

broj elaborata: 101-3/25

## PROCJEMBENI ELABORAT

za utvrđivanje tržišne vrijednosti

svrha: *potrebe Naručitelja*



nekretnine: **poslovna zgrada i pripadajuće zemljište**

lokacija: Vrtlinska bb, Vrtlinska (zk.č. 732/5, k.o. Vrtlinska)

naručitelj: HABDUKO d.o.o.  
Radnička cesta 41  
10 000 Zagreb

izradio: Ivan Lulić, mag.ing.aedif.  
*stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina*





## SAŽETAK:

nekretnina:	poslovna zgrada i pripadajuće zemljište
lokacija:	Vrtlinska bb, Vrtlinska (zk.č. 732/5, k.o. Vrtlinska)
zemljišnoknjižni podaci	
kat. općina:	Vrtlinska
broj ZK uloška:	990
broj ZK poduloška:	-
broj zemljišta (kat. čestica):	732/5
katastarski podaci	
posjedovni list:	365
kat. općina:	Vrtlinska
kat. čestica:	732/5
dan kakvoće:	19.5.2025
dan vrednovanja:	25.5.2025
tržišna vrijednost:	22.000 €

### PRETPOSTAVKE, 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 dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, 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. 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.

  
Ivan Lulić, mag.ing.aedif.

## **SADRŽAJ:**

- 1. IMENOVANJE**
- 2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**
- 3. ZADATAK**
  - 3.1. KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE
  - 3.2. OPIS LOKACIJE
- 4. REZULTAT OČEVIDA**
  - 4.1. FOTODOKUMENTACIJA
  - 4.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
  - 4.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA
  - 4.4. DRUGE ODLUČNE ČINJENICE
  - 4.5. ISKAZ POVRŠINA
- 5. KAKVOĆA NEKRETNINE**
- 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 7. ODABIR METODE**
- 8. IZVORI PODATAKA**
- 9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
- 10. ZAKLJUČAK**
- 11. PRILOZI**



# 1. IMENOVANJE

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 vještčenja 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 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 pribavljeno 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 promjeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni polpis 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 zlat 6
2. Pismohrane-ovdje



514|UPI71003240104|9



## REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UPI-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 zlat 6, OIB: 74448120965, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

I. Ivan Lulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Zlatarova zlat 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 građiteljstva 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 građiteljstvo, grupe predmeta niskogradnja kojom je stekao stručni naziv stručnog specijalista inženjera građevinarstva, presliku potvrde Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o izdavačanstvu 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 vještčenje.

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



## 2. 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),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20, 154/22),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)

