



info@m-investa.hr  
www.m-investa.hr

**međimurje - investa d.o.o.**

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec

Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.**  
**stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina:	<b>Komercijalni prostor u podrumu stambeno - poslovne zgrade (E-7)</b>
Lokacija:	<b>Koturaška ulica 53, HR-10000 Zagreb Grad Zagreb</b>
Naručitelj:	<b>TRANŠPED d.d. u stečaju, Kranjčevićeva 11, HR-10000 Zagreb Grad Zagreb OIB: 65833706049</b>
Svrha:	<b>Prodaja u stečajnom postupku</b>

**Čakovec, siječanj 2021.**

# SADRŽAJ

## SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

**SAŽETAK PROCJENE**

**Naručitelj:** TRANŠPED d.d. u stečaju, Kranjčevićeva 11, HR-10000 Zagreb

**Nekretnina:** Komercijalni prostor u podrumu stambeno - poslovne zgrade (E-7)

**Lokacija:** Koturaška ulica 53, HR-10000 Zagreb

**Vlasništvo i identifikacija čestice:**

Zgrada je upisana i ucrtana u ZK i Katastar.

Komercijalni prostor je upisan kao etažno vlasništvo u određenom omjeru.

zk.ul.br.	suvlasnički udio	k.o.	zk.čest.br.
4274	7. suvlasnički dio: 0,23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	Trnje	686/5

**Vlasništvo:** TRANŠPED d.d. u stečaju, OIB: 65833706049, Kranjčevićeva 11, 10000 Zagreb (1/1)

**Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):**

~građevinska dozvola:	Nije predložena
~uporabna dozvola:	Nije predložena
~energetski certifikat:	Nije predložen
~površina nekretnine u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnine u ZK:	Odgovara stanju na terenu

**Datum procjene:** 27. siječnja 2021. godine

**Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost:****8.600,00**

€

odnosno

**65.000,00**

kn

prema srednjem tečaju HNB-a  
na dan procjene

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.*

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



**MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.**  
Rudera Boškovića 16, Čakovec  
OIB: 58604606434  
**"M-INVESTA" d.o.o.**  
**ČAKOVEC**

## Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-270/2020-7  
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

### RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434, koja je rješenjem broj 4 Su-481/2016-4 od 21. prosinca 2016. imenovana za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

### Obrazloženje

Pravna osoba "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Ratku Matoteku, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za davanjem ovlaštenja za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, dokaz da stalni sudski vještaci rade u toj pravnoj osobi, presliku posljednjeg rješenja o imenovanju za pravnu osobu, preslike rješenja o imenovanju za vještake – zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.



2

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-269/2020-4  
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

### Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-268/2020-4  
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

### Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

## REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



### CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Ratko Matotek REV**

**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7  
Issued on: 01/12/2017  
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGoVA**

Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

**rev**  
Recognized European Valuer



## 1. UVOD

Naručitelj: **TRANŠPED d.d. u stečaju, Kranjčevićeva 11, HR-10000 Zagreb**  
 Nekretnina: **Komercijalni prostor u podrumu stambeno - poslovne zgrade (E-7)**  
 Lokacija: **Koturaška ulica 53, HR-10000 Zagreb**  
**Grad Zagreb**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 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 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Bilten br. 259 (svibanj 2020.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2020.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb
- Grad Zagreb, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2020.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za Grad Zagreb
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

### **nalaz i mišljenje vještaka** ***procjembeni elaborat***

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
 Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Datum očevida: **22.01.2021.**

