

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
I PROCJENA VRIJEDNOSTI ULAGANJA**

PREDMET PROCJENE: Zemljište i izgrađeni objekti upisani u
k.č.br. 646, z.k.ul. 1865 k.o. Josipovac

Procijenjena vrijednost: 908.000,00 kn

Građevinsko zemljište upisano u
k.č.br. 2085/95, z.k.ul. 3318 k.o. Darda

Procijenjena vrijednost zemljišta i
ulaganja: 9.153.000,35 kn

NARUČITELJI PROCJENE: NATUROS d.o.o. OSIJEK
Ulica Jela 60, OIB: 69606074367

PROCJENU IZRADIO

**Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina
Livio Međurečan, mag.ing.aedif.**

U Osijeku, studeni 2020



SADRŽAJ

UVOD	3
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA UPISANIH U K.Č.BR. 646 K.O. JOSIPOVAC	
I.	PODACI O OČEVIDU 4
II.	OPIS ZEMLJIŠTA 5
II.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA 5
II.2.	OPIS LOKACIJE 7
III.	IDENTIFIKACIJA 10
V.1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE 10
V.2.	KATASTAR 10
IV.	TEHNIČKI OPIS OBJEKATA 11
IV.1.	ZGRADA I. - uredi, spremišta i skladište 11
IV.2.	ZGRADA II. - skladište 14
IV.3.	ZGRADA III - spremišta i nadstrešnica 16
IV.4.	ZGRADA IV - radionica, skladište, nadstrešnica 18
IV.5.	ZGRADA V - drvena nadstrešnica 20
IV.6.	ZGRADA VI - stara zgrada svinjca 22
V.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 25
VI.	PROCJENA VRIJEDNOSTI 27
VI.1.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 27
VI.2.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI OBJEKATA 30
VI.2.1.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADE I 31
VI.2.2.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADE II 32
VI.2.3.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADE III 33
VI.2.4.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADE IV 34
VI.2.5.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADE VI 35
VI.3.	PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA 36
VI.4.	KOMUNALNI DOPRINOS 36
	REKAPITULACIJA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 36
	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I KOMENTAR UTRŽIVOSTI 37
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA UPISANIH U K.Č.BR. 2085/95 K.O. DARDA I PROCJENA VRIJEDNOSTI ULAGANJA	
I.	PODACI O OČEVIDU 38
II.	OPIS ZEMLJIŠTA 39
II.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA 39
II.2.	OPIS LOKACIJE 40
III.	IDENTIFIKACIJA 44
III.1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE 44
III.2.	KATASTAR 44
IV.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 45
V.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 46
VI.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ULAGANJA 49
	IZJAVA PROCJENITELJA 50
PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva društva Naturos d.o.o. iz Osijeka, Ulica Jela 60, OIB:69606074367 potrebno je izraditi elaborat procjene vrijednosti nekretnina u Josipovcu i Dardi. Nekretnine su upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku i to: z.k.ul. 1865, k.č.br. 646 k.o. Josipovac (u naravi zemljište i gospodarski objekti) i z.k.ul. 3318, k.č.br. 2085/95 k.o. Darda (u naravi građevinsko zemljište), te je potrebno iskazati vrijednost budućeg ulaganja na čestici u Dardi.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su na osnovu pregleda izgrađenih objekata, obilaskom lokacije i snimanja postojećeg stanja objekta.

Elaborat procjene vrijednosti nekretnina se izrađuje za potrebe podizanja kredita.

Svi postojeći objekti izgrađeni su na uređenom građevinskom zemljištu s izvedenim priključcima na javnu i komunalnu infrastrukturu. Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (68/20)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18)
- Standarda kalkulacija radova u visokogradnji objavljen na mrežnim stranicama Ministarstva graditeljstva (<https://mgipu.gov.hr/o-ministarstvu-15/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/standardna-kalkulacija-radova-u-visokogradnji/10667>)
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 85/15)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019)
- Pravilnikom o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i na kraju preračunate u eure (EUR) po srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom. Vještak, bez neovisne verifikacije pretpostavlja točnost podataka koje su nam dostavljeni, te ne snosi nikakvu odgovornost za eventualnu netočnost prikupljenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA UPISANIH U
K.Č.BR. 646 k.o. JOSIPOVAC**

I. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti: 05. studenog 2020.
Datum procjene kvalitete: 05. studenog 2020.
Datum očevida: 05. studenog 2020.

Očevid je obavljen na lokaciji u **Josipovcu** gdje se nekretnine nalaze. Na nekretninama je obavljen pregled objekata iznutra i izvana, te okoliša. Površine nekretnine su mjerene na licu mjesta. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i sl.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete. Površina zemljišta se nije mjerila na licu mjesta, već su za izračun korišteni podaci javno dostupnih internetskih preglednika Državnog geodetskog ureda.

Očevid je obavio procjenitelj Livio Međurečan i gosp. Marko Baban.

Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana,

II. OPIS ZEMLJIŠTA

II.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Naselje Josipovac je prigradsko naselje (gradska četvrt) u sklopu grada Osijeka. Grad Osijek je administrativno središte Osječko-baranjske županije. Četvrti je grad po veličini u Hrvatskoj. Smješten je na istoku Hrvatske, na desnoj obali rijeke Drave između 16. i 24. kilometra od ušća u Dunav. Grad je industrijsko, upravno, sudsko i kulturno središte.

Osijek je i grad s najviše zelenila i zelenih površina u Hrvatskoj. Na području grada nalazi se 17 parkova ukupne površine od 394.000,00m².



IZVOR: <https://www.google.hr/maps/@45.0617803,20.8769328,7.25z>

POVIJEST

Područje Osijeka kontinuirano je naseljeno još od mlađeg kamenog doba o čemu svjedoče arheološki nalazi oruđa i oružja izrađenih od kamena i kosti. Za vrijeme Rimskog carstva ovdje se nalazio veliki antički grad Mursa sa statusom kolonije. Prvi spomen današnjeg naselja i imena je iz 1196. godine u ispravi hrvatsko-ugarskog kralja Emerika. Osijek je sredinom 12. stoljeća nadaleko poznato trgovište i mjesto kod kojeg se prelazila Drava.