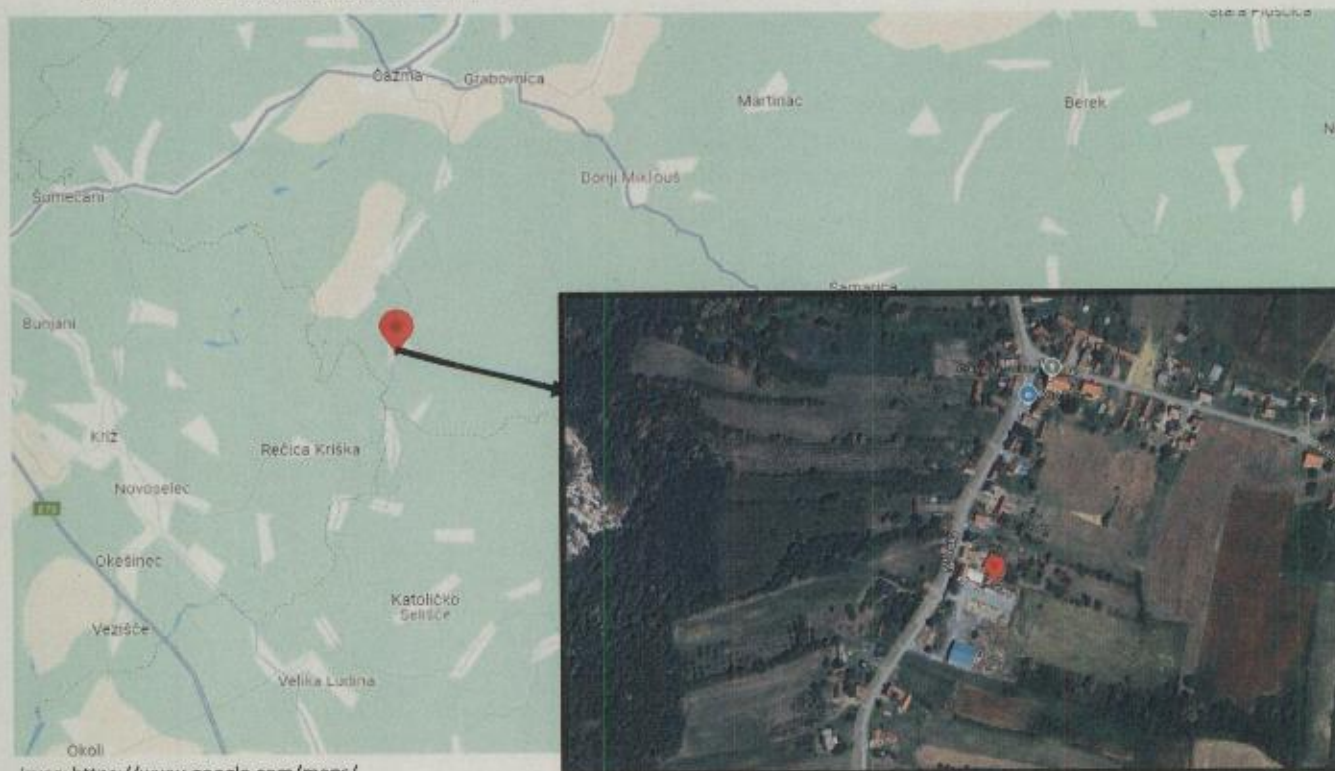


### 3. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja, izrađen je Procjembeni elaborat za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupna nekretnine. Zemljišnoknjižni i katastarski podaci, kao i dan kakvoće te dan vrednovanja navedeni su niže u

opći podaci	
nekretnina:	poslovna zgrada i pripadajuće zemljište
lokacija:	Vrtlinska bb, Vrtlinska (zk.č. 732/5, k.o. Vrtlinska)
grad/općina:	Čazma
zemljišnoknjižni podaci	
kat. općina:	Vrtlinska
broj ZK uloška:	990
broj ZK poduloška:	-
broj zemljišta (kat. čestica):	732/5
katastarski podaci	
posjedovni list:	365
kat. općina:	Vrtlinska
kat. čestica:	732/5
dan kakvoće:	19.5.2025
dan vrednovanja:	25.5.2025

#### 3.1. KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE







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

### 3.2. OPIS LOKACIJE

Čazma je grad u središnjoj Hrvatskoj, te administrativno pripada Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. U sastavu grada nalazi se 36 naselja i to su: Andigola, Bojana, Bosiljevo, Cerina, Čazma, Dapci, Dereza, Donji Draganec, Donji Dragičevci, Donji Lipovčani, Donji Miklouš, Gornji Draganec, Gornji Dragičevci, Gornji Lipovčani, Gornji Miklouš, Grabik, Grabovnica, Komuševac, Marčani, Martinac, Milaševac, Novo Selo, Opčevac, Palančani, Pavličani, Pobjenik, Pobrđani, Prnjarovac, Prokljuvani, Siščani, Sovari, Suhaja, Vagovina, Vrtlinska, Vučani i Zdenčec. Čazma je smještena 60 km jugoistočno od Zagreba i 30 km od Bjelovara na obroncima Moslavačke gore. Gradsko područje zauzima površinu od 239,9 km<sup>2</sup>, dok površina samog grada iznosi 8,5 km<sup>2</sup>. Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine Grad Čazma ima 2.417 stanovnika, što dovodi do prosječne gustoće naseljenosti od oko 284 stanovnika/km<sup>2</sup>.

Vrtlinska je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu Grada Čazme. Nalazi se na udaljenosti od oko 10 km južno od Čazme. Naselje zauzima površinu od 3,9 km<sup>2</sup>, a prema posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine ima 128 stanovnika, što dovodi do prosječne gustoće naseljenosti od oko 33 stanovnika/km<sup>2</sup>.

Okolne nekretnine su većim dijelom obiteljske kuće i građevinska i poljoprivredna zemljišta. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se u Čazmi, odnosno na udaljenosti od oko 10 km.



## 4. REZULTAT OČEVIDA

### 4.1. FOTODOKUMENTACIJA



Fotodokumentacija je napravljena od strane potpisanog vještaka na dan kakvoće.

### 4.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja poslovnu građevinu katnosti prizemlje i potkrovlje ukupne podne površine prema dokumentaciji od Naručitelja u iznosu od 553,14 m<sup>2</sup>. Prema dokumentaciji od Naručitelja, predmetna građevina se koristi kao klaonica. Prilikom djelomičnog (vanjskog) očevida nekretnine vidljivo je da se predmetna građevina ne korisiti, te da je dijelom devastirana. Naime, vidljivo je da je uklonjena krovna konstrukcija s pokrovom, te da je uklonjena vanjska stolarija. Upitna je funkcionalnost predmetne građevine zbog negativnog utjecaja atmosferilija.

### 4.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Okolne nekretnine su većim dijelom obiteljske kuće i građevinska i poljoprivredna zemljišta. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se u Čazmi, odnosno na udaljenosti od oko 10 km.



#### 4.4. DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

U dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige nema vidljive zabilježbe o prilaganju pojedine dozvole prilikom upisa zgrade.

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.

Predmetna nekretnina pristup na javnoprometnu površinu ostvaruje preko k.č. 732/3, k.o. Vrtlinska, gdje se kao vlasnik navodi TOMEKOVIĆ DRAGAN IVANOV, VRTLINSKA KBR. 121. Sukladno navedenom, predmetno zemljište će se promatrati kao zemljište 2.kategorije, jer nema neposredan pristup na JPP.