Dan kakvoće: **22.01.2021.**

Dan vrednovanja: **22.01.2021.**

**Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

**Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

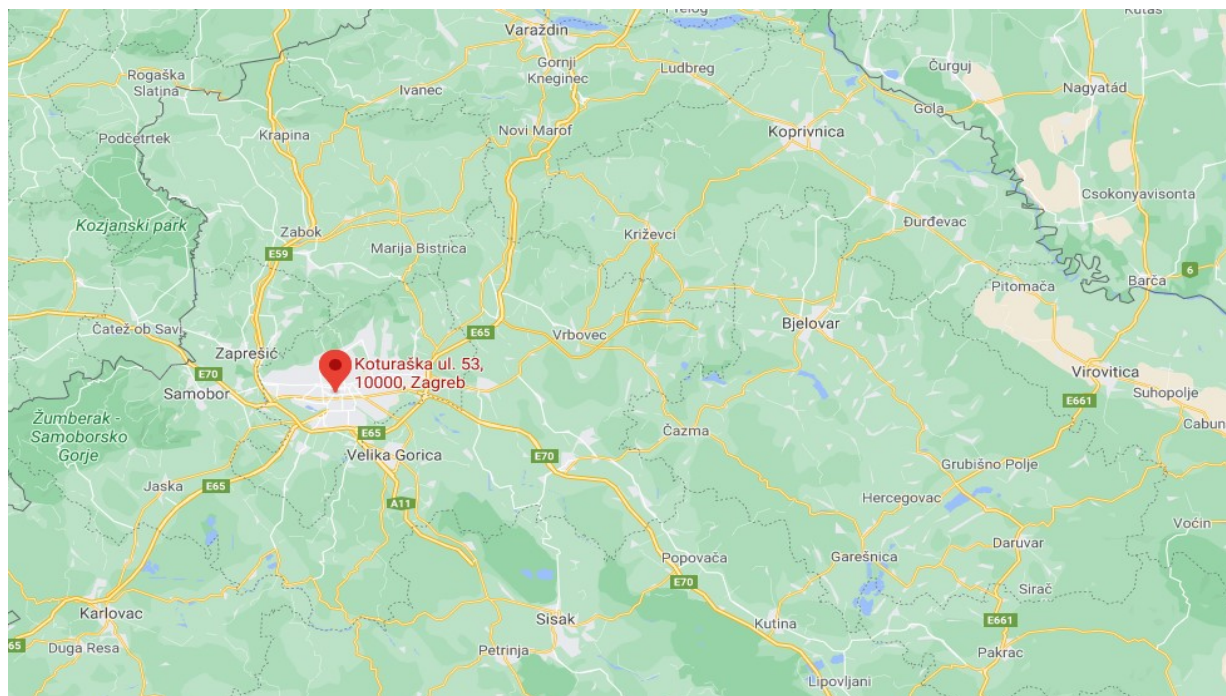
## 2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

### ZEMLJIŠNOKNJŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski građanski sud:	Zagreb
ZK odjel:	Zagreb
Katastarska općina:	Trnje
Uložak broj:	4274
Čestica:	686/5
Opis nekretnine:	stambeno - poslovna zgrada i dvorište u Zagrebu, Koturaška ulica br. 49, 51 i 53
	2.321,00 m <sup>2</sup>
	Sveukupno
	2.321,00 m <sup>2</sup>
Suvlasnički udio:	7. suvlasnički dio: 0,23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)
Opis nekretnine:	Komercijalni prostor u podrumu oznake KPV, ulaz 3P - Koturaška br. 53, površine 18,32 čm.
Vlasništvo:	TRANŠPED d.d. u stečaju, OIB: 65833706049, Kranjčevićeva 11, 10000 Zagreb (1/1)
Katastar:	kat.čest.br. 686/5
	k.o. Trnje
	Opis:
	kuća br.49-53, Zagreb, Koturaška cesta 53, 49, 51
	2.321,00 m <sup>2</sup>
	Sveukupno
	2.321,00 m <sup>2</sup>
Teret:	Nema - vidljivo iz priloženog ZK izvotka Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i>
Legalitet:	- Zgrada je upisana i ucrtana u ZK i Katastar.  - Komercijalni prostor je upisan kao etažno vlasništvo u određenom omjeru.  - Nekretnina ima posredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 5508/1, k.o. Trnje - Koturaška cesta u vlasništvu Grada Zagreba (1/1) preko kat.čest.br. 686/4, k.o. Trnje - dvorište u posjedu Grada Zagreba (1/1)  - Energetski certifikat nije predložen, ali za negrijane zgrade i negrijane dijelove nije zakonska obaveza izdavanje istog.
Useljivost:	Nekretnina se koristi od strane vlasnika.
Posebne pretpostavke:	Nema.
koturaška cesta 53, zagreb	