U 16. stoljeću Osijek pada pod vlast Osmanskog carstva. Turci ovdje grade, za prijevoz silne osmanlijske vojske, poznati Sulejmanov most. Most je zapravo bila cesta od trupaca u dužini od oko 8 km koja je premostila Dravu kod Osijeka po močvari do Darde. U očima suvremenika slovio je kao (osmo) svjetsko čudo. Njegovom izgradnjom prometni Osijek se našao na glavnom prometnom pravcu od Istambula do Budima.

U 17. stoljeću Osijek prestaje biti pod vlašću Osmanlija, te se nalazi u sastavu Austro-Ugarske monarhije. 1809. godine postaje i slobodni kraljevski grad. Raspadom Austro-Ugarske monarhije ulazi u sastav Kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca, te nakon toga Jugoslavije do njenog raspada. Početkom 90. godina i raspadom Jugoslavije Osijek se nalazio na prvoj crti bojišnice. Tijekom Domovinskog rata pretrpio je značajna razaranja, ljudske žrtve i nazadovanje gospodarstva. Proces obnove grada i gospodarstva još uvijek nije u potpunosti završen.

STANOVNIŠTVO

U sastavu grada Osijeka nalazi se 11 naselja (stanje iz 2006), to su: Brijest, Briješće, Josipovac, Klisa, Nemetin, Osijek, Podravlje, Sarvaš, Tenja, Tvrdavica, Višnjevac.

Sam grad se sastoji od Tvrdje (starog grada izgrađenog većinom u 18. stoljeću), Gornjeg grada, Donjeg grada i Novog grada (s naseljima Jug I Jug II), Cvjetnog naselja, Retfale i Industrijske četvrti. U samom gradu Osijeku živi 83.496 stanovnika, prema popisu iz 2011. godine.

GOSPODARSTVO

U Osijeku je bila razvijena prehrambena industrija - konditorska industrija (Kandit), šećerana (Tvornica šećera Osijek), proizvodnja piva (Pivovara Osijek), kemijska industrija (Saponija Osijek), te je bila razvijena strojogradnja (poljodjelski strojevi), iako je zadnjih godina glavno obilježje grada velika nezaposlenost i kriza gospodarstva.

PROMET

Osijek se nalazi na međunarodnom prometnom koridoru Budimpešta-Sarajevo-Ploče. Usprkos tome što koridor nije spojen autocestom cijelom svojom dužinom, Osijek je spojen na mrežu autocesta Hrvatske. Do njega se dolazi autocestom A5, tzv. Slavonikom. Kroz Osijek prolazi željeznička pruga koja vodi u više pravaca (Mađarska, Vinkovci, Đakovo – Strizivojna, Virovitica – Koprivnica – Zagreb).

Zračna luka Osijek u Klisi udaljena je 12-15km od grada. Putnički riječni promet rijekom Dravom ne postoji, ali postoji tranzitna luka za materijal. Grad je autobusnim prijevozom povezan s drugim hrvatskim i inozemnim gradovima. Kroz grad je organiziran i autobusni gradski prijevoz. Osijek je, također, jedini hrvatski grad (osim Zagreba) kojim prometuju tramvaji.

OBRAZOVANJE I SPORT

Osijek je obrazovno, kulturno i sportsko sjedište cijele istočne Hrvatske. U Osijeku se nalazi preko 20 dječjih vrtića, 20 osnovnih i 19 srednjih škola, te Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera s više fakulteta i studentskim domovima i kampusom. Također u Osijeku djeluje mnoštvo sportskih klubova koji se natječu u prvim hrvatskim ligama (nogomet, košarka, rukomet). Razvijeni su i drugi sportovi (plivanje, gimnastika, atletika, kuglanje,...), kao i brojna amaterska sportska društva i klubovi.

II.2. OPIS LOKACIJE

Procjenjivana nekretnina se nalazi na zapadnom izlazu iz grada Osijeka, uz državnu cestu D54, oko 500m udaljeno od državne ceste D2 (Podravska magistrala), najvažnijeg prometnog pravca koji spaja Zagreb (i dalje Slovensku granicu) s istokom Hrvatske, odnosno Ilokom i dalje granicom s Republikom Srbijom. Kompleks je izdvojen iz stambenog naselja.



(Izvor: <https://www.google.hr/maps/@45.5655391,18.6921661,18313m/data=!3m1!1e3>)



IZVOR: <https://www.google.com/maps/@45.588709,18.5666576,1361m/data=!3m1!1e3>

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U neposrednoj blizini objekta nalaze se poljoprivredne površine, na udaljenosti od oko 500m poslovni objekti različite namjene.

Komunalna infrastruktura

Lokacija je priključena na električnu mrežu. Kanalizacija je izvedena sa septičkom jamom, a vodovod priključkom na bunar izveden na lokaciji.

Prilaz i parkiranje

Prilaz objektima je izveden asfaltnom cestom koja je spojena s državnom cestom 34. Parkiranje je moguće na nasutim površinama na samoj čestici.

Uvjeti za poslovnu djelatnost

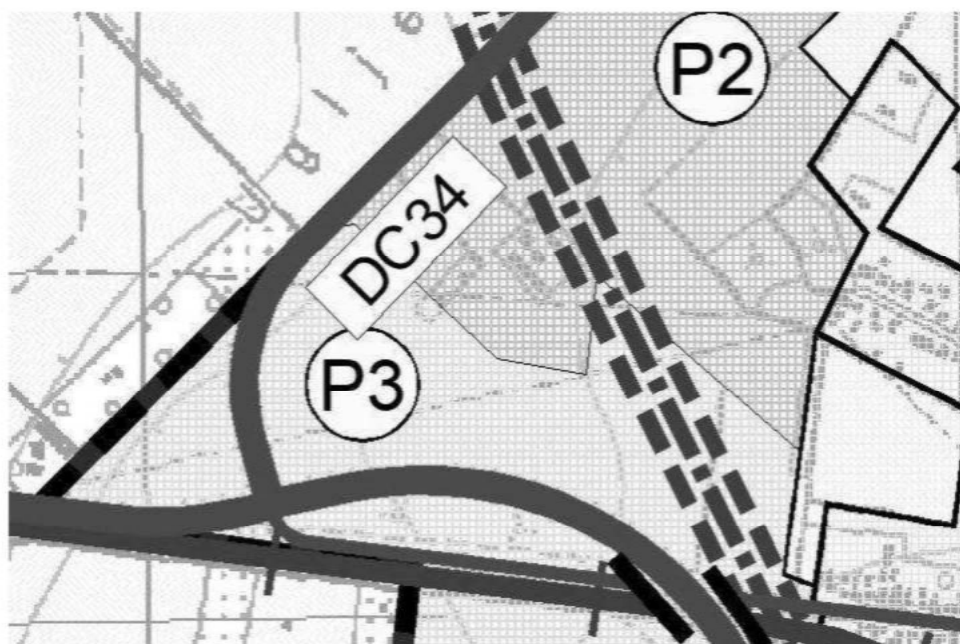
Lokacija je zbog svog smještaja i prometne povezanosti povoljna za obavljanje gospodarskih djelatnosti.

