završnoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita uz razmjerno umjeren porast kamatnih stopa na stambene kredite. Istodobno se potražnja nerezidenata znatno smanjila. Na tržište stambenih nekretnina dodatno djeluje i investicijska potražnja za stambenim nekretninama sa svrhom kratkoročnog najma, najviše izražena na Jadranu, koja ujedno smanjuje i ponudu nekretnina za stanovanje, potiče rast njihovih cijena i najamnina te ujedno pogoršava pokazatelje prihvatljivosti nekretnina i povećava rizike za financijsku stabilnost.

Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su se zakupnine u svim segmentima tržišta povećale, uz blagi porast broja kupoprodajnih transakcija. Međutim, plitkost ovog tržišta u Hrvatskoj čini ga izrazito osjetljivim na šokove u gospodarstvu. Dok su ograničene izravne izloženosti banaka tržištu poslovnih nekretnina, koje uključuju izloženosti prema djelatnosti građevinarstva i poslovanja nekretninama, glavni izvor rizika za stabilnost financijskog sustava proizlazi iz nekretnina koje su instrument osiguranja kredita, a čija se vrijednost može iznenada smanjiti pod utjecajem sistemskih poremećaja.

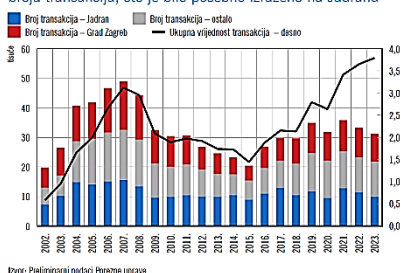
B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9% (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internetskog oglasnika) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporevati i u 2024.

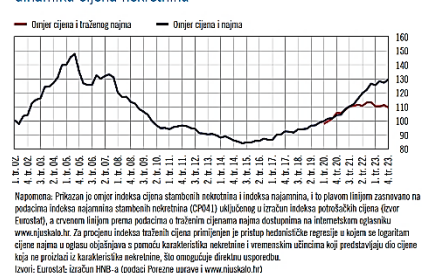
Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



Slika B.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti nastavio se pad broja transakcija, što je bilo posebno izraženo na Jadranu



Slika B.7. Postoje naznake da cijene najma rastu i prate dinamiku cijena nekretnina



Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen (Slika B.3.).

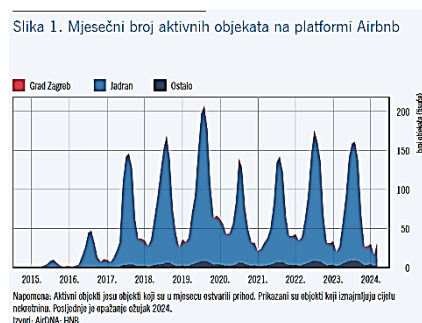
Na tržištu stambenih nekretnina smanjio se i utjecaj inozemne potražnje. Transakcije u kojima su sudjelovali nerezidenti u 2023. činile su 8,9% ukupnog broja kupoprodaja, odnosno 14,2% njihove vrijednosti, što je približno pretpandemijskim razinama, ali je ispod razina iz prethodne dvije godine. Udio nerezidenata najizraženije se smanjio na Jadranu (za oko 30%), gdje je inače koncentrirana inozemna potražnja. To odražava pogoršanje uvjeta financiranja i lošiju gospodarsku situaciju u EU-u. Najviše se smanjio broj kupaca iz Njemačke i Slovenije, a manje je bilo i kupaca iz Austrije, Bosne i Hercegovine, Češke te Slovačke.

Cijene najma stambenih nekretnina još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina, unatoč ubrzanju rasta cijena najma u 2023. godini. Iako je omjer cijena nekretnina i najma snažno rastao još od 2016., iz čega je vidljivo kako je porast potražnje za nekretninama snažnije utjecao na kupovne cijene nego na najmnine (Slika B.7.), moguće je da se ti trendovi preokreću. Naime, rast cijena stambenih nekretnina u posljednjih osam godina bio je snažniji od rasta cijena najma, čime se smanjivao prinos na nekretnine, a time i atraktivnost takvog oblika ulaganja. Međutim, ako se umjesto prijavljene vrijednosti najamnina, koja ulazi u izračun indeksa potrošačkih cijena, promotri kretanje traženih najamnina (prema podacima internetskog oglasnika) koje su snažno rasle posljednjih godina, uočava se da omjer cijene i najma stagnira još od kraja 2021. Budući da se cijene traženog najma odnose na nove ugovore, dok se indeks najma konstruira na temelju svih trenutačno važećih cijena najma, postoji dodatni vremenski odmak između dvije serije. Pritom valja naglasiti da i na tržište najma snažno utječe i prenamjena nekretnina u kratkoročni najam zbog turističke potražnje, posebice na Jadranu i u Zagrebu (vidi Okvir 1. Tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj).

