

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
AMRUŠEVA 2/II
10000 ZAGREB

U Zagrebu, 24. veljače 2026.
Naš broj: ST-415

Broj: St-1937/2017

Dužnik: Stečajna masa iza VI SMARK d.o.o. u stečaju, OIB: 62120928812, Zagreb,
Bolnička cesta 76

Radi: stečaja

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Sukladno zaključku suda br. St-1937/2017-37 od 13. veljače 2026. stečajni upravitelj:

1. u privitku dostavlja procjembeni elaborat za nekretninu iz kojeg je vidljivo da je procijenjena vrijednost nekretnine 73.600 EUR
2. navodi da dužnik na dan 25. veljače 2026. nije obveznik PDV-a pa bi transakcija – isporuka nekretnine trebala biti podložna porezu na promet nekretnina
3. navodi da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari

Stečajni upravitelj,
Nikola Remenar

Prilog:
- procjembeni elaborat

BIA-plan obrt za usluge, vl Ivan Lulić

Zlatarova zlata 6; Zagreb

mail: biaplan.ured@gmail.com

PREDMET: kuća i pripadajuće zemljište

LOKACIJA: Ulica Marka Marulića 16A (zk.č. 4890/70, k.o. Petrinja)
44250 Petrinja

PROCJEMBENI ELABORAT

za utvrđivanje tržišne vrijednosti

broj elaborata: 219/25

svrha: potrebe naručitelja



NARUČITELJ: **HABDUKO d.o.o.**
Radnička cesta 41
10000 Zagreb



IZRADIO:

IVAN LULIĆ, mag.ing.aedif.
*stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina*

Zagreb, 12.2025. god.

S a d r Ź a j:

1.	OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	3
2.	RJEŠENJE O IMENOVANJU	4
3.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	5
4.	ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA	6
4.1.	Opis lokacije	7
5.	REZULTATI OČEVIDA	8
5.1.	Fotodokumentacija	8
5.2.	Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	8
5.3.	Obilježja okolnih nekretnina	8
5.4.	Druge odlučne činjenice	9
5.5.	Iskaz površine	10
6.	KAKVOĆA NEKRETNINE	11
7.	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	12
8.	ODABIR I OBRAZLOŽENJE ODABRANE METODE	16
9.	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	17
10.	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	20
11.	ZAKLJUČAK	23
12.	PRILOZI	24

1. OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila, te se podrazumijeva da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena. Nije izvršena posebna verifikacija dostavljenih dokumenata, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini.

Sukladno čl. 12., st. 3. Pravilnika, „Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine“.

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, a namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.



IZRADIO:

IVAN LULIĆ, mag.ing.aedif.
*stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina*

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU

osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je prihvaćeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

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 promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata 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. Ivan Lulić iz Zagreba, Zlatarova zlatna 6
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI71003240104|9



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/24-01/04
URBROJ: 514-03-03-02/01-24-09

Zagreb, 5. srpnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13, 33/15, 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Lulića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Zlatarova zlatna 6, OIB: 74448120965, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

I. Ivan Lulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Zlatarova zlatna 6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

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

Obrazloženje

Ivan Lulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o završenom specijalističkom diplomskom stručnom studiju politike, smjer graditeljstvo, grupe predmeta niskogradnja kojom je stekao stručni naziv stručnog specijalista inženjera građevinarstva, presliku potvrde Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o izjednačavanju titule ranije stečenog stručnog naziva stručnog specijalista inženjera građevinarstva koje odgovara stručnom nazivu magistra inženjera građevinarstva, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-552/2019 od 7. srpnja 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana



514|UPI71003240104|9

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Elaborata, primijenjeni su niže navedeni propisi, te 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*,
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa: 364-04/21-01/2, ur.br.: 531-04-1-2-1/1-22-31, od 08.05.2023. godine,
- Zakon 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, 81/15, 94/17),
- 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, 145/24),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj.

4. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, predmet ovog Procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Identifikacija predmetne nekretnine iskazana je niže u tablici:

<i>predmet:</i>	<i>kuća i pripadajuće zemljište</i>
lokacija:	Ulica Marka Marulića 16A (zk.č. 4890/70, k.o. Petrinja)
dan kakvoće:	22.12.2025.
dan vrednovanja:	23.12.2025.