#### 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 (imisijske i sl.).*

#### 4.5. ISKAZ POVRŠINA

prostorija	podna površina [m <sup>2</sup> ]	koef.korekcije	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
klaonica	553,14	1,00	553,14
<b>ukupno:</b>	<b>553,14</b>		<b>553,14</b>

<b>površina nekretnine koja se koristi u izračunu [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>553,14</b>
--	---------------



## 5. KAKVOĆA NEKRETNINE

temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
krovnna konstrukcija:	uklonjena
pročelje:	ožbukano i obojano
pregrade:	nije utvrđeno
obrada zidova:	nije utvrđeno
obrada podova:	nije utvrđeno
obrada stropova:	nije utvrđeno
unutarnja stolarija:	nije utvrđeno
vanjska stolarija:	uklonjena
vertikalna komunikacija:	nije utvrđeno
izvedene instalacije:	nije utvrđeno
grijanje:	nije utvrđeno
priprema PTV:	nije utvrđeno
godina izgradnje:	1987. (prema dokumentaciji od Naručitelja)
godina adaptacije:	-
opis adaptacije:	-
kat/katnost:	pr+pot
stanje nekretnine:	prosječno (vanjskim očevikom je vidljivo da se predmetna nekretnina koristi u poslovne svrhe)
razno:	-



## 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Izvod iz publikacije HNB-a: *Financijska stabilnost*, br. 23 (05.2022. godine)

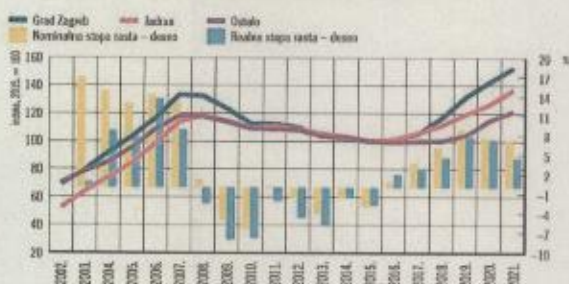
Sektor nekretnosti pokazao se otpornim na krizu uzrokovanu pandemijom koronavirusa. Oporavak broja transakcija i nastavak rasta cijena stambenih nekretnosti u 2021. godini potaknuli su, uz snažnu potražnju nerezidenata u priobalnim regijama, i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu, nastavak provođenja državnog programa subvencioniranja stambenih kredita te povoljnih kretanja na tržištu rada. Postupnu prilagodbu ponude stambenih nekretnosti rastućoj potražnji pratili su rast troškova gradnje i problemi s nestašicom radne snage. Iako se intenzitet rasta cijena blago usporio u odnosu na pret-hodnu godinu (sa 7,7% u 2020. na 7,3%), one su rasle snažnije od dohodaka, što je dodatno pogoršalo već ionako slabu priuštivost stambenih nekretnosti. Cijene se nastavljaju odvajati od svojih ključnih makroekonomskih odrednica, a pritom jedino nastavak pada kamatnih stopa održava omjer otplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim, pa se magnituda odstupanja zasad još uvijek ocjenjuje umjerenom.

Na tržištu komercijalnih nekretnosti nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

### Tržište stambenih nekretnosti – cijene i broj transakcija

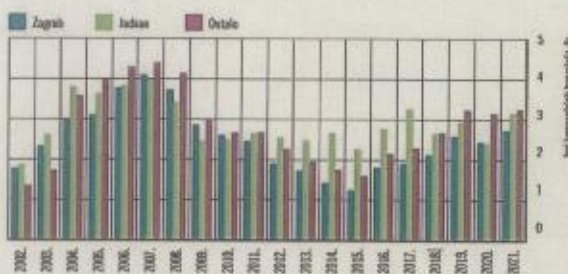
Tržište stambenih nekretnosti pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnosti nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnosti u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegao je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u, a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnosti u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



Napomena: Za detalje o metodici izračuna indeksa vidjeti Karlovački i Karlovački (2019:3). Cijene stambenih nekretnosti u Hrvatskoj. Broj transakcija rasta izračunat je deflacionirano pomoću harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena. Izvor: SZS i Eurostat; izračun: HNB-a

Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnosti oporavio se



Napomena: Prikazano su tromjesečne prosječne vrijednosti broja transakcija u odnosnoj godini, a podaci za 2021. godinu odnose se na prethodni od prvog do trećeg tromjesečja. Izvor: Baza Podataka HNB-a

Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnosti, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnosti uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skoriji ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata, posebice u priobalnim regijama.