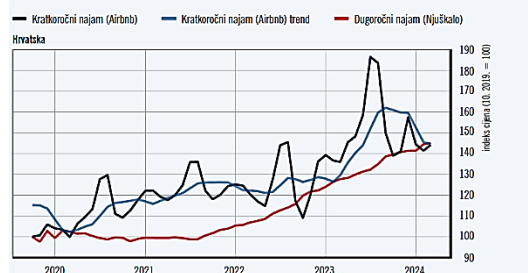
Okvir 1. Tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj

Stambene nekretnine nemaju samo rezidencijalnu već i ekonomsku namjenu. U hrvatskom slučaju tome posebno pridonosi turizam koji, u odnosu na konkurenciju na Sredozemlju, karakterizira relativno velik udio privatnog iznajmljivanja u ukupnom broju ostvarenih noćenja. To otvara pitanje kako upotreba nekretnina u svrhe kratkoročnoga turističkog najma utječe na potražnju za stambenim nekretninama i stanje stambenog fonda te time i na kretanja cijena na tržištu nekretnina. U ovom se okviru, upotrebom populacije svih objekata s popularne platforme Airbnb, analizira dinamika i prostorna heterogenost kratkoročnog najma, te se uspoređuje kretanje cijena kratkoročnog i dugoročnog najma. Prema očekivanju kratkoročni je najam dominantan na Jadranu, dok indeks cijena kratkoročnog najma prikazuje kolebljiv profil koji korespondira s turističkom sezonom. Također, nekretnine koje su u aktivnom kratkoročnom najmu u pojedinim obalnim gradovima i općinama apsorbiraju znatan udio ukupnog broja jedinica za stanovanje. Utjecaj kratkoročnog najma na cijene dugoročnog najma vidljiv je i iz razmjerno usklađenoga kretanja cijena na ta dva tržišna segmenta, pri čemu su cijene na oba segmenta razmjerno snažno rasle u protekle dvije godine, a osobito cijene kratkoročnog najma, no početkom ove godine postale su vidljive naznake usporavanja rasta.

Kombinacija potražnje za "turističkim" nekretninama i smanjene ponude nekretnina za stanovanje u korist nekretnina za kratkoročni najam može potaknuti rast cijena nekretnina, oslabiti priuštivost stanovanja i povećati rizike vezane uz kreditiranje kupnje nekretnina uz znatne posljedice za stabilnost financijskog sustava. Turističku djelatnost u Hrvatskoj karakterizira relativno velik udio noćenja u privatnom smještaju, što u kombinaciji s visokom stopom vlasništva nad nekretninama samim nekretninama daje dualni funkcionalni karakter – upotrebljavaju se za stanovanje, ali i u ekonomske, turističke svrhe. Ta dualnost može se prelići na tržište nekretnina kroz dva ekonomska kanala: ukupna potražnja za nekretninama može se povećati jer se posjedovanjem nekretnine ostvaruje povrat, te se ponuda nekretnina za rezidencijalne svrhe može smanjiti u korist nekretnina za ekonomske svrhe.



Slika 3. Indeksi cijena kratkoročnog i dugoročnog najma u Hrvatskoj



Kako bi se deskriptivno okarakteriziralo tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj, koriste se podaci s platforme Airbnb, koja povezuje potencijalne putnike s raznolikim smještajnim opcijama. Za svaki objekt na mjesečnoj razini dostupne su informacije o ostvarenim prihodima i broju rezervacija te karakteristike i lokacija same nekretnine. U analizi je naglasak stavljen na aktivne objekte, koji su ostvarili prihod u promatranom razdoblju, kao i na objekte koji se iznajmljuju cijeli (oko 95% ukupnog uzorka).

Osim što je pretežno koncentrirano u obalnim područjima, poslovanje objekata koji se oglašavaju na platformi Airbnb pokazuje i veliku sezonalnost, a šire korištenje platformom počelo je 2017. godine (Slika 1.). Iako je iznajmljivanje privatnih objekata u turističke svrhe tradicionalno prisutno u Hrvatskoj, prodaja putem digitalnih platforma javlja se tek u posljednjem desetljeću. Ponuda objekata na platformi Airbnb u Hrvatskoj intenzivirala se 2017. godine, a vrhunac je bio u kolovozu 2019. godine, kada je 206 tisuća objekata ostvarilo prihod od iznajmljivanja putem te platforme. Broj aktivnih objekata u Hrvatskoj pokazuje veliku sezonalnost koja korespondira s turističkom sezonom.

Pritisak kratkoročnog najma najveći je u gradovima i općinama na obali, gdje aktivni objekti čine prosječno oko 7% ukupnog broja jedinica za stanovanje, dok u nekim obalnim općinama takvi objekti čine čak do 25% ukupnog broja jedinica za stanovanje. Aktivni objekti koncentrirani su u gradovima i općinama na obali te čine prosječno oko 90% ukupnog broja objekata u Hrvatskoj na platformi Airbnb. Osim jadranskih gradova i općina navedeni objekti znatno su zastupljeni i u pojedinim jedinicama lokalne samouprave koje nisu na samoj obali, posebice u unutrašnjosti Istre i Dalmatinskoj zagori. Stoga je pritisak kratkoročnog najma na tržište nekretnina najveći u turističkim gradovima i općinama, gdje aktivni objekti, koji su popunjeni najmanje 60 dana u godini, čine prosječno oko 7% ukupnog broja jedinica za stalno stanovanje. Ipak, u nekim obalnim općinama aktivni objekti s platforme Airbnb čine i do 25% ukupnog broja jedinica za stalno stanovanje.