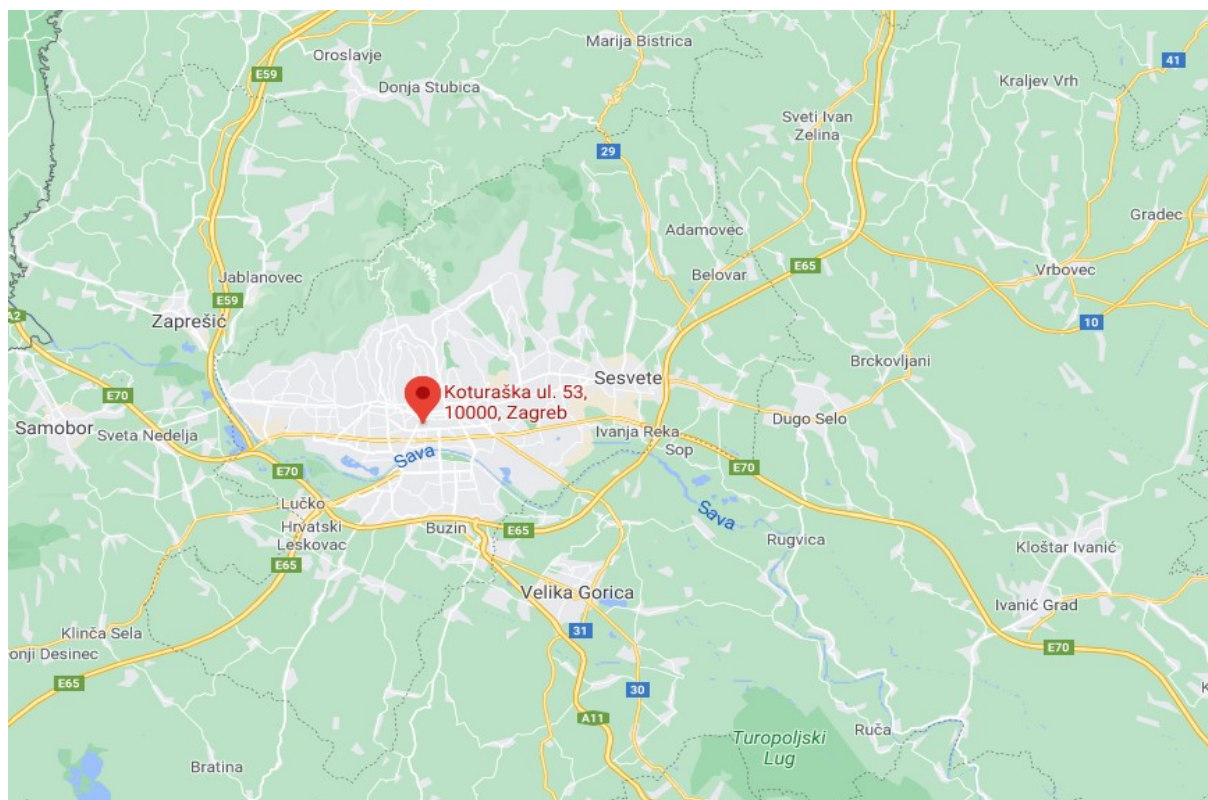
## POLOŽAJ I LOKACIJA

### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

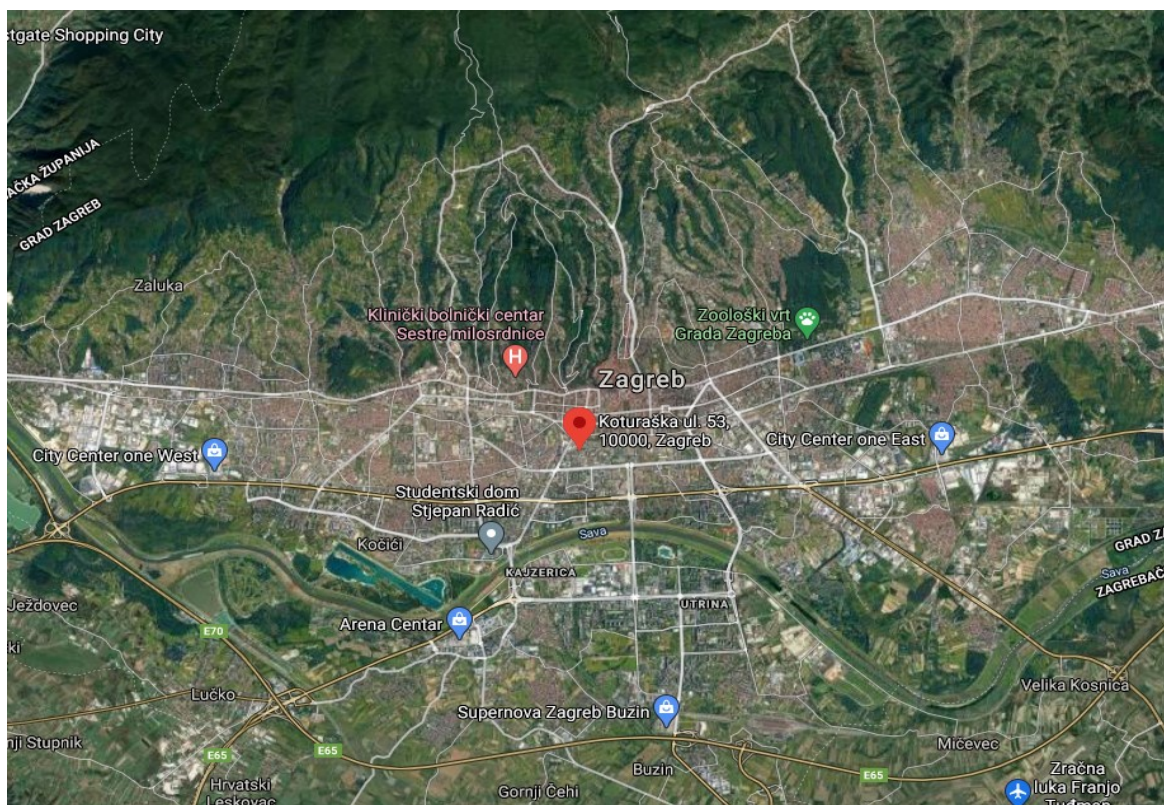
### Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)



## Kartografski prikaz - mikrolokacija



**Izvor:** [www.google.com](http://www.google.com)

### Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Koturaška ulica 53, HR-10000 Zagreb*  
*Grad Zagreb*

Okolne nekretnine su pretežito kolektivna izgradnja stambene i poslovne namjene. U neposrednoj blizini se nalaze svi sadržaji potrebni za svakodnevni život.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na zajedničkim gradskim parkiralištima i individualnim parkiralištima i garažama u podrumskom dijelu zgrade.

### Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- telefon
- plin

### Buka i 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 nekretnina nalazi.

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

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša, koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).



**TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

<b>PROSTOR</b>	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koeficijent	NGP m <sup>2</sup>	BGP m <sup>2</sup>	BV m <sup>3</sup>
<b>Komercijalni prostor u podrumu</b>					
spremište	18,32	1,00	18,32	k =	h =
				1,20	3,60 m
<b>Ukupno:</b>	<b>18,32</b>		18,32	21,98	79,14
<b>UKUPNO:</b>	<b>18,32</b>		<b>18,32</b>	<b>21,98</b>	<b>79,14</b>

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA****Komercijalni prostor u podrumu stambeno - poslovne zgrade (E-7)****Koturaška ulica 53, HR-10000 Zagreb**