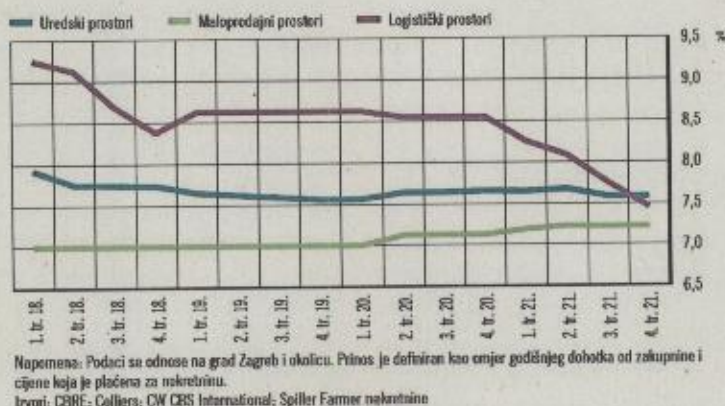
### Tržište komercijalnih nekretnosti

Utjecaj pandemije na tržištu komercijalnih nekretnosti i dalje je vrlo heterogen na različite tržišne segmente. U odnosu na 2020. godinu, stopa slobodnih kapaciteta uredskih i maloprodajnih prostora neznatno se povećala, dok je raspoloživost logističkih prostora ostala nepromijenjenom. Kao posljedica nastavka potrebe za radom od kuće i daljnjim smanjenjem fizičkih kontakata te raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u gradu Zagrebu, raspoloživost uredskih prostora na prvorazrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je pretkriznu razinu i iznosila je 4,2% u 2021. godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od oko 2,3%, ponajviše zbog ograničene ponude postojećih nekretnosti, pa se većina investicija realizira izgradnjom novih nekretnosti.



Unatoč promjenama u potražnji za poslovnim prostorom, cijene zakupa ostaju relativno stabilne. Unatoč tome što je u 2021. godini osigurano dodatnih 120 000 m<sup>2</sup> novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m<sup>2</sup>. Cijene zakupa prvorazrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m<sup>2</sup>) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR/m<sup>2</sup>). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvorazredne (14 EUR/m<sup>2</sup>) ili druge lokacije (11 EUR/m<sup>2</sup>).

Slika 4.11. Prisutni su pritisci na prinose u segmentu logističkih prostora



Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu, dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura. Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine. Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi.

#### Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30%. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7% ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1% od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6% ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7%, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5%.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1%. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2021. godini iznosila je 448.416 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 388.226 kuna. Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 14% BDP-a 2021. godine. Za usporedbu, taj je udio 2020. godine iznosio 11%. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 38,6% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7% te obiteljske kuće s udjelom od 21,1%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2020. godinu najveće povećanje vrijednosti 2021. godine bilježi kategorija parkirno mjesto, čak 380%, iza koje slijede gospodarske zgrade s povećanjem za 334,6%, kuće za povremeni boravak s povećanjem vrijednosti za 260,7% te parkirna-garažna mjesta za 72,5%. Značajno povećanje vrijednosti 2021. godine u odnosu na 2020. bilježe i obiteljske kuće (63,7%), poljoprivredna zemljišta (62,4%), stanovi i apartmani (40,9%) te građevinska zemljišta (58,7%). S druge strane, smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je jedino kod garaža, i to u visini od 12,2%. Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2021. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu i Primorsko-goranskoj županiji. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u obalnim županijama, s izuzetkom Ličko-senjske županije u kojoj najveći dio kupoprodajnih transakcija čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosi se na poljoprivredno zemljište.



Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 10.722 kupoprodaje, što je činilo 36,2% svih ostvarenih kupoprodaja stanova/ apartmana na hrvatskom tržištu 2021. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 3.297 te Splitsko-dalmatinska županija s 3.100 kupoprodaja stanova/ apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Zadarska županija s 3.811, Istarska županija s 3.338, Splitsko-dalmatinska županija s 3.161 te Primorsko-goranska županija s 2.828 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se gotovo dvije trećine (64,5%) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2021. godine.