<i>zemljišnoknjižna evidencija</i>	
kat. čestica:	4890/70
zem. knjižni uložak:	4728
kat. općina:	Petrinja
<i>katastarska evidencija</i>	
kat. čestica:	1019/13
posjedovni list:	7983
kat. općina:	Petrinja

4.1. Opis lokacije



izvor: <https://www.google.com/maps>



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

5. REZULTATI OČEVIDA

5.1. Fotodokumentacija



izvor: fotodokumentacija je napravljena od strane potpisanog vještaka na dan kakvoće

5.2. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja kuća, zgrada i dvorišna zgrada te pripadajuće zemljište. Kuća je katnosti prizemlja i potkrovlja ukupne podne površine od 193,40 m². Jedna pomoćna zgrada je izvedena kao prizemnica podne površine od 102,60 m², dok je druga pomoćna zgrada izvedena kao p + 1 podne površine od 180,00 m². Podna površina predmetna kuće prema glavnom projektu iznosi 254,94 m², dok korisna površina iznosi 183,64 m². Prilikom vanjskog oglada nekretnine uočena su oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost predmetne nekretnine (propadanje nadstrešnice, zastarjela vanjska stolarija i sl.).

Prema dokumentaciji dostavljenoj od Naručitelja, dvorišna zgrada nije predmet procjene, te će se i sada izostaviti iz izračuna.

5.3. Obilježja okolnih nekretnina

Okolne nekretnine su stambene zgrade slične katnosti. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se na udaljenosti od oko 1,50 km.

5.4. Druge odlučne činjenice

U dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba:

(I)

„Primljeno: 28. siječnja 1997. Z-135/97

Odredbom čl. 51a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95) zabilježuje se da nije priložena uporabna dozvola za upis kuće sagrađene na čest. br.4890/70“

(II)

„Primljeno: 28. siječnja 1997. Z-135/97

Odredbom čl. 51a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95) zabilježuje se da nije priložena uporabna dozvola za upis zgrade sagrađene na čest. br.4890/70“

Prema zahtjevu Naručitelja izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Površina predmetne zgrade preuzeta je iz dostavljene dokumentacije od Naručitelja, te su moguća odstupanja od stvarnog stanja u naravi. Nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija za predmetnu nekretninu. Pretpostavljen je srednji nivo uređenja, te ugrađenih materijala i opreme. Srednji nivo uređenja, podrazumijeva trošak izgradnje sukladno Podatku o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20).

Nakon što se obavi detaljan ogled nekretnine (ogled interijera i eksterijera predmetne nekretnine), odnosno utvrdi kakvoća predmetne nekretnine, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine utvrđene u ovom Elaboratu.

Zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se predmetna nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se predmetna nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi bio općepoznat i uočljiv ili koji bi značajnije odudarao od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se predmetna nekretnina nalazi (imisije i sl.).

5.5. Iskaz površine

kuća	podna površina [m ²]	koef.korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]
prizemlje			
prostor	108,30	1,00	108,30
ukupno:	108,30		108,30
1.kat			
prostor	85,10	1,00	85,10
ukupno:	85,10		85,10
ukupno kuća:		193,40	193,40
zgrada (garaža)	podna površina [m ²]	koef.korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]
prizemlje			
prostor	102,60	0,50	51,30
ukupno:	102,60		51,30
ukupno zgrada:		102,60	51,30
dvorišna zgrada	podna površina [m ²]	koef.korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]
prizemlje			
prostor	90,00	1,00	90,00
ukupno:	90,00		90,00
1.kat			
prostor	90,00	0,75	67,50
ukupno:	90,00		67,50
ukupno dvorišna zgrada:		180,00	157,50
površina parcele [m²]:			903,00

6. KAKVOĆA NEKRETNINE

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	zidana s armiranobetonskom nosivom konstrukcijom
Krovna konstrukcija:	drvena
Instalacije:	nije utvrđeno
Podne obloge:	nije utvrđeno
Zidne obloge:	nije utvrđeno
Stropne obloge:	nije utvrđeno
Vertikalna komunikacija:	nije utvrđeno
Katnost:	pr+pot
Godina gradnje:	1995. (prema dokumentaciji dostavljenoj od Naručitelja)
Godina adaptacija:	-
Opis adaptacije:	-
Opće stanje:	potrebno uređenje (utvrđeno vanjskim ogledom)
Ostalo:	nije nam omogućen detaljan ogled nekretnine. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procijenjenoj vrijednosti.