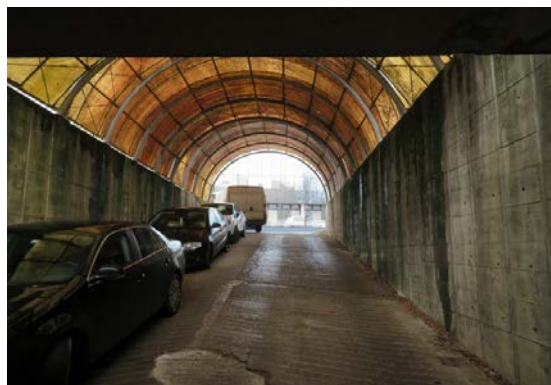
<b>NGP</b>	<b>=</b>	<b>18,32</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	--------------	----------------------

<b>BGP</b>	<b>=</b>	<b>21,98</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	--------------	----------------------

<b>BV</b>	<b>=</b>	<b>79,14</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
-----------	----------	--------------	----------------------

### 3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

#### Komercijalni prostor u podrumu stambeno - poslovne zgrade (E-7)



#### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

##### Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
el. struja	-	priključena
telefon	-	priključen
plin	-	priključen

##### Zgrada -

##### Komercijalni prostor u podrumu stambeno - poslovne zgrade (E-7)

Namjena zgrade:	stambeno - poslovna zgrada
Namjena prostora:	spremište
Godina građenja:	cca 1994
Godina uređenja:	-
Etažnost zgrade:	podrum + prizemlje + 2 kata + mansarda
Položaj:	podrum
Prostorije:	vidjeti Tabela prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	ab zidovi, stupovi i grede
Međukatne konstrukcije:	pune ab ploče
Krovn kon. + pokrov:	ravni krov, toplinski i hidroizoliran ili kosi krov s pokrovom od bakrenog lima
Vertikalna komunikacija:	ab stubište
Limarija:	pocinčani obojani ili plastificirani lim
Pročelje:	toplinska žbuka i boja
Vanjska stolarija:	metalna vrata
Obrada zidova:	neobrađeni
Obrada podova:	betonska podloga
Obrada stropova:	heraklit ploče
Unutarnja stolarija:	nije ugrađena
Instalacije:	- Elektroinstalacije: provedene
	- Telefon: nije proveden
	- Vodovod: nisu provedene
	- Kanalizacija: nisu provedene
	- Plin: nisu provedene
	- Grijanje: -
	- PTV: -
	- Klima: -
	- Dodatne instalacije: -
Sanitarije:	nema
Okoliš:	uređen
Opći dojam:	spremište koje se nalazi u zajedničkoj podrumskoj garaži s pristupom preko vanjskih betonskih rampi (ulazna i izlazna)
Ostalo:	zgrada je konstruktivno u dobrom stanju

## 5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))


13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

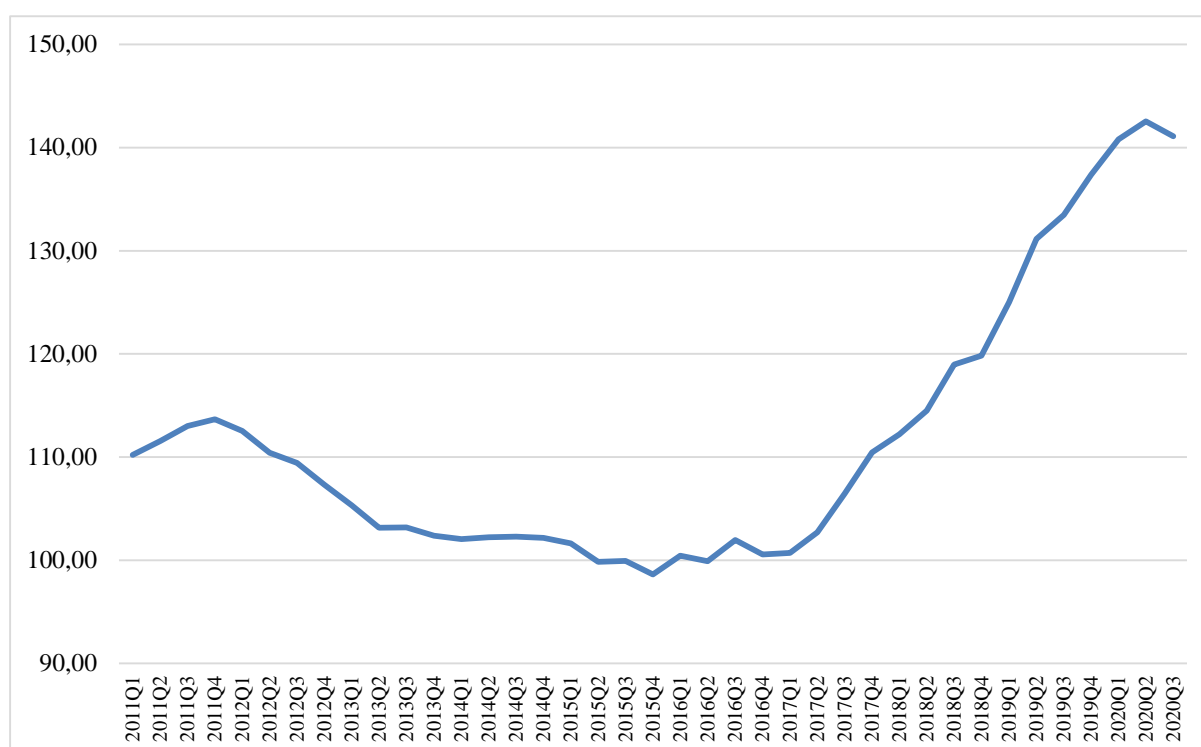
#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