Štetne emisije u okruženju

Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Prema Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja grada Osijeka ou 2018. godine (<https://www.osijek.hr/urbanisticki-planovi/prostorni-plan-uredenja-grada-osijeka/ppugo-iid-2018/>) procjenjivana čestica se nalazi izvan izgrađenog područja plana, a nalazi se na području P2 - vrijedna obradiva tla.

Isto je vidljivo na izvatku iz kartografskog prikaza Korištenje i namjena ID2016PL (<https://www.osijek.hr/urbanisticki-planovi/prostorni-plan-uredenja-grada-osijeka/ppugo-iid-2018/>)



POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

(P1)	OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
(P2)	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
(P3)	OSTALA OBRADIVA TLA
(Š1)	ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
(Š3)	ŠUMA POSEBNE NAMJENE

Tekstualni dio plana:

2.3. Uvjeti za Uvjeti za gradnju izvan građevinskih područja

Članak 20.

(1) Izvan građevinskog područja planira se gradnja:

a) na poljoprivrednom zemljištu (P1):

- građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti*
- građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.)*
- površine za istraživanje energetskih mineralnih sirovina*

b) na ostalom poljoprivrednom zemljištu (P2,P3,P):

- svi zahvati kao pod a)*
- građevine u funkciji seoskog turizma*
- površine za istraživanje mineralnih sirovina.*
- građevine posebne namjene.*

.....

(2) Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje na poljoprivrednim posjedima.

(3) Izvan granica građevinskog područja dozvoljena je gradnja manjih vjerskih građevina, kao što su: križevi, poklonci, kapelice i sl. te spomen obilježja građevinske (bruto) površine do 15 m².

(4) Rekonstrukcija postojećih građevina, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom te priključivanja na infrastrukturu u skladu s odredbama ovog Plana.

III. IDENTIFIKACIJA

Na izgrađenoj katastarskoj čestici pravilnog oblika izgrađeno je 6 objekata. Objekti su različite starosti i namjene. Ranije su objekti korišteni farma za uzgoj svinja. Dio objekata se trenutno ne koristi, a dio se koristi za skladištenje i manipulaciju drvenim paletama, te kao uredski prostor. Manipulativne površine unutar čestice su izvedene kao nasute prometnice prekrivene slojem šljake.

Procjena vrijednosti nekretnina iskazana je pojedinačno za slijedeće:

1. Zemljište
2. Objekti
3. Priključci
4. Komunalni doprinos

S obzirom da procjenitelju nije dan dokaz o legalnosti za dio objekata, za nelegalno izgrađene objekte u obzir nije izračunata vrijednost komunalnog doprinosa, iako je njihova vrijednost procijenjena jer se, prema postojećem stanju, mogu legalizirati. Za Zgradu V - drvena nadstrešnica, zbog lošeg stanja nije vršena procjena vrijednosti.

III.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ko	Josipovac
zk uložak:	1865
A. POSJEDOVNICA	
k.č.br.	646
Oznaka zemljišta:	Kuća, dvor. i oranica
Površina	7.970 m ²
B. VLASTOVNICA:	vlasnički dio 1/1
	NAUTROS J.D.O.O, OIB: 69606074367, Trg bana Jelačića 32, Osijek
C. TERETOVNICA:	Upisano založno pravo Zagrebačke banke d.d. (vidljivo na z.k.ulošku u privitku)

III.2. KATASTAR



IZVOR: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

Dio objekata (legalni) je ucrtan u katastar.

U posjedovni list je upisan prijašnji vlasnik. Za pravni promet nekretnina relevantni su podaci upisni u Zemljišne knjige. Potrebno je izvršiti izmjene upisa u Katastru.

IV. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

IV.1. ZGRADA I - uredi, spremišta i skladišta

Predmetna zgrada je slobodnostojeća zgrada koja se sastoji od jedne etaže - prizemlja, sa jednom funkcionalnom jedinicom. U samoj zgradi nalaze se prostorije skladišta, ureda, čajne kuhinje, sanitarni čvorovi, pušnica i hodnika. Zgrada je izvedena na temelja od zbijenog betona. Konstrukcija zgrade izvedena je pečenom opekrom starog formata izvana i iznutra ožbukana i obojana poludisperzivnim bojama. Podna ploča izvedena kao monolitno betonska u nekim prostorijama za završnom oblogom od laminata. Stropna konstrukcija je drveni grednik u podgledu sa slojem sistema "štukatur", omazana i obojana. Krovna konstrukcija je drvena, izvedena sistemom jednostruke stolice pokrivena biber glinenim crijepom. Vanjska stolarija je na dijelu objekta PVC, dok je na ostatku stara drvena stolarija. Unutarnja stolarija je kompletno drvena. Objekt posjeduje instalacije struje i vode, dok je odvodnja predviđena u sabirnu jamu. Grijanje objekta je na električne grijalice. Dio zgrade, nadstrešnica i pušnica izvedeni su naknadno blok opekrom, odnosno punom opekrom starog formata, pokriveni salonit pločama. Isti su neožbukani i bez završnih podnih obloga. U samom objektu postoji unutarnja rasvjeta niskog intenziteta.

Zgrada je evidentirana prije 15.02.1968. godine. Maksimalne tlocrtne dimenzije zgrade su cca 28,50 x 6,00 m. Visina objekta do najvišeg sljemena je cca 6,80 m.

Namjena same zgrade je gospodarska.