7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA 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>

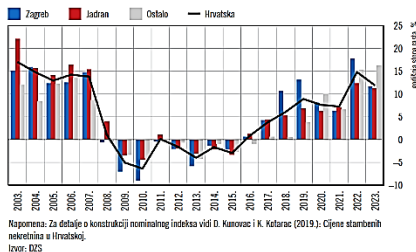
Tržište stambenih nekretnina i dalje se nalazi u zreloj fazi ciklusa, uz nastavak smanjivanja prometa i postupnog usporavanja rasta cijena. No, cijene stambenih nekretnina u 2023. rasle su snažnije nego u drugim članicama europodručja, u čemu se ogledaju snažan rast gospodarske aktivnosti i dohodaka te provedba završnog 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 priuštivosti 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.

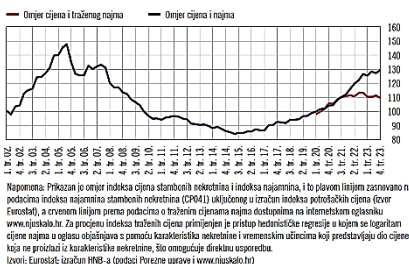
B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

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 oglasa) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024.

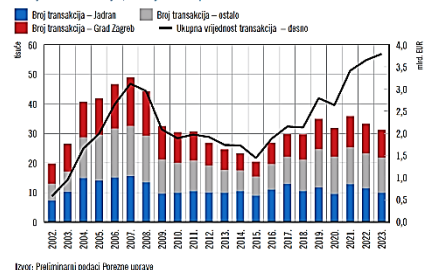
Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



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



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



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.

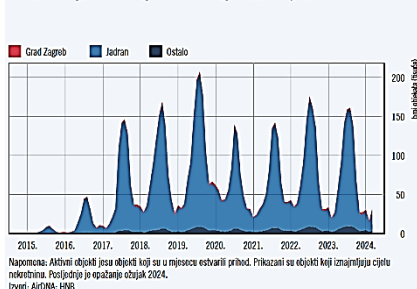
Cijene najma stambenih nekretnina još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina, unatoč ubrzanju rasta cijena najma u 2023. godini. Iako je omjer cijena nekretnina i najma snažno rastao još od 2016., iz čega je vidljivo kako je porast potražnje za nekretninama snažnije utjecao na kupovne cijene nego na najamnine (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

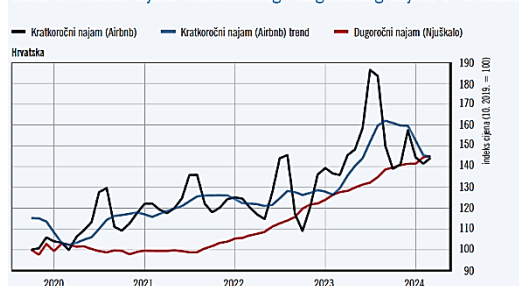
Stambene nekretnine nemaju samo rezidencijalnu već i ekonomsku namjenu. U hrvatskom slučaju tome posebno pridonosi turizam koji, u odnosu na konkurenciju na Sredozemlju, karakterizira relativno velik udio privatnog iznajmljivanja u ukupnom broju ostvarenih noćenja. To otvara pitanje kako upotreba nekretnina u svrhe kratkoročnog 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 usklađenog 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 prekriti 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 1. Mjesečni broj aktivnih objekata na platformi Airbnb



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 trenutno 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 rasle 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.