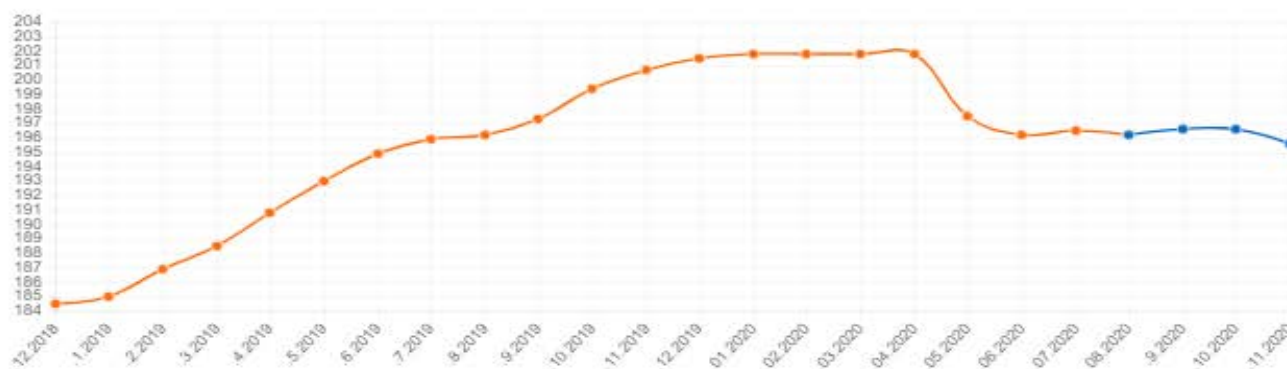
Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



Izvor podataka: Burza nekretnina ([www.burza-nekretnina.com/statistike](http://www.burza-nekretnina.com/statistike))