#### **Najam i zakup**

Na razini 20 županija u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.282 ugovora o najmu i 31.249 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 24,2 posto (2.247) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 32 posto (9.990 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježen ukupno 13.901 ugovor o najmu te je zabilježeno 15.912 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, svega 9,3 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 10,1 posto. U Gradu Zagrebu u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.014 ugovora o najmu i 7.274 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 57,6% (5.188) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 43,6% (3.169 ugovora). Gledano prema vrsti nekretnine u 2021. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 87% ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 12,8%. Najam stanova/apartmana čini 98,5% ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,3% na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu odnosi se na obiteljske kuće. Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 62% ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Zatim slijedi zakup poslovnih prostora (30,2 posto), dok se svega 3 posto ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište. U Gradu Zagrebu se najveći ugovora o zakupu evidentiranih 2021. godine, njih 85,6%, odnosi na zakup poslovnog prostora. Zakup garaža čini 4,7%, zakup građevinskog zemljišta 3,5%, a zakup skladišta 3,4% ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u Izvješću o tržištu nekretnina Grada Zagreba u 2021. godini. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (78,3% svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 9,2%. Promotri li se prosječne mjesečne cijene najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup>, vidljivo je kako se najviša prosječna mjesečna cijena postiže u Gradu Zagrebu, od 58,29 kn/m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 41,92 kn/m<sup>2</sup>, u Istarskoj od 38,58 kn/m<sup>2</sup>, te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 33,09 kn/m<sup>2</sup>. Prema visini prosječne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u kn/m<sup>2</sup> u 2021. godini, predvodi Istarska županija s cijenom od 90,21 kn/m<sup>2</sup>/mjesec, a nakon nje s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 80 kn/m<sup>2</sup> slijede Zagrebačka (87,43 kn/m<sup>2</sup>), Zadarska (83,52 kn/m<sup>2</sup>) i Splitsko-dalmatinska županija (82,77 kn/m<sup>2</sup>). Istovremeno, prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u Gradu Zagrebu iznosila je 49,28 kn/m<sup>2</sup>. Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (2.659) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (2.524). Prosječne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,005 kn/m<sup>2</sup> u Međimurskoj do 0,014 kn/m<sup>2</sup> u Vukovarsko-srijemskoj županiji. Najviše godišnje prosječne vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u EUR/m<sup>2</sup> u 2021. godini ostvarene su u šest obalnih županija i Gradu Zagrebu. Pritom s prosječnom godišnjom vrijednosti zakupnine poslovnog (uredskog) prostora od 143,88 EUR/m<sup>2</sup> predvodi Istarska županija, iza koje slijede Grad Zagreb s 139,44 EUR/m<sup>2</sup>, Zadarska županija s 133,20 EUR/m<sup>2</sup>, Splitsko-dalmatinska županija s 132 EUR/m<sup>2</sup> te Dubrovačko-neretvanska županija s 105,98 EUR/m<sup>2</sup>. Prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) neznatno niže od 100 EUR/m<sup>2</sup> zabilježene su u Primorsko-goranskoj, 99,48 EUR/m<sup>2</sup> i Šibensko-kninskoj županiji (99,12 EUR/m<sup>2</sup>). S druge strane, najniže prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u eurima po m<sup>2</sup> zabilježene su Karlovačkoj županiji, od 39,63 EUR/m<sup>2</sup>, te zatim u Vukovarsko-srijemskoj (47,64 EUR/m<sup>2</sup>), Brodsko-posavskoj (48,3 EUR/m<sup>2</sup>) i Koprivničko-križevačkoj županiji (49,8 EUR/m<sup>2</sup>). U ostalim su se županijama prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) izražene u EUR/m<sup>2</sup> kretale u rasponu od 56,28 u Požeško-slavonskoj do 92,66 eura u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

#### **Pregled poslovnih nekretnina**

Republici Hrvatskoj su u 2021. godini zabilježene 1.852 kupoprodaje poslovnih prostora, 560 kupoprodaja poslovnih zgrada i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2020., sve tri vrste poslovnih nekretnina zabilježile su povećanje broja kupoprodajnih transakcija. U 2020. zabilježeno je tako 1.644 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. povećao za 12,7%. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 506 milijuna kuna, odnosno za 26%, te je dosegla iznos od gotovo 2,46 milijardi kuna. U 2021. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu povećao za 41%. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih zgrada se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 161 milijun kuna, odnosno za 10,7%, te je dosegla iznos od gotovo 1,67 milijardi kuna. U 2021. godini zabilježeno je i 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, što je povećanje od 27,4% u odnosu na 2020. godinu kada je ostvareno 201 transakcija.



Vrijednost navedenih transakcija se u 2021. povećala za 455 milijuna kuna i bila je u odnosu na 2020. godinu veća za 335%. Ukupno gledajući, u 2021. je bilo zabilježeno 2.758 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 19,6% u odnosu na 2020., kada ih je bilo ostvareno 2.306. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2021. dosegla 4,71 milijardu kuna, što je povećanje od 31,2% u odnosu na 2020. godinu.

#### Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine i stanje na dan 01.01.2021. godine), implementiran je u sustav eNekretnine i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci u sustavu eNekretnine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

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 EUR/m<sup>2</sup> te naziv cjenovnog bloka na određenom području.



---

## 7. ODABIR METODE

---

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15), te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predviđene su niže navedene metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

### 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 (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te podatke za slične nekretnine, kao i raspoložive podatke, odabrana je PRIHODOVNA METODA za procjenu tržišne vrijednosti zakupa predmetne nekretnine.