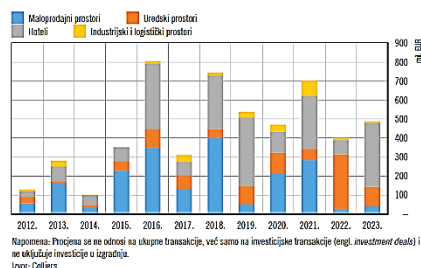
Nakon izrazitog pada u prošloj godini, ukupan iznos transakcija poslovnim nekretninama blago se oporavio u 2023. godini. Prema raspoloživim podacima agencije za poslovanje nekretninama Colliers, ukupan promet poslovnim nekretninama u 2023. porastao je za oko 23% u odnosu na prethodnu godinu, čemu je 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.

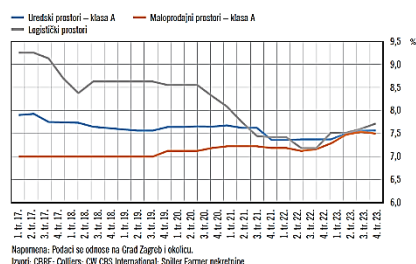
Unatoč ograničenoj ponudi postojećih kapaciteta i znatnoj potražnji cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama tek su blago porasle. Zakupnine su se u segmentu prvorazrednih uredskih prostora zadržale na istim razinama u 2023. godini, što je donekle određeno i većom cjenovnom osjetljivošću 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%.

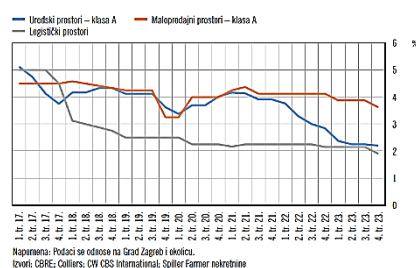
Slika B.13. Volumen transakcija na tržištu poslovnih nekretnina blago se povećao u 2023.



Slika B.15. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



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

8. ODABIR I OBRAZLOŽENJE ODABRANE METODE

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

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

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

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te podatke za slične nekretnine pribavljene od strane stručnih službi lokalne samouprave i raspoložive podatke u registru eNekretnine (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je **poredbenu metodu** za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Jedinična vrijednost određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina, a koje u najvećoj mjeri odgovaraju predmetnoj nekretnini na položajno najbližoj usporednoj lokaciji, dostupnih u registru eNekretnine.