Indeks cijena kratkoročnog najma prikazuje trend snažnog rasta cijena uz naglašeni sezonski profil u ljetnim mjesecima (Slika 3.). Vidljiv je snažan trend rasta cijena kratkoročnog najma, posebice u 2023. godini. Tako je primjerice u kolovozu 2023. kratkoročni najam na razini cijele Hrvatske bio 26% skuplji nego u kolovozu 2022. Na Jadranu je vidljiv znatan porast cijena u ljetnim mjesecima, a u Zagrebu, koji se profilirao kao adventska destinacija, u prosincu. U ostalim jedinicama lokalne samouprave vidi se također ljetna oscilacija indeksa, iako u manjoj amplitudi.

Iako se odnose na različita tržišta, indeksi cijena kratkoročnog i dugoročnog najma pokazuju slično kretanje. Dok je indeks cijena kratkoročnog najma određen turističkom aktivnošću na koju utječe dominantno strana potražnja, indeks cijena dugoročnog najma pod utjecajem je domaće potražnje za nekretninama za stanovanje. Također, ugovori za kratkoročni i dugoročni najam sklapaju se na različiti vremenski horizont, stoga kratkoročni najam ima veću frekvenciju promjene cijena jer odražava trenutačno stanje tržišta. Zato i indeks dugoročnih najamnina, koji je procijenjen s pomoću podataka Njuškala, druge platforme koja povezuje osobe koje žele unajmiti stambeni objekt na duže vrijeme s raznim smještajnim opcijama, ne pokazuje sezonski karakter kao indeks cijena kratkoročnog najma. Također, na

razini cijele Hrvatske cijene kratkoročnog najma rase su brže od cijena dugoročnog najma do kraja 2022. godine i u 2023. godini. Ipak, iako se u kratkoročnom i dugoročnom najmu stambene nekretnine koriste za drugačiju namjenu i pod utjecajem su različitih činitelja, njihovi indeksi slično se kreću pa je vidljiv snažan rast cijena dugoročnog i još više kratkoročnog najma tijekom 2022. i 2023., uz naznake usporavanja na početku ove godine. Takva korelacija cijena dugoročnog i kratkoročnog najma odražava međusobnu isprepletenost različitih segmenata tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

B.2. Kretanja na tržištu poslovnih nekretnina

Kao i kod stambenih nekretnina, rast traženih cijena poslovnih nekretnina počeo se usporavati. Prema podacima iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju prvorazredne i ostale nekretnine na području cijele Republike Hrvatske, rast traženih cijena prvo se počeo ublažavati u segmentu maloprodaje, a zatim u segmentu hotela te logistike i industrijskih prostora (Slika B.12.). Iznimku čine uredski prostori, kod kojih je unatoč trendu rada od kuće, a pod utjecajem ograničene ponude, rast traženih cijena ostao stabilan i na početku 2024. zadržao se na oko 15%, malo iznad porasta cijena u ostalim segmentima.

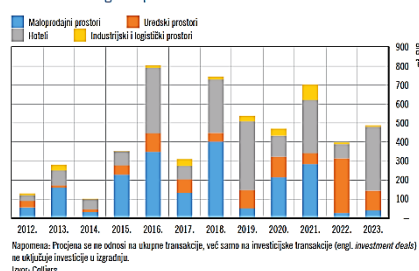
Nakon izrazitog pada u prošloj godini, ukupan iznos transakcija poslovnim nekretninama blago se oporavio u 2023. godini. Prema raspoloživim podacima agencije za poslovanje nekretninama Colliers, ukupan promet poslovnim nekretninama u 2023. porastao je za oko 23% u odnosu na prethodnu godinu, čemu je najviše pridonio segment hotela, nakon izrazito slabih ostvarenja u prethodnoj godini (Slika B.13.). Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih prostora vratila na uobičajene relativno niske vrijednosti, nakon iznimnog povećanja u 2022. Takva kretanja pokazuju da je tržište poslovnih nekretnina u Hrvatskoj i dalje plitko, pa nisu neuobičajene znatne oscilacije kupoprodajnih transakcija na pojedinim segmentima tržišta, bilo pod utjecajem promjena u potražnji ili ograničene ponude.

Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i nadalje je obilježeno snažnom potražnjom uz razmjerno slabu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta zadržala se na stabilnoj razini u segmentima logističkih prostora i prvorazrednih maloprodajnih prostora, dok se raspoloživost prvorazrednih uredskih prostora nastavila smanjivati (Slika B.14.). Razina raspoloživosti slobodnih prvorazrednih uredskih prostora tako se spustila na 2%, a na sličnoj je niskoj razini i stopa raspoloživih logističkih prostora. S obzirom na ograničenu ponudu uredskih prostora i vrlo malu dostupnost objekata na prvorazrednim lokacijama, strukturne promjene poput širenja prakse rada od kuće te porasta energetske troškova nisu činile zapreku za obnovu postojećih ugovora o zakupu pa stoga nisu ni znatnije utjecale na popunjenost uredskih prostora.

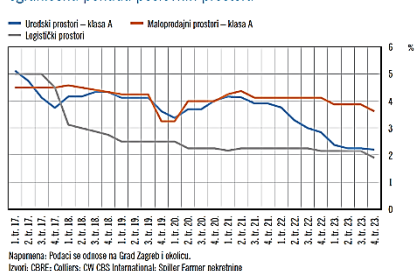
Unatoč ograničenoj ponudi postojećih kapaciteta i znatnoj potražnji cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama tek su blago porasle. Zakupnine su se u segmentu prvorazrednih uredskih prostora zadržale na istim razinama u 2023. godini, što je donekle određeno i većom cjenovnom osjetljivošću zakupaca. S druge strane, cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su pod utjecajem činitelja potražnje zbog izgradnje novih lučkih terminala na obali, ulaska Hrvatske u schengenski prostor i trenda premještanja proizvodnje u blizinu odredišta finalne potrošnje (engl. *Near-shoring*). Rast raspoloživog dohotka i povoljno ekonomsko okruženje poboljšali su poslovne rezultate trgovaca te doveli i do porasta zakupnina prvorazrednih maloprodajnih prostora.