## 8. IZVORI PODATAKA

Prilikom izračuna vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su podaci s internetskog preglednika e-Nekretnine, dostupni na internetskom pregledniku <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

### izvor podataka zemlja

#### poredba 1



#### poredba 2





### poredba 3



### izvor podataka zakup poslovne zgrade

### poredba 1





## poredba 2




## poredba 3





## Indeks za međuvremensko izjednačenje:

 <b>150</b> GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEAR IN CROATIAN STATISTICS		Indeks (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tramjesečje 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	173,58	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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:

189,84

Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje:

Ostalo



## 9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

## izračun vrijednosti zemlja

nekretnina:	površina [m <sup>2</sup> ]	datum transakcije	jed.cijena [€/m <sup>2</sup> ]	kategorija zemljišta	grubo čišćenje odstupanje od prosjeka
poredba 1	1.672,5	31.5.2024	2,39	1. kategorija	-4,08%
poredba 2	906,4	23.7.2024	2,43	1. kategorija	-5,63%
poredba 3	2.169,0	10.1.2025	2,07	1. kategorija	9,71%
prosjeck vrijednosti			2,30		

## izjednačenje prema kategoriji zemljišta

poredbene nekretnine		predmetna nekretnina	korekcija prema prilogu 4. Pravilnika			+/- prosjeck
			poredbene nekretnine	predmetna nekretnina	korekcija cijene	
nekretnina:	kategorija zemljišta	kategorija zemljišta	udjel u vrijednosti	udjel u vrijednosti		
poredba 1	1. kategorija	1. kategorija	100%	100%	2,39 €	-4,08%
poredba 2	1. kategorija		100%		2,43 €	-5,63%
poredba 3	1. kategorija		100%		2,07 €	9,71%
prosjeck vrijednosti:					2,30 €	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

međuvremensko izjednačenje <sup>(1)</sup>

poredbene nekretnine		predmetna nekretnina	korigirana cijena prema kategoriji zemljišta	koeficijent međuvremenskog izjednačenja	međuvremenski izjednačena cijena
nekretnina:	međuvremenski indeks	međuvremenski indeks			
poredba 1	180,96	189,84	2,39 €	1,05	2,51
poredba 2	189,95		2,43 €	1,00	2,43
poredba 3	189,84		2,07 €	1,00	2,07

interkvalitativno izjednačenje <sup>(2)</sup>

poredbene nekretnine		predmetna nekretnina	međuvremenski izjednačena cijena	koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
nekretnina:	koef. iskoristivosti	koef. iskoristivosti			
poredba 1	1,00	1,00	2,51 €	1,00	2,51
poredba 2	1,00		2,43 €	1,00	2,43
poredba 3	1,00		2,07 €	1,00	2,07
prosjeck vrijednosti nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:					2,34

## 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 prosjeka	apsolutno odstupanje od prosjeka	kvadrat odstupanja	standardno odstupanje	dvostruko standardno odstupanje
poredba 1	2,51	0,17	7,38%	0,03	zadovoljava	zadovoljava
poredba 2	2,43	0,09	3,82%	0,01	zadovoljava	zadovoljava
poredba 3	2,07	0,26	11,21%	0,07	zadovoljava	zadovoljava



međuvremensko izjednačenje <sup>(1)</sup>							
poredbene nekretnine		predmetna nekretnina	jed.cijena [€/m <sup>2</sup> ]	koeficijent međuvremenskog izjednačenja	međuvremenski izjednačena cijena		
nekretnina:	međuvremenski indeks	međuvremenski indeks					
poredba 1	189,95	189,84	4,70 €	1,00	4,69		
poredba 2	139,65		4,30 €	1,36	5,85		
poredba 3	170,84		4,47 €	1,11	4,97		
interkvalitativno izjednačenje <sup>(2)</sup>							
nekretnina:	predmetna nekretnina						
	lokacija	veličina	starost	fizičke karakteristike	opće stanje	koef. korekcije	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
poredba 1	➔ 0,80	⬆ 1,00	⬆ 1,00	➔ 0,90	⬆ 1,00	0,72	3,38
poredba 2	⬇ 0,70	⬆ 1,00	⬆ 1,00	➔ 0,90	⬆ 1,00	0,63	3,68
poredba 3	⬇ 0,70	⬆ 1,00	⬆ 1,00	➔ 0,90	⬆ 1,00	0,63	3,13
prosjeak vrijednosti nakon međvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:							3,40



### 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 prosjeka	apsolutno odstupanje od prosjeka	kvadrat odstupanja	standardno odstupanje	dvostruko standardno odstupanje
poredba 1	3,38	-0,02	0,52%	0,00	zadovoljava	zadovoljava
poredba 2	3,68	0,29	8,41%	0,08	zadovoljava	zadovoljava
poredba 3	3,13	-0,27	7,89%	0,07	zadovoljava	zadovoljava

### Usvojena jedinična vrijednost zakupa nekretnine

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična vrijednost nekretnine iznosi kao što slijedi: **3,40 € / m<sup>2</sup>**

- (<sup>1</sup>) 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 cijena stambenih nekretnina.
- (<sup>2</sup>) 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



**OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine**

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

vrsta zgrade:	proizvodne građevine
godina gradnje:	1987
starost:	38
OVK - održivi vijek korištenja:	50
relativna starost:	76,00%
FK matrica:	