poredba 1




poredba 2



poredba 3

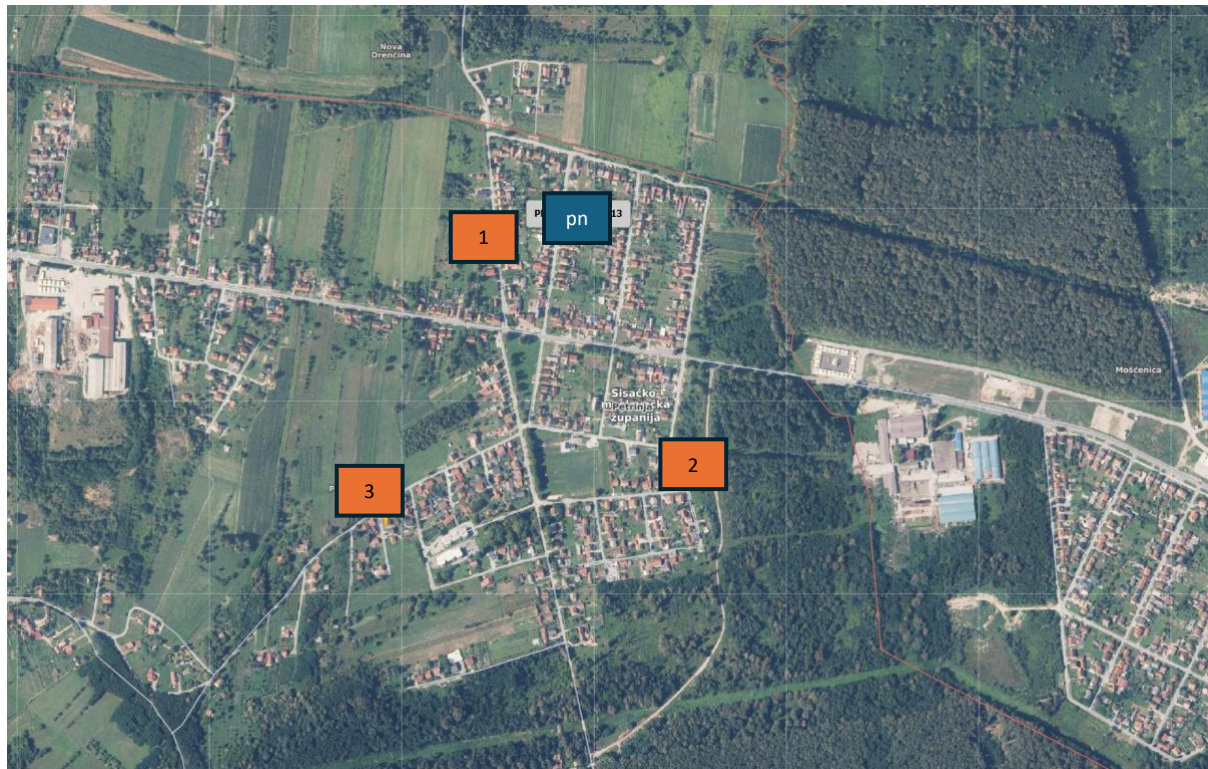


Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²¹ Indices (Ø 2015 = 100) ²¹					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86

izvor: <https://web.dzs.hr/>

Prikaz položaja poredbenih nekretnina u odnosu na predmetnu nekretninu:



predmetna nekretnina



poredbena nekretnina 1



poredbena nekretnina 2



poredbena nekretnina 3

10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

nekretnina:	površina [m ²]	datum transakcije	jed.cijena [€/m ²]	veličina parcele [m ²]	grubo čišćenje odstupanje od prosjeka
poredba 1	185,5	15.6.2023	431,34	895	14,23%
poredba 2	194,2	18.4.2023	360,42	773	28,33%
poredba 3	202,3	28.11.2025	716,86	539	-42,55%
prosjeck vrijednosti			502,87		

međuvremensko izjednačenje ⁽¹⁾					
poredbene nekretnine		predmetna nekretnina	jed.cijena [€/m ²]	koeficijent međuvremenskog izjednačenja	međuvremenski izjednačena cijena
nekretnina:	međuvremenski indeks	međuvremenski indeks			
poredba 1	165,78	213,86	431,34 €	1,29	556,43
poredba 2	165,78		360,42 €	1,29	464,94
poredba 3	213,86		716,86 €	1,00	716,86

interkvalitativno izjednačenje ⁽²⁾							
nekretnina:	predmetna nekretnina						
	lokacija	veličina	starost	veličina parcele	opće stanje	koef. korekcije	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
poredba 1	➡ 1,00	↓ 0,90	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	0,90	500,79
poredba 2	➡ 1,00	↓ 0,90	➡ 1,00	⬆ 1,05	⬆ 1,10	1,04	483,31
poredba 3	➡ 1,00	↓ 0,90	➡ 1,00	⬆ 1,10	➡ 1,00	0,99	709,69
prosjeck vrijednosti nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:							564,60

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijena značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

poredbene nekretnine		statistička obrada				
nekretnina:	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	odstupanje od prosječka	apsolutno odstupanje od prosječka	kvadrat odstupanja	standardno odstupanje	dvostruko standardno odstupanje
poredba 1	500,79	-63,81	11,30%	4.071,45	zadovoljava	zadovoljava
poredba 2	483,31	-81,29	14,40%	6.607,80	zadovoljava	zadovoljava
poredba 3	709,69	145,10	25,70%	21.052,94	zadovoljava	zadovoljava

Usvojena jedinična vrijednost nekretnine

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja jedinična vrijednost nekretnine iznosi kao što slijed **564,60 € / m²**

- (¹) međuvremensko izjednačenje izvršeno je korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>. U nedostatku indeksnih nizova, potpisani vještak će za međuvremensko izjednačenje koristiti indeks
- (²) 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:
- 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