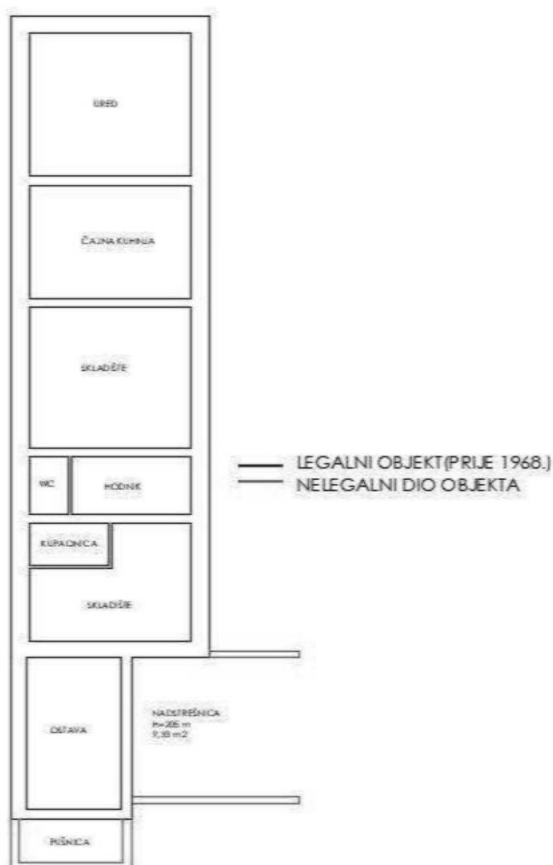
• Etažnost	Zgrada se sastoji od jedne etaže: prizemlja;
• Godina izgradnje	Evidentirana prije 15.02.1968. godine.
• Površina	112,78 m ²
• Volumen	286,87 m ³
• Temelji	betonski temelji;
• Nosiva konstrukcija	Izvedena je pečenom opekrom starog formata izvana i iznutra ožbukana i obojana poludisperzivnim bojama;
• Pregradni zidovi	Puna opeka;
• Stropna konstrukcija	drveni grednik u podgledu sa slojem sistema "štukatur", omazana i obojana;
• Krovna konstrukcija	drvena, izvedena sistemom jednostruke stolice, pokrivena biber crijepom;
• Podovi	završno betonski, laminat i keramika;
• Vanjska stolarija	Vanjska stolarija je na dijelu objekta PVC, dok je na ostatku stara drvena stolarija;
• Unutrašnja stolarija	drvena;
• Grijanje	grijalice na struju;
• Elektroinstalacija	izvedena i u funkciji;
• Vodovod i kanalizacija	Vodovod je izveden, dok je odvodnja riješena u sabirnu jamu;
• Ventilacija	prirodnim putem;
• Hlađenje	ne postoji sistem hlađenja u zgradi;
• Energetski certifikat	--
• Opće stanje	loše

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
	PRIZEMLJE							
1.	Ured	4,78	4,77	22,80	1,00	22,80	2,80	63,84
2.	Čajna kuhinja	4,68	3,72	17,41	1,00	17,41	2,80	48,75
3.	Skladište	4,79	4,62	22,13	1,00	22,13	2,80	61,96
4.	Hodnik	3,75	1,98	7,43	1,00	7,43	2,80	20,79
5.	WC	1,98	0,90	1,78	1,00	1,78	2,80	4,99
6.	Kupaonica	2,37	1,36	3,22	1,00	3,22	2,80	9,02
7.	Skladište	1,54	2,30	3,54	1,00	3,54	2,68	9,49
		4,81	2,39	11,50	1,00	11,50	2,68	30,81
8.	Ostava	2,63	3,68	9,68	1,00	9,68	2,00	19,36
9.	Nadstrešnica	5,24	3,91	20,49	0,50	10,24	1,00	10,24
10.	Pušnica	1,05	2,90	3,05	1,00	3,05	2,50	7,61
	UKUPNO:			123,02		112,78		286,87

LEGALNOST

Predmetna zgrada evidentirana je prije 15.02.1968. godine.

GRAFIČKI PRIKAZ

FOTODOKUMENTACIJA - ZGRADA 1



IV.2. ZGRADA II - skladište

Predmetna zgrada je slobodnostojeća zgrada koja se sastoji od jedne etaže - prizemlja, sa jednom funkcionalnom jedinicom. U samoj zgradi nalazi se prostorije skladišta i nadstrešnica. Zgrada je izvedena na temelja od zbijenog betona. Konstrukcija zgrade izvedena je pečenom opekom starog formata izvana i iznutra djelomično zaštićena starom žbukom i bojom. Podna ploča u skladištu izvedena kao monolitno betonska. Stropna konstrukcija je drveni grednik, s gornje strane podaskan. Krovna konstrukcija je drvena i pokrivena glinenim crijepom. Vanjska i unutarnja stolarija je kompletno drvena. Objekt posjeduje instalacije struje. Grijanje objekta ne postoji. U samom objektu postoji unutarnja rasvjeta niskog intenziteta.

Zgrada je izgrađena prije 15.02.1968. godine. Maksimalne tlocrtno dimenzije zgrade su cca 9,50 x 8,50 m. Visina objekta do sljemena je cca 4,70 m.

Namjena same zgrade je gospodarska.

• Etažnost	Zgrada se sastoji od jedne etaže: prizemlja;
• Godina izgradnje	Evidentirana prije 15.02.1968. godine.
• Površina	58,55 m ²
• Volumen	115,16 m ³
• Temelji	betonski temelji;
• Nosiva konstrukcija	ožbukana i obojana poludisperzivnim bojama;
• Stropna konstrukcija	drveni grednik s gornje strane podaskan;
• Krovna konstrukcija	drvena, pokrivena glinenim crijepom;
• Podovi	završno betonski;
• Vanjska stolarija	Vanjska stolarija je drvena;
• Grijanje	--
• Elektroinstalacija	izvedena i u funkciji;
• Vodovod i kanalizacija	--
• Ventilacija	Prirodnim putem
• Hlađenje	--
• Energetski certifikat	--
• Opće stanje	loše