Prinosi na ulaganja na tržištu prvorazrednih poslovnih nekretnina blago su se povećali pod utjecajem porasta zakupnina. Rast u odnosu na prošlu godinu zabilježen je u segmentu prvorazrednih maloprodajnih prostora i logističkih prostora (Slika B.15.), zahvaljujući relativno većem rastu zakupnina u odnosu na vrijednost poslovnih prostora. Osim toga, kod uredskih se prostora prinos za prvorazredne lokacije zadržao na istim razinama zbog stagnacije zakupnina i stabilnih vrednovanja uredskih prostora. U sva tri segmenta tržišta prosječni prinos u 2023. godini iznosio je između 7,5% i 7,6%.

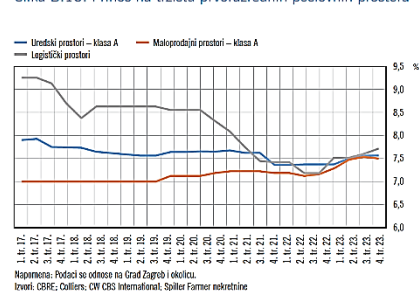
Slika B.13. Volumen transakcija na tržištu poslovnih nekretnina blago se povećao u 2023.



Slika B.14. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora



Slika B.15. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



B.4. Izgledi tržišta nekretnina

Tržište stambenih nekretnina nalazi se u zreloj fazi ekspanzije obilježenoj nastavkom smanjivanja broja transakcija i postupnim usporavanjem rasta cijena. Razni pokazatelji odnosa cijena stambenih nekretnina i njihovih makroekonomskih odrednica i dalje su na povišenim razinama, iako su vidljive naznake njihove stabilizacije. Tako se nešto smanjio jaz omjera cijena stambenih nekretnina i dohotka kućanstava u odnosu na dugoročni trend, iako je taj omjer još visok. Povišen je omjer rate kredita i raspoloživog dohotka, koji se malo povećao u uvjetima rasta kamatnih stopa, a porastao je i omjer cijena nekretnina i troška gradnje, koji se ujedno vratio iznad dugoročnog trenda.

Kontinuirano povišena razina cijena nekretnina u odnosu na njihove makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku pada cijena kao i intenziteta mogućeg pada cijena. Takav bi preokret na tržištu moglo potaknuti naglo

smanjenje potražnje, pod utjecajem nepovoljnih gospodarskih ili financijskih šokova. No, i bez takvih šokova vidljivo je slabljenje potražnje za stambenim nekretninama. To je slabljenje osobito izraženo u segmentu inozemne potražnje, što odražava pooštavanje uvjeta financiranja i slabu gospodarsku aktivnost u europodručju, a nakon završetka programa subvencioniranja stambenih kredita nešto je oslabjela i domaća potražnja.

Tržište poslovnih nekretnina i dalje je u uzlaznoj fazi ciklusa, međutim ono je ranjivo s obzirom na moguće iznenadne promjene.

Pad stope slobodnih kapaciteta uredskih prostora i blagi porast zakupnina u svim segmentima pružaju povoljnu sliku izgleda tržišta poslovnih nekretnina. No, tržište je i dalje razmjerno plitko i slabo likvidno, što jača osjetljivost na potencijalne šokove, koji mogu dovesti do poremećaja u poslovanju poduzeća čiji prihodi ovise o kretanjima na tržištu, kao i do znatnog pada cijena poslovnih nekretnina. Izloženost banaka poduzećima u djelatnostima građevinarstva i poslovanja nekretninama porasla je, usporedno s jačanjem građevinske aktivnosti. Ipak, s obzirom na veću izloženost bankovnog sustava tržištu poslovnih nekretnina putem kanala kolaterala, i to u obliku nekretnina o čijim novčanim tokovima ovisi kreditni rizik dužnika, i onih za vlastitu upotrebu, pad vrednovanja na tržištu poslovnih nekretnina mogao bi dodatno smanjiti pokriće plasmana vrijednošću primljenog instrumenta zaštite te smanjiti mogućnost naplate loših potraživanja zbog pogoršanja kvalitete kredita.

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>

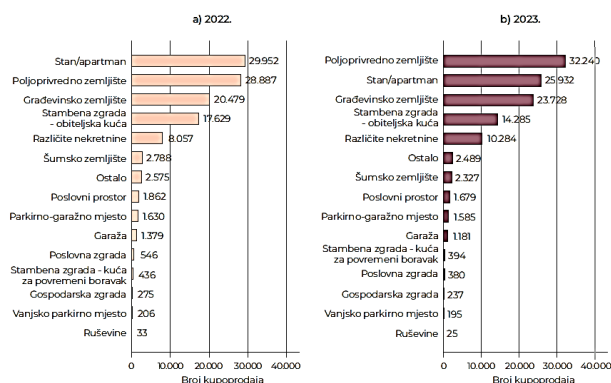
2.1. Kupoprodaja

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 %.