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi: "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjenjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodara, sukladno čl. 61, st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija koja je sastavni dio ovog Elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi	32,67%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	0,00%	0,00%
	vanjska stolarija	8,63%	100,00%	8,63%
konstrukcija ukupno:		56,30%		8,63%
obrtnički radovi	fasaderski radovi	5,25%	50,00%	2,63%
	krovopokrivački radovi	0,97%	100,00%	0,97%
	limarski radovi	0,81%	100,00%	0,81%
	bravarski radovi	2,16%	100,00%	2,16%
	izolaterski radovi	1,32%	100,00%	1,32%
obrtnički radovi ukupno:		10,51%		7,89%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	0,00%	0,00%
	keramičarski radovi	2,08%	0,00%	0,00%
	podopolagački radovi	3,03%	0,00%	0,00%
završni radovi ukupno:		10,07%		0,00%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	0,00%	0,00%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	0,00%	0,00%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	0,00%	0,00%
	klimatizacija	0,70%	0,00%	0,00%
	strojarske instalacije	2,17%	0,00%	0,00%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%		0,00%
sveukupno:		100,00%		16,52%

cijena građenja [€/m ²]	postotak učešća	umanjenje [€/m ² bruto površine]	umanjenje [€]
1.200,00	16,5%	198,18	64.527,41

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI:

vrijednost nekretnine:	138.157,29 [€]
procjenjena vrijednost umanjenja:	64.527,41 [€]
korigirana vrijednost nekretnine:	73.629,88 [€]

11.ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednosti predmetne nekretnine - u naravi kuća i pripadajuće zemljište, koja se nalazi na adresi Ulica Marka Marulića 16A (zk.č. 4890/70, k.o. Petrinja):

Tržišna vrijednost nekretnine:

nekretnina	površina [m ²]	jed. vrijednost [€/m ²]	procijenjena vrijednost [€]
kuća i pripadajuće zemljište	244,70	300,90	73.630

73.600 €

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. Navedena cijena 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. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim Elaboratom.

M.P.



IZRADIO:

IVAN LULIĆ, mag.ing.aedif.
*stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina*

U Zagrebu, 12.2025.

12.PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PETRINJA
 Stanje na dan: 15.12.2025. 12:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 4728

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7612/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A**

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4890/70	U LOGORIŠTU			903	
		KUĆA U LOGORIŠTU			137	
		ZGRADA U LOGORIŠTU			115	
		DVORIŠTE U LOGORIŠTU			500	
		PAŠNJAK U LOGORIŠTU			151	
		UKUPNO:			903	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	
2.1	Primljeno:11. prosinca 2002. Z-2464/02 Na temelju prijedloga od 10. prosinca 2002.zabilježuje se daje prijenos obavljen radi osiguranja ugovora o namjenskom kreditu za izgradnju nekretnine od 03. prosinca 2002. i Ugovora o namjenskom zajmu od 2. kolovoza 2002. i to u iznosu od 736.672,64 HRK u protuvrijednosti EUR po srednjem tečaju HNB na dan zaključenja sporazuma uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 469.986,54 HRK u protuvrijednosti EUR po srednjem tečaju HNB na dan zaključenja sporazuma, te eventualne zatezne kamate i sve eventualne troškove s rokom dospjeća 01. prosinca 2009. u skladu sa člankom 274 i 279 Ovršnog zakona	
1.2	Zaprimljeno 31.10.2018.g. pod brojem Z-17962/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-1937/17 26.10.2018, na nekretnine u A.	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 28. siječnja 1997. Z-135/97 Odredbom čl. 51a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95) zabilježuje se da nije priložena uporabna dozvola za upis kuće sagrađene na čest. br.4890/70		
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4728

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljeno: 28. siječnja 1997. Z-135/97 Odredbom čl. 51a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95) zabilježuje se da nije priložena uporabna dozvola za upis zgrade sagrađene na čest. br.4890/70		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.12.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
PETRINJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.12.2025. 09:54

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETRINJA (Mbr. 322989)

Posjedovni list: 7983

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HYPO LEASING KROATIEN D.O.O., KORANSKA 16, 10000 ZAGREB	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1019/13	ULICA MARKA MARULIĆA	902	69		
			KUĆA, ULICA MARKA MARULIĆA	137			
			DVORIŠTE	500			
			PAŠNJAK	150			
			ZGRADA	115			
Ukupna površina katastarskih čestica				902			

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