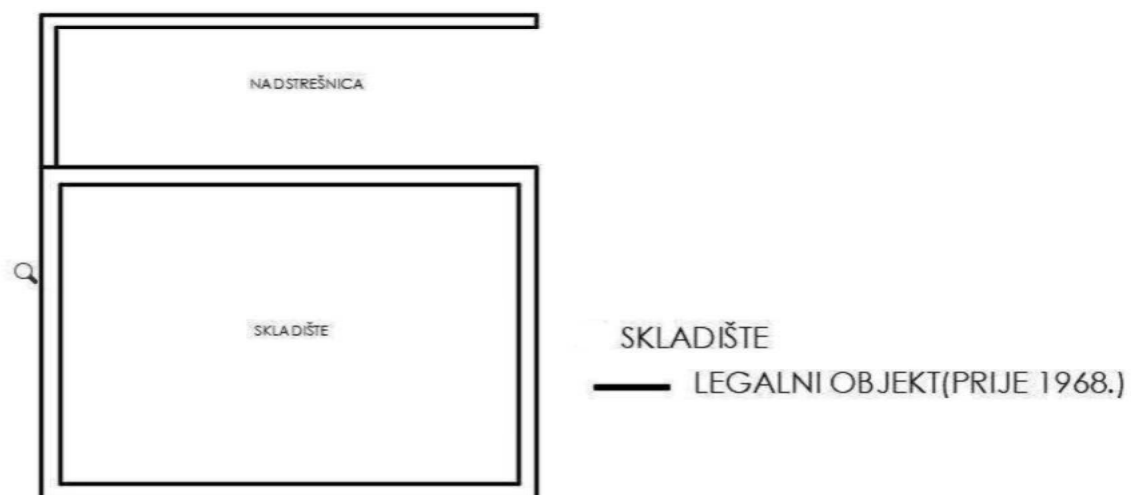
IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
1.	Skladište	5,64	8,03	45,29	1,00	45,29	2,25	101,90
2.	Nadstrešnica	3,00	8,84	26,52	0,50	13,26	1,00	13,26
	UKUPNO:			71,81		58,55		115,16

LEGALNOST

Zgrada je evidentirana prije 15. veljače 1968. godine.

GRAFIČKI PRIKAZ



FOTODOKUMENTACIJA - ZGRADA II



IV.3. ZGRADA III - spremišta i nadstrešnice

Predmetna zgrada je slobodnostojeća zgrada koja se sastoji od jedne etaže - prizemlja, sa jednom funkcionalnom jedinicom. U samoj zgradi nalaze se prostorije skladišta i nadstrešnice. Zgrada je izvedena na temelja od zbijenog betona. Konstrukcija zgrade izvedena je pečenom opekrom starog formata izvana i iznutra zaštićena starom žbukom i bojom. Podna ploča u skladištima izvedena kao monolitno betonska, bez završnih obloga. Stropna konstrukcija je drveni grednik, s gornje strane podaskan. Krovna konstrukcija je drvena i pokrivena glinenim crijepom. Vanjska i unutarnja stolarija je kompletno drvena. Objekt posjeduje instalacije struje. Grijanje objekta ne postoji. U samom objektu postoji unutarnja rasvjeta niskog intenziteta. Naknadno su nadograđene dvije nadstrešnice. Nadstrešnica sa zapadne strane objekta je drvena konstrukcija pokrivena salomit pločama. Nadstrešnica sa južne strane objekta je zidana punom opekrom starog formata, pokrivena glinenim crijepom.

Zgrada je izgrađena 1988. godine. Maksimalne tlocrtno dimenzije zgrade su cca 15,50 x 21,00 m. Visina objekta do sljemena je cca 6,40 m.

Namjena same zgrade je gospodarska.

• Etažnost	Zgrada se sastoji od jedne etaže: prizemlja;
• Godina izgradnje	Evidentirana prije 15.02.1968. godine, dio izgrađen naknadno;
• Površina	185,15 m ²
• Volumen	496,86 m ³
• Temelji	betonski temelji;
• Nosiva konstrukcija	ožbukana i obojana poludisperzivnim bojama;
• Pregradni zidovi	Izvedeni punom opekrom, ožbukani i obojani;
• Stropna konstrukcija	drveni grednik s gornje strane podaskan;
• Krovna konstrukcija	drvena, pokrivena glinenim crijepom;
• Podovi	završno betonski;
• Vanjska stolarija	Vanjska stolarija je drvena;
• Unutrašnja stolarija	Drvena
• Grijanje	--
• Elektroinstalacija	izvedena i u funkciji;
• Vodovod i kanalizacija	vodovod postoji i u funkciji je;
• Ventilacija	Prirodnim putem
• Hlađenje	--
• Energetski certifikat	--
• Opće stanje	loše

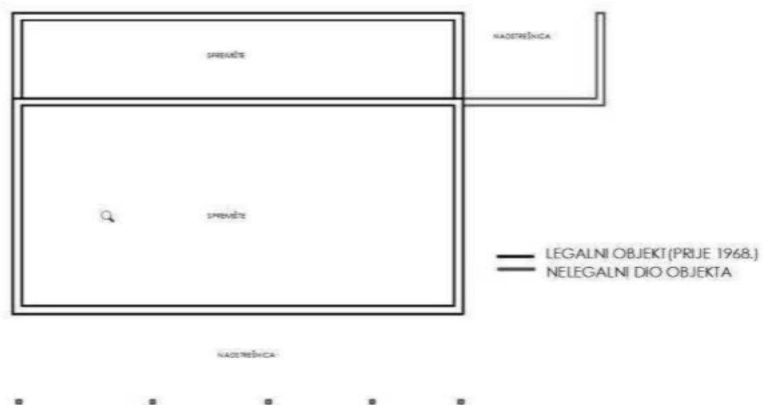
IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red.br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
1.	Spremište	14,78	8,00	118,24	1,00	118,24	2,90	342,90
2.	Spremište	14,78	3,10	45,82	1,00	45,82	2,90	132,87
3.	Nadstrešnica	14,97	3,54	52,99	0,25	13,25	1,00	13,25
4.	Nadstrešnica	3,28	4,78	15,68	0,50	7,84	1,00	7,84
	UKUPNO:			232,73		185,15		496,86

LEGALNOST

Zgrada je evidentirana prije 15. veljače 1968. godine.