A	B	C	FK
4,0	2,0	2,0	4,0

OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja: 31

**Izračun multiplikatora**

vrsta prostora:	proizvodne građevine	
orijentacijska stopa kapitalizacije:	8,00%	
prilagodba kamatne stope od prosječnih podataka		
prema položaju nekretnine	0,50%	ograničeni rizici (-0,5 - 1,0%); prosječni rizik (0,0%); povećani rizici (0,5 - +1,0%)
kvaliteta građevine	0,50%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)
gospodarska situacija	0,50%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)
razvojni potencijal	0,00%	ne postoji (0,0%); uočljiv (do -1,0%); visok (do -2,0%)
prilagođena kamatna stopa	9,50%	
multiplikator:	9,89	

**Izračun vrijednosti**

namjena:			
poslovni prostor	553,14 m <sup>2</sup>	tržišna zakupnina za poslovni prostor:	3,40 €/m <sup>2</sup>
godišnja zakupnina:	22.548,76 €		
troškovi gospodarenja			
trošak upravljanja [%]	3,00 %	kapitalizirana vrijednost zemlje:	142,06 €
rizik gubitka najamnine [%]	10,00 %	čisti prihod:	15.192,30 €
trošak održavanja [€/m <sup>2</sup> ]	6,00 €/m <sup>2</sup>	Vrijednost zgrade:	150.323,58 €
pogonski trošak [€/m <sup>2</sup> ]	2,00 €/m <sup>2</sup>	Vrijednost zemlje:	1.495,39 €
ukupno:	7.356,46 €	Vrijednost nekretnine:	151.818,97 €



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 umanjnjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrdjivanje 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.

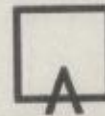
opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi	32,67%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	0,00%	0,00%
	vanjska stolarija	8,63%	100,00%	8,63%
konstrukcija ukupno:		56,30%		8,63%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	0,00%	0,00%
	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%		5,26%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	50,00%	2,48%
	keramičarski radovi	2,08%	50,00%	1,04%
	podopolagački radovi	3,03%	50,00%	1,52%
završni radovi ukupno:		10,07%		5,04%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	50,00%	2,75%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	50,00%	4,23%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	50,00%	3,15%
	klimatizacija	0,70%	50,00%	0,35%
	strojarske instalacije	2,17%	50,00%	1,09%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%		11,56%
sveukupno:		100,00%		30,49%



Za određivanje jedinične cijene građenja korišteni su kao mjerodavni podaci o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2023" (Hrvatska komora arhitekata).

## Pokazatelji troškova građenja - 2023.

Klasa: 025-03/24-01/12  
Urbroj: 251-505-01-24-4



Hrvatska komora arhitekata

Vrsta zgrada	%	13.		14.		15.		16.		17.		18.	
		Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija		Medicinske ustanove		Zgrade za sport		Zgrade za kulturu i religiju		Zgrade za trgovinu		Skladišne zgrade	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija		0,6	0,4	3,1	2,1	2,8	2,2	2,4	1,8	1,0	0	3,4	3,6
310 Građevna jama		14,2	8,2	9,7	6,6	16,8	13,2	14,6	10,9	26,1	18,3	23,1	20,4
320 Temeljenje		36,0	20,5	27,5	19,2	30,1	24,4	34,8	25,9	28,2	20,3	32,4	28,7
330 Vanjski zidovi		16,6	9,7	22,5	15,4	8,7	6,8	12,6	14,6	15,1	10,3	5,1	4,3
340 Unutarnji zidovi		12,6	7,5	18,7	12,7	5,4	4,0	6,7	6,0	-	-	1,8	1,6
350 Stropovi		14,0	8,1	11,2	8,0	31,6	26,1	18,8	18,8	27,2	19,3	20,1	24,4
360 Krovovi		0,6	0,2	1,6	1,1	0,7	0,6	3,8	2,7	0,1	0	1,5	1,3
380 Građevinske ugradnje		5,3	3,0	5,7	3,9	3,8	3,6	6,5	4,8	2,3	1,3	4,5	3,5
390 Ostale građevinske konstrukcije													
Ukupno		100,0	57,7	100,0	68,2	100,0	80,4	100,0	85,5	100,0	70,1	100,0	87,4
400 Instalacije													
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,1	3,1	15,2	4,3	20,6	4,0	13,5	1,8	14,5	4,1	20,1	1,3
420 Grijanje		11,3	4,9	9,0	2,7	18,5	3,8	19,7	2,6	22,6	6,3	16,0	2,3
430 Instalacije za obradu zraka		38,4	16,4	16,5	5,1	13,4	3,0	10,9	2,3	17,9	5,1	2,5	0,9
440 Jaka struja		17,4	7,1	36,5	11,3	36,5	7,4	37,2	0,3	30,8	8,1	53,6	5,6
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,5	2,4	10,9	3,3	3,2	0,8	7,8	1,8	2,0	0,9	4,7	0,7
460 Transportni uređaji		0,9	0,2	6,3	2,0	-	-	1,6	0,4	-	-	0,1	0,1
470 Posebna postrojenja za korištenje		12,5	6,0	1,8	0,7	0,1	0,1	5,2	1,3	12,1	3,1	2,2	0,0
480 Automatika zgrade		4,6	2,0	2,1	0,9	1,0	0,4	2,8	0,7	-	-	0,7	0,3
490 Ostale instalacije		6,7	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	1,3	0,3	-	-	0,1	0,1
Ukupno		100,0	42,3	100,0	30,8	100,0	19,6	100,0	14,2	100,0	29,1	100,0	12,4
Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m <sup>2</sup> bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m <sup>2</sup> , bez PDV-a uređene površine. Uz vrijednosti u €/m <sup>2</sup> , prikazane su i vrijednosti u kn/m <sup>2</sup> .	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
	od	16.839	2.211	12.905	1.713	12.085	1.604	14.957	1.989	7.930	1.030	3.714	493
	srednji	21.923	2.910	15.832	2.101	14.960	1.986	20.591	2.733	10.107	1.341	7.049	936
	do	28.651	3.923	19.541	2.522	16.535	2.199	29.435	3.907	12.372	1.641	10.041	1.323