## BN Index

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



BN indeks 08/2020

**196,2**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**-0,13%**

Promjena u odnosu na godinu dana

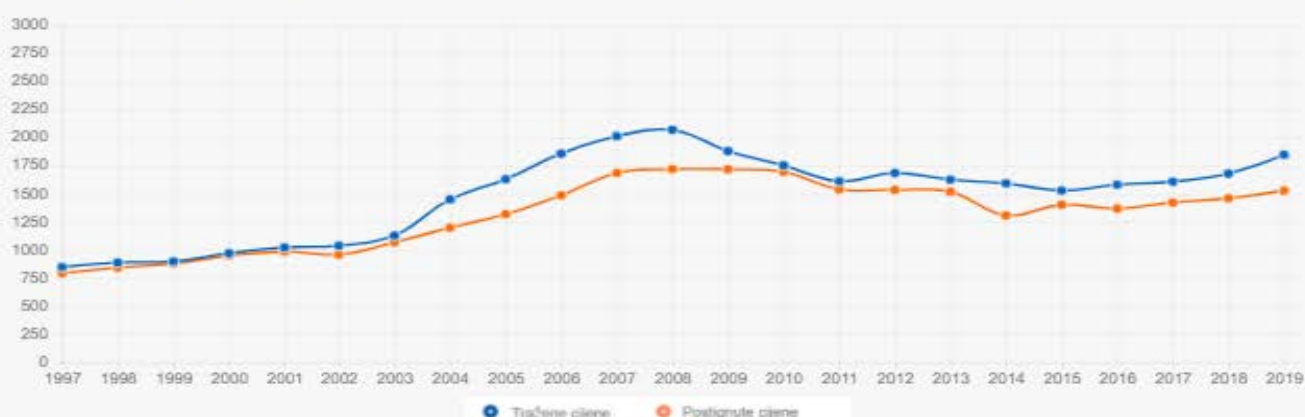
**0,00%**

U odnosu na početak godine

**-2,86%**

## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2019.g., u HR za stanogradnju



## Prosječno postignute cijene

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



# Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb



## Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

2019.

eiz ekonomski  
institut,  
zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo graditeljstva  
i prostornog uređenja



### Sadržaj

1.	Uvod	5
1.1.	Naputak o podacima	9
2.	Osnovne karakteristike tržišta nekretnina	11
2.1.	Zakup i najam nekretnina	20
3.	Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina	28
3.1.	Stanovi/apartmani	28
3.1.1.	Na razini Hrvatske	28
3.1.2.	Na razini županija	30
3.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	40
3.1.4.	Zagreb	44
3.2.	Obiteljske kuće	49
3.2.1.	Na razini Hrvatske	49
3.2.2.	Na razini županija	50
3.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	60
3.2.4.	Zagreb	65
4.	Pregled zemljišta	69
4.1.	Poljoprivredna zemljišta	69
4.1.1.	Na razini Hrvatske	69
4.1.2.	Na razini županija	71
4.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	76
4.2.	Šumska zemljišta	83
4.2.1.	Na razini Hrvatske	83
4.2.2.	Na razini županija	89
4.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	92
4.3.	Gradjevinarska zemljišta	97
4.3.1.	Na razini Hrvatske	97
4.3.2.	Na razini županija	98
4.3.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	106
4.3.4.	Zagreb	110

4.		
5.	Pregled poslovnih nekretnina	113
5.1.1.	Na razini Hrvatske	113
5.1.2.	Na razini županija	115
5.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	121
5.1.4.	Zagreb	124
6.	Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina	126
	Zaključak	132
	Popis slika	136
	Popis tablica	138
	Bibliografija	140



## 2. Osnovne karakteristike tržišta nekretnina

Nekretnost je sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 14/01, 75/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 61/15) definirane kao čestica zemljište površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje. Kao objekti pravnog i javnog prava nekretnine su pravno individualizirane nepokretne stvari, a identitet i položaj nekretnine određeni su prostora. Mogu se razlikovati dvije osnovne vrste nekretnina, zemljišta i građevine (Ministarstvo financija, 2014). Zemljišta pritom obuhvaćaju građevinska zemljišta, koja mogu biti izgrađena i neizgrađena, zatim poljoprivredna zemljišta, koja mogu biti uređena i neuređena, te šume i šumska zemljišta. U kategoriju građevina uaze stambene zgrade i njihovi dijelovi, poslovne zgrade i sve druge zgrade kao i njihovi dijelovi te ostale građevine poput cesta, mostova i ostalog (Ministarstvo financija, 2014). Poslovanje nekretninama u Republici Hrvatskoj regulirano je nizom propisa, među kojima se pored već spomenutog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 14/01, 75/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 61/15) kao značajniji mogu izdvojiti Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 44/12, 4/14, 32/19), Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019), Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 46/98, 66/98, 22/06, 66/18), Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19), Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 152/16, 106/18).