GRAFIČKI PRIKAZ



FOTODODOKUMENTACIJA ZGRADA III



IV.4. ZGRADA IV - radionica, skladište i nadstrešnica

Predmetna zgrada je slobodnostojeća zgrada koja se sastoji od jedne etaže - prizemlja, sa jednom funkcionalnom jedinicom. U samoj zgradi nalaze se prostorije radionice, skladišta i nadstrešnice. Zgrada je izvedena na temeljima od zbijenog betona. Konstrukcija zgrade dijelom je izvedena je pečenom opekrom starog formata izvana i iznutra ožbukana i obojana poludisperzivnim bojama, dok su nadozidi na prostoriji skladišta izvedeni blok opekrom, neožbukani i nebojani. Unutarnja konstrukcija, unutar postojećih zidova skladišta, skupa sa nadozidima, izvedena je čeličnom konstrukcijom. Stupovi i grede su izvedeni "H" profilima, dok su sekundarci izvedeni čeličnim sačastim nosačima. Kompletan konstrukcija radionice i nadstrešnice pokrivena je profiliranim limom. Podne ploče izvedene su kao monolitno betonske bez završnih obloga. Krovna konstrukcija i prostoriji radionice je drveni grednik u podgledu izolirana i podašćana OSB pločama. Krovšte iznad radionice pokriveno je glinenim crijepom. Vanjska stolarija je na dijelu objekta PVC. Objekt posjeduje instalacije struje. Grijanje objekta je peć na drva. U samom objektu postoji unutarnja rasvjeta niskog intenziteta..

Zgrada je izvedena bez akta za građenje. Maksimalne tlocrtne dimenzije zgrade su cca 28,00 x 8,00 m. Visina objekta do sljemena je cca 7,00 m.

Namjena same zgrade je gospodarska.

• Etažnost	Zgrada se sastoji od jedne etaže: prizemlja;
• Godina izgradnje	--
• Površina	167,98 m ²
• Volumen	660,19 m ³
• Temelji	betonski temelji;
• Nosiva konstrukcija	Konstrukcija zgrade dijelom je izvedena je pečenom opekrom starog formata dok su nadozidi na prostoriji skladišta izvedeni blok opekrom. Unutarnja konstrukcija, unutar postojećih zidova skladišta, skupa sa nadozidima, izvedena je čeličnom konstrukcijom. Stupovi i grede su izvedeni "H" profilima, dok su sekundarci izvedeni čeličnim sačastim profilima;
• Pregradni zidovi	Izvedeni punom opekrom, ožbukani i obojani;
• Stropna konstrukcija	--
• Krovna konstrukcija	krovna konstrukcija skladišta i nadstrešnice je čelična, pokrivena limom, dok je na radionici krovna konstrukcija drvena pokrivena glinenim crijepom;
• Podovi	završno betonski;
• Vanjska stolarija	Vanjska stolarija je PVC;
• Grijanje	Peć na drva;
• Elektroinstalacija	izvedena i u funkciji;
• Vodovod i kanalizacija	--
• Ventilacija	Prirodnim putem
• Hlađenje	--
• Energetski certifikat	--
• Opće stanje	dobro;

IV.4. ZGRADA IV - radionica, skladište i nadstrešnica

Predmetna zgrada je slobodnostojeća zgrada koja se sastoji od jedne etaže - prizemlja, sa jednom funkcionalnom jedinicom. U samoj zgradi nalaze se prostorije radionice, skladišta i nadstrešnice. Zgrada je izvedena na temeljima od zbijenog betona. Konstrukcija zgrade dijelom je izvedena je pečenom opekrom starog formata izvana i iznutra ožbukana i obojana poludisperzivnim bojama, dok su nadozidi na prostoriji skladišta izvedeni blok opekrom, neožbukani i nebojani. Unutarnja konstrukcija, unutar postojećih zidova skladišta, skupa sa nadozidima, izvedena je čeličnom konstrukcijom. Stupovi i grede su izvedeni "H" profilima, dok su sekundarci izvedeni čeličnim sačastim nosačima. Kompletan konstrukcija radionice i nadstrešnice pokrivena je profiliranim limom. Podne ploče izvedene su kao monolitno betonske bez završnih obloga. Krovna konstrukcija i prostoriji radionice je drveni grednik u podgledu izolirana i podašćana OSB pločama. Krovšte iznad radionice pokriveno je glinenim crijepom. Vanjska stolarija je na dijelu objekta PVC. Objekt posjeduje instalacije struje. Grijanje objekta je peč na drva. U samom objektu postoji unutarnja rasvjeta niskog intenziteta..

Zgrada je izvedena bez akta za građenje. Maksimalne tlocrtne dimenzije zgrade su cca 28,00 x 8,00 m. Visina objekta do sljemena je cca 7,00 m.

Namjena same zgrade je gospodarska.

• Etažnost	Zgrada se sastoji od jedne etaže: prizemlja;
• Godina izgradnje	--
• Površina	167,98 m ²
• Volumen	660,19 m ³
• Temelji	betonski temelji;
• Nosiva konstrukcija	Konstrukcija zgrade dijelom je izvedena je pečenom opekrom starog formata dok su nadozidi na prostoriji skladišta izvedeni blok opekrom. Unutarnja konstrukcija, unutar postojećih zidova skladišta, skupa sa nadozidima, izvedena je čeličnom konstrukcijom. Stupovi i grede su izvedeni "H" profilima, dok su sekundarci izvedeni čeličnim sačastim profilima;
• Pregradni zidovi	Izvedeni punom opekrom, ožbukani i obojani;
• Stropna konstrukcija	--
• Krovna konstrukcija	krovna konstrukcija skladišta i nadstrešnice je čelična, pokrivena limom, dok je na radionici krovna konstrukcija drvena pokrivena glinenim crijepom;
• Podovi	završno betonski;
• Vanjska stolarija	Vanjska stolarija je PVC;
• Grijanje	Peć na drva;
• Elektroinstalacija	izvedena i u funkciji;
• Vodovod i kanalizacija	--
• Ventilacija	Prirodnim putem
• Hlađenje	--
• Energetski certifikat	--
• Opće stanje	dobro;

V.5. ZGRADA V - drvena nadstrešnica

Zgrada nadstrešnice je slobodnostojeća zgrada koja se sastoji od jedne etaže - prizemlja. Zgrada je izvedena kao drvena konstrukcija stupova i greda obložena s daskama s tri strane, bez temeljenja i bez podne ploče, pokrivena limom. Zgrada ne posjeduje nikakve instalacije te je ista u lošem stanju, narušene stabilnosti.

Zgrada je izvedena bez akta za građenje. Maksimalne tlocrtne dimenzije zgrade su cca 12,50 x 5,00 m. Visina objekta do sljemena je cca 3,20 m.

Namjena same zgrade je gospodarska.