\* Površina koja se koristi u tablici etalonskih cijena odgovara GBP. Eventualna odstupanja utrokovana različitostima veličinama površina građevinskih elemenata koji po Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/217) nisu obuhvaćeni u iskazu GBP-a pokrivena je rasponom etalonskih cijena građenja od minimalne do maksimalne.

\*\* Izkaz etalonskih cijena građenja za 2023. godinu služi kao baza za izračun cijena projektiranja, a bazira se na prosječnim cijenama građenja realiziranim na području Republike Hrvatske tokom 2023. godine.

Pritom procjena troškova gradnje koji se kalkuliра i prikazuju u sastavu glavnog projekta projektanti se služe etalonskim cijenama građenja i korigiraju ih koeficijentima ovisno o lokalne ili druge specifične uvjete u slučaju kada je to potrebno.

Izvor: [https://www.arhitekti-hka.hr/files/file/vijesti/2024/POKAZATELJI-TROSKOVA-GRADJENJA\\_2023.pdf](https://www.arhitekti-hka.hr/files/file/vijesti/2024/POKAZATELJI-TROSKOVA-GRADJENJA_2023.pdf)

cijena građenja [€/m <sup>2</sup> ]	postotak učešća	umanjenje [€/m <sup>2</sup> bruto površine]	umanjenje [€]
700,00	30,5%	213,40	129.841,04

PLAN - A1A  
Lok. za izdavanje: 1. i 2. kat  
Zastupnik: Zastupnik

### REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

jedinična vrijednost nekretnine:	274,47 [€/m <sup>2</sup> ]
površina nekretnine:	553,14 [m <sup>2</sup> ]
vrijednost nekretnine:	151.818,97 [€]
procjenjena vrijednost umanjenja:	129.841,04 [€]
korigirana vrijednost nekretnine:	21.977,92 [€]



**10. ZAKLJUČAK**

Prema svemu navedenom, tržišna vrijednost zakupa predmetne nekretnine, koju u naravi predstavlja poslovna zgrada i pripadajuće zemljište, na lokaciji Vrtlinska bb, Vrtlinska (zk.č. 732/5, k.o. Vrtlinska), iznosi:

nekretnina	površina [m <sup>2</sup> ]	jed. vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	mjesečni zakup [€]
poslovna zgrada i pripadajuće zemljište	553,14	39,73	21.977,92

**22.000 €**

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.

Za BIA-plan

**BIA**  
plan**BIA - PLAN**Bort za usluge, vl. Ivan Lulić  
Zagreb, Zlatarova Zlata 6

izradio:

Ivan Lulić, mag.ing.aedif

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



U Zagrebu, 05.2025. god.



## 11. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ČAZMA  
Stanje na dan: 25.05.2025. 14:11

Katastarska općina: 304018, VRTLINSKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2674/2014  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 990

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	732/5	KLAONICA I DVOR U SELU KLAONICA U SELU DVOR		222 94 128		
		UKUPNO:		222		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dlo: 1/1	
	H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			
7.1	Zaprimljeno 25.11.2009. broj Z-1660/09  Na temelju ugovora o kreditu broj: 011-51005583 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 27. listopada 2009. godine solemniziranog po Javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba 28. listopada 2009. godine pod brojem OV-15492/2009, zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva (sa Vrtlinčica usluge d. o.o.) obavljen radi osiguranja tražbine u kunsjoj protuvrijednosti osamdesetčetirtisučetristo eura prema srednjem tečaju za devize EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove.	84.300,00 EUR	ZABILJEŽBA
7.2	zabilježuje se zabrana opterećenja u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Banke.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.05.2025.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ČAZMA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 25.05.2025. 14:17

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: VRTLINSKA (Mbr. 304018)

Posjedovni list: 365

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VRTLINČICA D.O.O, VRTLINSKA 121, VRTLINSKA	33439019448

**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
		732/5	U SELU	800	4		
			KLAONICA	340			
			DVORIŠTE	460			
Ukupna površina katastarskih čestica				800			

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