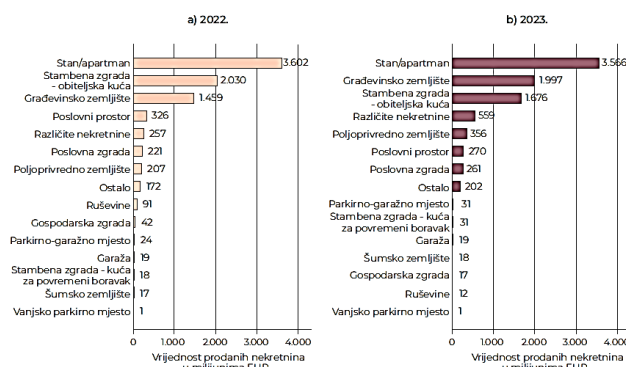
Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9.105,9 milijuna eura, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2 %. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2023. godini iznosila je 77.079 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 72.705 eura. Gledano u odnosu 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 % (tablica 2.8.). 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 €/m², vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma stana/apartmana postiže u Gradu Zagrebu, od 10,1 €/m², zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 9,3 €/m², te u Primorsko-goranskoj županiji od 6,7 €/m². 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 €/m² u 2023. godini predvodi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 12,8 €/m², a nakon nje slijedi Grad Zagreb s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa od 12,5 €/m², pa Dubrovačko-neretvanska (10,5 €/m²) i Zadarska županija (9,5 €/m²).

S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 14,3 €/m² predvodi Split, iza kojeg slijede Šibenik s 10,9 €/m², te Pazin i Zadar s 10,8 €/m². U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se 6 €/m² u Koprivnici do 9 €/m² 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 €/m² značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,004 €/m² u Međimurskoj do 0,02 €/m² u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Najviša medijalna cijena najma stana/apartmana u €/m², zabilježena je u Splitu od 10 €/m² i u Dubrovniku od 9,7 €/m² na mjesec. Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana €/m² bilježe Vinkovci, 4,5 €/m².

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 eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 137.509,6 eura. 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 €/m² 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 eura. 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 eura. 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 eura. 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 eura. 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.

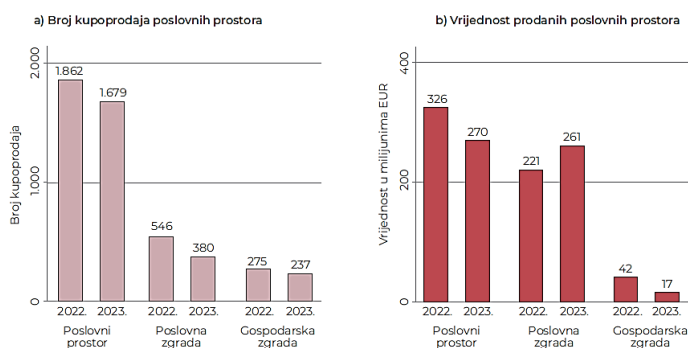
Podaci o međugodišnjem kretanju medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama ukazuju da je 12 županija ostvarilo međugodišnji porast cijena šumskog zemljišta u 2023. godini.

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 (Slika 5.1.). 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 eura. 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 eura, odnosno za 18,1 %, te je dosegla iznos od 261 milijuna eura. 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 eura 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 eura, 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 MPGL.

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 €/m². 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 €/m². 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 €/m². 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 Peščenica s 1.832 €/m², Blato s 2.043 €/m² i Črnomerec s 1.736 €/m². 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 Peščenici 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 MPGJ, 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 €/m² 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 €/m² za 67,5 % ukupnog broja cjenovnih blokova.

Ove godine 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 eura, 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 €/m² u Hrvatskoj u 2023. godini iznosila je 2.004 €/m², 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 posto) i Čakovec (-3,4 %).

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini bila je 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 odskoču priobalni gradovi.

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

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

BN Komentar 17.4.2025.

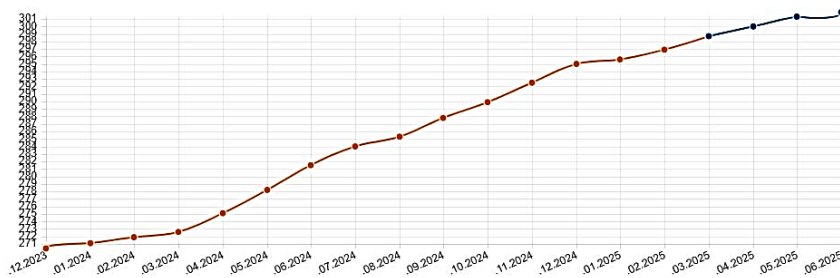
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025