• Etažnost	Zgrada se sastoji od jedne etaže: prizemlja;
• Godina izgradnje	---
• Površina	31,93 m ²
• Volumen	31,93 m ³
• Temelji	bez temelja;
• Nosiva konstrukcija	drvena konstrukcija stupova i greda obložena s daskama s tri strane;
• Pregradni zidovi	nema;
• Stropna konstrukcija	nema;
• Krovna konstrukcija	drvena konstrukcija pokrivena salonit pločama;
• Podovi	bez poda;
• Vanjska stolarija	nema;
• Unutrašnja stolarija	nema;
• Grijanje	nema;
• Elektroinstalacija	nema;
• Vodovod i kanalizacija	nema;
• Ventilacija	nema;
• Hlađenje	nema;
• Energetski certifikat	--
• Opće stanje	loše

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
1.	Nadstrešnica	12,77	5,00	63,85	0,50	31,93	1,00	31,93
	UKUPNO:			63,85		31,93		31,93

LEGALNOST

Predmetna zgrada izgrađena bez akta za građenje.

GRAFIČKI PRIKAZ



FOTODOKUMENTACIJA ZGRADA V.



IV.6. ZGRADA VI - stara zgrada svinjca

Predmetna zgrada je slobodnostojeća zgrada koja se sastoji od jedne etaže - prizemlja, u kojoj se nalaze dvije prostorije starog svinjca, prostorija starog kokošinjca i šupa. Zgrada je izvedena na temeljima od zbijenog betona. Konstrukcija zgrade izvedena je pečenom opekrom starog formata izvana i iznutra zaštićena starom žbukom i bojom. Podne ploče u prostorijama izvedene su kao monolitno betonske, bez završnih obloga. Krovna konstrukcija je drvena i pokrivena glinenim crijepom te dijelom salonit pločama. Vanjska stolarija je kompletno čelična, dok je unutarnja drvena. Objekt posjeduje instalacije struje. Grijanje objekta ne postoji. U samom objektu postoji unutarnja rasvjeta niskog intenziteta.

Dio zgrade izgrađen je prije 15.02.1968. godine, dok je veći dio naknadno nadograđen bez akta za građenje. Maksimalne tlocrtne dimenzije zgrade su cca 57,50 x 8,00 m. Visina objekta do sljemena cca 5,20 m.

Namjena same zgrade je gospodarska.

• Etažnost	Zgrada se sastoji od jedne etaže: prizemlja;
• Godina izgradnje	Dio zgrade izgrađen je prije 15.02.1968. godine, dok je veći dio naknadno nadograđen bez akta za građenje
• Površina	494,83 m ²
• Volumen	1.913,53 m ³
• Temelji	betonski temelji;
• Nosiva konstrukcija	izvedena je pečenom opekrom starog formata izvana i iznutra zaštićena starom žbukom i bojom;
• Pregradni zidovi	Izvedeni punom opekrom, ožbukani i obojani;
• Stropna konstrukcija	nema;
• Krovna konstrukcija	drvena i pokrivena glinenim crijepom te dijelom salonit pločama;
• Podovi	završno betonski;
• Vanjska stolarija	čelična;
• Unutrašnja stolarija	drvena;
• Grijanje	nema;
• Elektroinstalacija	izvedena i u funkciji;
• Vodovod i kanalizacija	nema;
• Ventilacija	Prirodnim putem
• Hlađenje	nema;
• Energetski certifikat	--
• Opće stanje	loše;

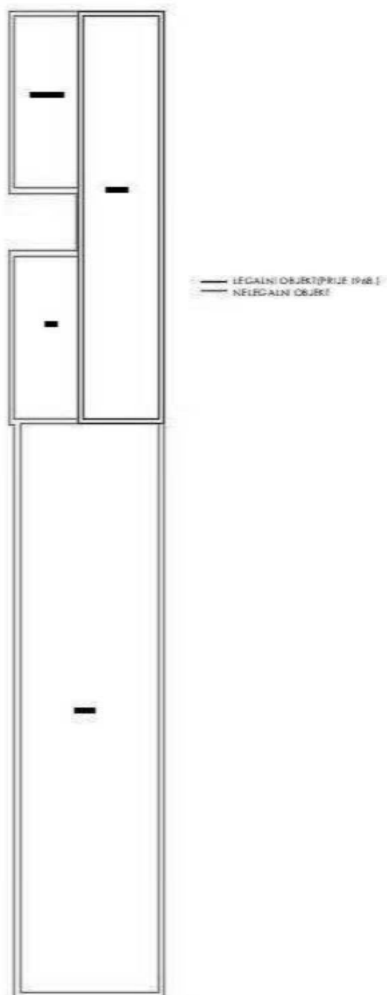
IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
1.	Svinjac	22,10	5,61	123,98	1,00	123,98	4,55	564,11
2.	Svinjac	35,00	8,77	306,95	1,00	306,95	3,80	1.166,41
3.	Kokošinjac	9,97	3,26	32,50	1,00	32,50	2,25	73,13
4.	Šupa	9,63	3,26	31,39	1,00	31,39	3,50	109,88
	UKUPNO:			494,83		494,83		1.913,53

LEGALNOST

Dio zgrade izgrađen je prije 15.02.1968. godine, dok je veći dio naknadno nadograđen bez akta za građenje.

GRAFIČKI PRIKAZ



FOTODOKUMENTACIJA ZGRADA VI



V. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Metoda procjene nekretnine se odabire prema trenutačnom i budućem korištenju nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo.

Procjenjivane nekretnine su u jako lošem stanju i za njihovo ponovno korištenje je potrebno značajno ulaganje. Prema čl. 32 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 201/2015) za građevine koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije koristi se **troškovna metoda**.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa i normalnih troškova gradnje.

Za procjenu vrijednosti zemljišta potrebno je koristiti poredbenu metodu prema odredbama za neizgrađena zemljišta. Poredbenom metodom određuje se tržišna vrijednost iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom. Koeficijenti za vremensko usklađenje nekretnina uzeti su od Hrvatskog zavoda za statistiku.

Za procjenu nekretnina potrebni su slijedeći podaci,:

- Vrijednost zemljišta
- Troškovi gradnje građevine
- Procjena stvarnih troškova gradnje vanjskih objekta (s umanjnjem zbog starosti)
- Troškovi priključaka
- Vrijednost komunalnog doprinosa

Podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

Fk je stupanj uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri građevina odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja objekta. Fk matrica se uzima prema knjizi Seiser F.J, Kainz F: Der Welt von Immobilen, I. Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str 529 (2011.god)

FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)		FK matrica		
		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Po odabranom Fk vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima.