298,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

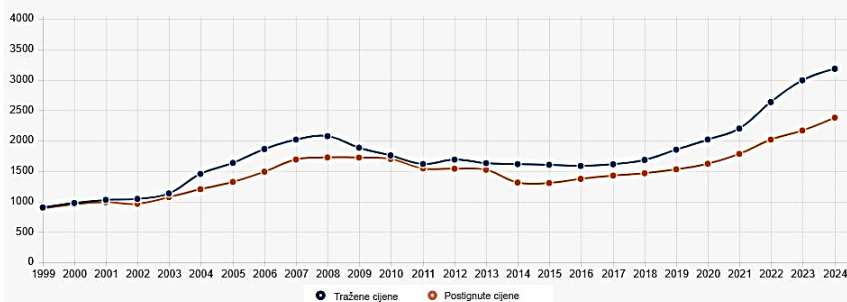
9,60%

U odnosu na početak godine

9,07%

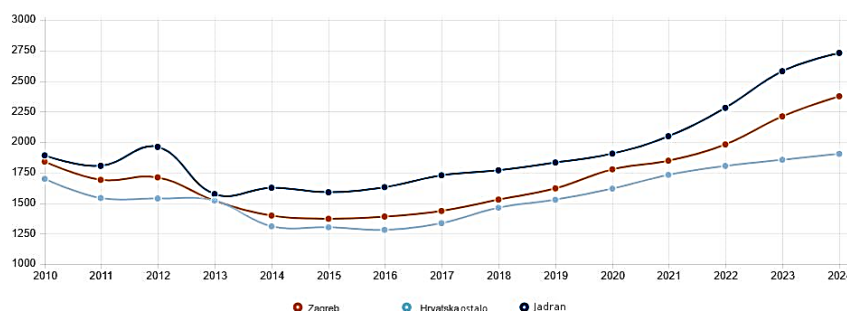
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (04.07.2025. godine)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2025. u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za **4,5%**. U odnosu na prvo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **13,1%**.

Cijene novih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 6,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2024. za 14,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,0%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2024. za 12,7%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2025. u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 3,3%, i za Ostalo, za 6,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,9%, za Jadran za 11,3%, a za Ostalo za 18,5%.

Detaljni podatci mogu se preuzeti na poveznici [PC-AXIS baze podataka](#) pod naslovom **Cijene**.

Izvor: Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje - Istarska županija (03.2025. godine)

<https://www.istra-istria.hr/hr/izdvojene-stranice/izvjesca-o-trzistu-nekretnina/>

Izvješće o tržištu nekretnina na području Istarske županije za 2024. 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 području Istarske županije, 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 Istarske županije, te osobito na području općine Motovun, evidentirani u sustavu **eNekretnine**.

Godišnji indeksni nizovi kupoprodajnih cijena za zemljišta (građevinsko, poljoprivredno i šumsko), te stanove za područje Istarske županije nalaze se u Izvješću na 30. i 31. stranici izvješća.

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, najmovi 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 umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

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

Predmetna nekretnina je **GRADEVINSKO 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 je **POMOĆNA ZGRADA (ŠTALA) s pripadajućim zemljištem**, za koju ne postoje podaci o poredbenim nekretninama, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **TROŠKOVNA METODA**.

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

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

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

Istarska županija:

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	nova stambeni objekti Newly built dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52

INDEKSNİ NIZOVI ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE	
GODINA	INDEKS
2015.	100,00
2016.	106,40
2017.	105,12
2018.	109,84
2019.	110,44
2020.	116,40
2021.	130,42
2022.	136,56
2023.	152,07
2024.	164,42

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

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

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _{is}	Kategorija zemljišta
07.08.2025.	MOTOVUN, BRKAČ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	kč. 29/9 Zgr, 373/3, 373/4, 373/5, 371/7, 373/9, 373/10, 373/11, ko. BRKAČ (Mbr. 322199)	građevinsko zemljište	2.181	GP	0,8	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

utvrđena su iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok MOTOVUN, BRKAČ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1799575	KALDIR, SVETI BARTOL, MO	28.04.2022.	90,00	3.025,00	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	0,8	1.
1796820	MOTOVUN - GRAĐEVINSKO	17.08.2022.	89,15	4.099,00	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	0,8	1.
1637185	BRKAČ - GRAĐEVINSKO	02.02.2022.	74,63	1.340,00	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	0,8	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok MOTOVUN, BRKAČ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]
1799575	KALDIR, SVETI BARTOL, MO	28.04.2022.	90,00	136,56	164,42	1,20	108,36
1796820	MOTOVUN - GRAĐEVINSKO	17.08.2022.	89,15	136,56		1,20	107,33
1637185	BRKAČ - GRAĐEVINSKO	02.02.2022.	74,63	136,56		1,20	89,85

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok MOTOVUN, BRKAČ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	Površina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	K _{is} poredbenih nekretnina	K _{is} procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]
1799575	KALDIR, SVETI BARTOL, MO	3.025	108,36	0,8	0,8	1,00	108,36
1796820	MOTOVUN - GRAĐEVINSKO	4.099	107,33	0,8		1,00	107,33
1637185	BRKAČ - GRAĐEVINSKO	1.340	89,85	0,8		1,00	89,85

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok MOTOVUN, BRKAČ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	Daljnja obilježja nekretnine					k _{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1799575	KALDIR, SVETI BARTOL, MO	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1796820	MOTOVUN - GRAĐEVINSKO	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1637185	BRKAČ - GRAĐEVINSKO	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

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

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

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

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

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

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

Pravilnik:

Interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći
Interkvalitativno izjednačenje
Članak 19.

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

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

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

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

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok MOTOVUN, BRKAČ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Relativ no odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1799575	KALDIR, SVETI BARTOL, MO	108,36	1,00	108,36	6,39%	6,51	42,41
1796820	MOTOVUN - GRADEVINSKO	107,33	1,00	107,33	5,39%	5,49	30,09
1637185	BRKAČ - GRADEVINSKO	89,85	1,00	89,85	11,78%	12,00	143,94

suma 305,55 216,43
 prosjek 101,85 72,14
 standardno odstupanje 8,49 8,34%
 pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 16,99

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok MOTOVUN, BRKAČ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta [€/m ²]
1799575	KALDIR, SVETI BARTOL, MO	108,36	6,39%	zadovoljava!	33%	36,12	101,85
1796820	MOTOVUN - GRADEVINSKO	107,33	5,39%		33%	35,78	
1637185	BRKAČ - GRADEVINSKO	89,85	11,78%		33%	29,95	

suma 100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odov a	Kategorija zemljišta	
101,85	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	101,85
				1,00			

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) : 101,85 €/m²

Vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) : 222.132,72 €

Vrijednost zemljišta (kupoprodaja) - zaokruženo : 222.000,00 €

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno 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
POMOĆNA ZGRADA (ŠTALA)

Građevina	udio	dovršeno [€/m ²]	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	bruto površina [m ²]	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja [€]
konstrukcija	87,60%	731,46	100%	731,46	148,07	108.309
i završni radovi		0,00	100%	0,00		-
instalacije	12,40%	103,54	100%	103,54		15.331
ukupno	100%					123.640
uobičajeni troškovi		835,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		835,00	➔ 100,00%	NV nova vrijednost:		123.640

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2025	godina	<div></div>	<div>Matrica</div> <table><tr><td>A</td><td>2,5</td></tr><tr><td>B</td><td>4,0</td></tr><tr><td>C</td><td>2,5</td></tr></table>		A	2,5	B	4,0	C	2,5
A	2,5											
B	4,0											
C	2,5											
Godina izgradnje / prosječna starost		1968	godina									
Starost zgrade G		57	godina									
OVK		80	godina									
Relativ na starost Rs=G/OVK		0,71	71%									
Faktor korištenja FK		4,00										
OOVK	31%	25	godina									
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		55	godina									
Umanjenje Gz/OVK		0,69	69%	85.312	38.328 €							

2.2. DOPRINOSI
5.507,15 €

	€/m ²		OG [m ³]	
Komunalni doprinos	13,27	100%	414,94	5.507 eur
Vodni doprinos	0,00	100%		0 eur

2.2. PRIKLJUČCI
2.961,44 €

	€/m ³		BP [m ³]	
	20,00		148,07	2.961 €

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE
8.647,39 €

	€/m ²	dovršenost	BP [m ²]	
Projekti	25,00	100%	148,07	3.702 €
	%	dovršenost	€	
Nadzor	1,50%	100%	123.639,91	1.855 €
Konzalting	1,00%	100%		1.236 €
Ostalo	1,50%	100%		1.855 €
umanjenje (za SV)	100,00%			0 €

SADAŠNJA VRIJEDNOST
55.444,35 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	55.444,35	KOEFICIJENT PRILAGODBE	1,00	55.444,35 €
---------------------------	------------------	---------------------------	------	--------------------

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)
55.440,00 €

REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI:

nekretnina	površina zgrade i/ili čestice [m ²]	namjena	vrijednost	vrijednost (zaokruženo)
k.č. 29/9 Zgr, k.o. BRKAČ	118,61	pomoćna zgrada (štala)	55.444,35 €	277.577,07 €
k.č. 29/9 Zgr, 373/3, 373/4, 373/5, 371/7, 373/9, 373/10, 373/11, k.o. BRKAČ	2.181,00	građevinsko zemljište	222.132,72 €	
sveukupno:			277.577,07 €	278.000,00 €

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**“.

ZAKLJUČAK

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

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

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom rujnom 2025. godine, iznosi:

278.000,00 €

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.

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

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

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

Zagreb, rujan 2025.

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

izradio :




Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

KLASA: UP/I-710-03/25-01/220

URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

direktor:



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

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 750/2022, od 05.07.2022. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, , 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.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

procjenitelj:



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 1 – Izvadak iz zemljišne knjige i baze zemljišnih podataka (BZP)
- Prilog 2 – Posjedovni list
- Prilog 3 – Javno dostupna tehnička dokumentacija

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige i baze zemljišnih podataka (BZP)

NESLUŽBENA KOPIJA

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 03.09.2025. 19:42

Katastarska općina: 322199, BRKAČ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14970/2025
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 909

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1573

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			čuv	čhv	m2	
1.	*29/9	DVORIŠTE			608	
2.	373/3	POMOĆNA ZGRADA ŠTALA			82	
3.	373/4	ŠUMA			177	
4.	373/9	PAŠNJAK			96	
5.	373/10	PAŠNJAK			116	
		UKUPNO:			133	

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	371/7	4	Brkač	623	
2.	373/5	8	BRKAČ	623	
3.	373/11	8	PAŠNJAK	180	
			PAŠNJAK	180	
			BRKAČ	166	
			PAŠNJAK	166	
			UKUPNO:	969	

B

Vlastovnica

Rbr.	Vlasnički dio: 1/1	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1		
		SANVILE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12312040826, RUDOLFA STROHALA 2, 51000 RUEKA	
1.4	Zaprimljeno 13.03.2025.g. pod brojem Z-4884/2025		na 1 (1:1)
		ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-15/2025-2 13.03.2025. - upis zabilježbe postupka naknade dlobe koji se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl. br. St-15/2025-2 na nekretninama u A	