Vn -	Vrijednost novogradnje
OVK -	Ukupni vijek komercijalnog trajanja – održivi vijek korištenja
Sp -	Starost na dan procjene
OOVK –	Preostali vijek komercijalnog trajanja

$$OOVK = OVK - Sp$$

Izračun umanjenja vrijednosti u odnosu na novogradnju Uv se izračunava:

$$Uv = \frac{OVK - OOVK}{OVK}$$

$$\text{Sadašnja vrijednost (Sv)} = Vn \times (1 - Uv)$$

Tržišna vrijednost nekretnine izračunava se po formuli gdje je:

Pv	- prethodna stvarna vrijednost = Sv
Kt	- koeficijent prilagodbe troškovne i tržišne vrijednosti
Vdo	- posebna obilježja specifična za nekretninu (dodaci, odbici)

$$\text{Tržišna vrijednost} = Pv \times Kt + Vdo$$

Podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe uobičajeni su na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

VI. PROCJENA VRIJEDNOSTI

VI. 1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

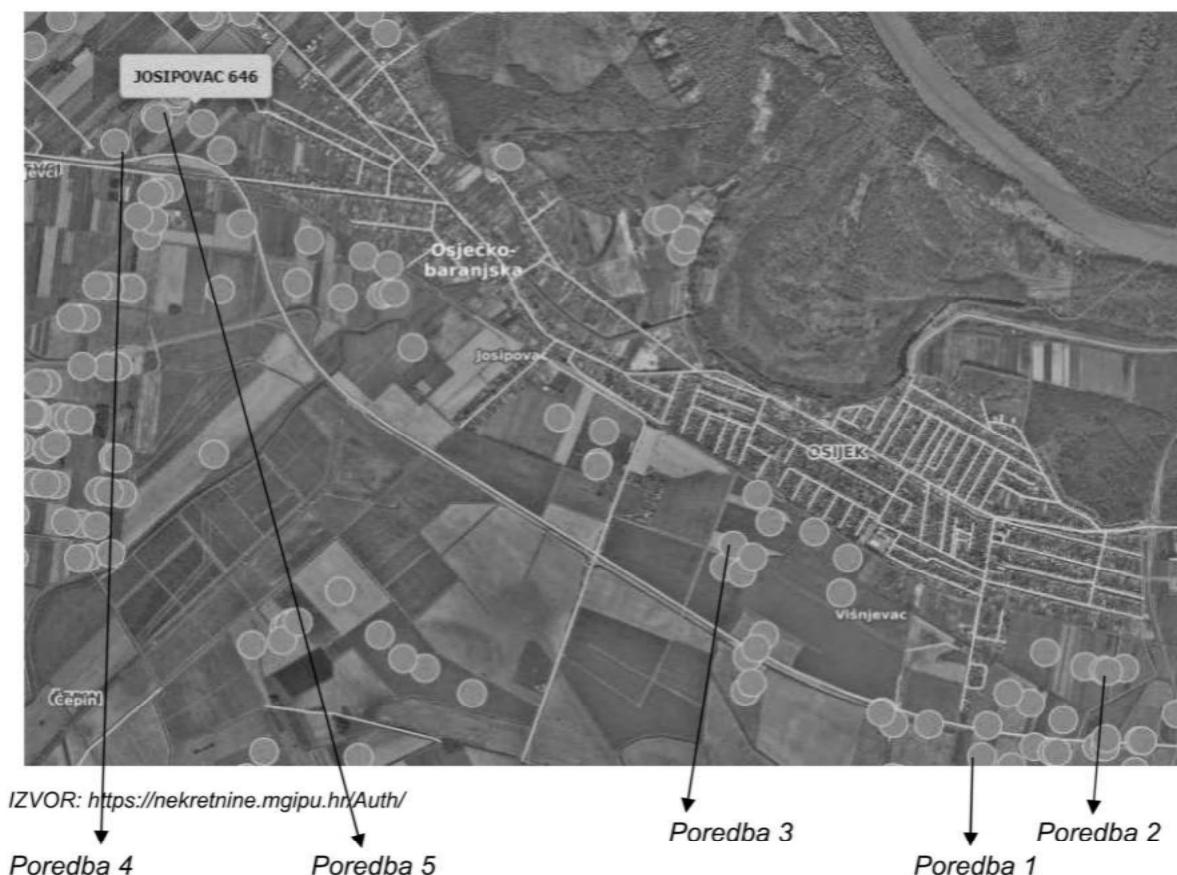
Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom izvršen je uvid u aplikaciju eNekretnine, te je od Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose, Odsjek za geodetsko-katastarske poslove pribavljen Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaju zemljišta, ID izvatka: 22832.. Služba je dala poredbene podatke za zemljišta u blizini. Zbog sarog datuma kupoprodaje u izračun nisu uzete 3 čestice iz izvatka (kupoprodaje iz 2016. godine). Uvidom u aplikaciju eNekretnine, izabrane su još 2 čestice u blizini i iz istog cjenovnog bloka kao procjenjivana.

U Izvratku su dani slijedeći podaci o kupoprodajnim transakcijama: adresa, katastarska čestica, namjena, kategorija zemljišta, površina iz zk.ul, površina koja se prodaje, cijena po m² u kunama i eur, podatak o PDV-u, datum sklapanja ugovora i cjenovni blok. U iskazu podataka u tablici za poredbu nije dan podatak o identifikaciji katastarske čestice zbog zaštite osobnih podataka, isti je vidljiv u primljenom Izvratku i poznat je procjenitelju.

U tabličnom prikazu podataka je isključen podatak o katastarskoj čestici zbog zaštite osobnih podataka. Isti podaci su poznati procjenitelju i ako postoji potreba, mogu se provjeriti.

U slijedećem kartografskom prikazu iz aplikacije eNekretnine naznačen je približan položaj poredbenih kupoprodaja i procjenjivane čestice po cjenovnim blokovima.

Ostale čestice iz kartografskog prikaza nisu uzete kao poredbene čestice jer je na njima upisan zakup (a ne kupoprodaja), transakcije su starijeg datuma ili su znatno veće površine.



13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾**

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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

IZVOR: Državni zavod za statistiku

(https://www.dzs.hr/Hrv/publication/FirstRelease/results.asp?pString=Indeksi%20potr&pSearchString=%Indeksi%20potr%)