B

Vlastovnica

Rbr.	Vlasnički dio: 1/1	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1		
		SANVILE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12312040826, RUDOLFA STROHALA 2, 51000 RUEKA	
1.4	Zaprimljeno 13.03.2025.g. pod brojem Z-4884/2025		na 1 (1:1)
		ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-15/2025-2 13.03.2025. - upis zabilježbe postupka naknade dlobe koji se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl. br. St-15/2025-2 na nekretninama u A	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

Prilog 2 – Posjedovni list

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAZIN

Stanje na dan: 03.09.2025. 19:56

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRKAČ (Mbr. 372199) Posjedovni list: 58

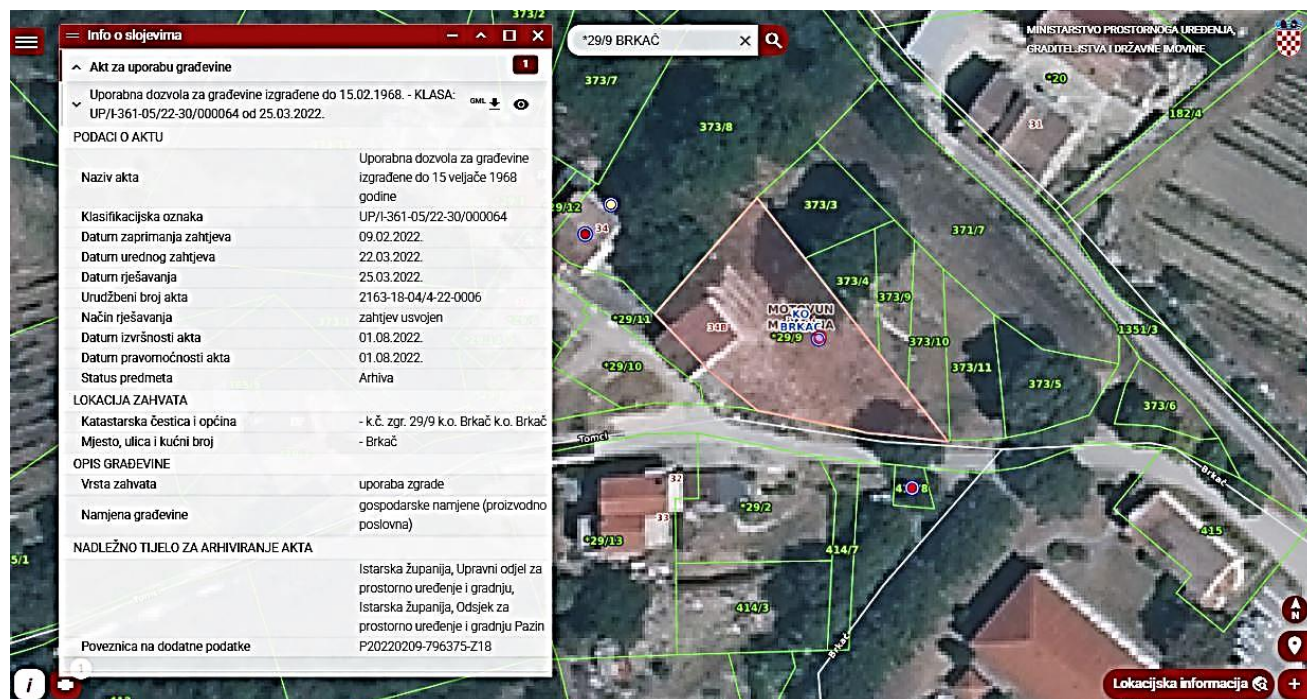
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište u pisane osobe	OIB
1/1	SIROTIĆ RIKARDO, KANAL 32, MOTOVUN	90631011226

Podaci o katastarskim česticama

Zg ¹	Dis ²	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način u porabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		29/9	BRKAČ	690	8		
			ŠTALA	82			
			DVORIŠTE	608			
		3733	BOŠKETO	177	8		
		3734	ŠUMA	177			
			BOŠKETO	96	8		
		3739	PAŠNJAK	96			
			BOŠKETO	116	8		
		373/10	PAŠNJAK	116			
			BOŠKETO	133	8		
			PAŠNJAK	133			
			Ukupna površina katastarskih čestica			1212	

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

Prilog 3 – Javno dostupna tehnička dokumentacija



Info o slojevima

Akt za uporabu građevine

Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. - KLASA: UP/I-361-05/22-30/000064 od 25.03.2022.

PODACI O AKTU

Naziv akta	Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine
Klasifikacijska oznaka	UP/I-361-05/22-30/000064
Datum zaprimanja zahtjeva	09.02.2022.
Datum urednog zahtjeva	22.03.2022.
Datum rješavanja	25.03.2022.
Unudžbeni broj akta	2163-18-04/4-22-0006
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	01.08.2022.
Datum pravomoćnosti akta	01.08.2022.
Status predmeta	Arhiva

LOKACIJA ZAHVATA

Katastarska čestica i općina	- k.č. zgr. 29/9 k.o. Brkač
Mjesto, ulica i kućni broj	- Brkač

OPIS GRAĐEVINE

Vrsta zahvata	uporaba zgrade
Namjena građevine	gospodarske namjene (proizvodno poslovna)

NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

	Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Istarska županija, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pazin P20220209-796375-Z18
--	--

Poveznica na dodatne podatke

29/9 BRKAČ

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

Lokacijska informacija