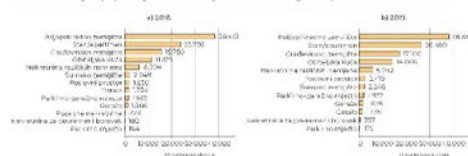
Kada se govori o predmetu potopljivih teritorija za 2018. godine, ukratko je potrebno istaknuti da su ukupna površina kopnenog dijela Republike Hrvatske koja iznosi 363.994 km<sup>2</sup>, odnosno 61,5 posto ukupnog teritorija države (JN, 2017). Zajedno s bez gradivna trajno suvošnih na nju. Sume i šumsko zemljište su prostiru se na 28.887,92 hektara odnosno prekrivaju 47,5 posto kopnenog teritorija i Hrvatske, čiji čemu pripadaju šumne i ne šumne površine kopnene, do 5 posto površine otpadne na potopljivostu obnove, uključujući kulturne i prirodne (JN, 2017). Poljoprivredne površine zauzimaju oko 47,6 posto kopnenog teritorija RH (JN, 2017). Značajna dio poljoprivredne površine na kojoj se koristi se za uzgoj poljoprivrednih kultura. Prema podacima za 2018. godinu korištenje poljoprivredne površine iznosi su 34.856,45 km<sup>2</sup>, odnosno 52,2 posto kopnene poljoprivredne te 36,3 posto kopnene kopnene površine su i (Ministarstvo poljoprivrede, 2019).

Prema podacima Popisa stanovništva iz 2011. godine na koćinom teritoriji Republike Hrvatske bilo je u vlasništvu 2.246.910 stanova, ukupne površine 66.651.195 m<sup>2</sup>, što znači da je prosječna površina svih stanova bila 75 m<sup>2</sup>, dok je u više stambenim zgradama prosječni stambeni površine oko 60 m<sup>2</sup> (Istvančić, 2017). Za stanovanje je bilo u pogodnosti 85% postojećih brojeva ingredijenata za stanovanje. Prema istom izvaju broj stanova koji se nalaze u potpunosti izgrađeni (sta novi za odmor i stanovi koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi) iznosio je 262/768 i to ukupne površine od 5.116.394 m<sup>2</sup>, a prosječno od 59 m<sup>2</sup>. Nažalost, podaci o brojcu ostalih tipova građevina u vlastitoj nisu dostupni. Postotak izgrađenosti i vrstama ostvarenih iznosio je 65 posto (I-ZPR i MOPIU, 2017).

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2016. godini ukupno su izgrađene 4.833 zgrade, od čega je izgrađeno 3.874 stambenih zgrada i 1.069 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporedivši se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad uacnog broja izgrađenih zgrada za 3%, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgrađenih nestambenih zgrada za 10,8 posto. Promotri li se međugodišnje kretanje izgrađeno po vrstama nestambenih zgrada u 2018. godini najveći pad u odnosu na 2017. godinu zabilježen je kod arhitektoničkih zgrada (23% posto), zatim kod izgrađenih zgrade za sport i komunikacije (19% posto), osta in nestambenih zgrada (17,4% posto) te zgrade za trgovinu na veliko i malo (16,7% posto). Istovremeno izgrađeno zgrada za kulturno-umjetnički djelatnost i zabavu, obilježje, bon te ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu hotela i sličnih zgrada ostvaruje značajni međugodišnji rast od 18,5 posto, a izgrađnja hotele i sličnih zgrada od 15,5 posto.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnosti u 2019. godini iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 73,7 posto. Prosječna vrijednost nekretnosti kojom se trgovalo u 2019. godini iznosila je 356.663 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 308.815 kuna (slika 2.2).

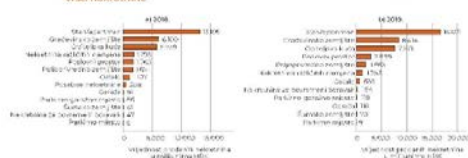
Slika 2.2a: Broj kupoprodajnih transakcija u 2016. i 2019. godini prema vrsti nekretnosti



Napomena: Terminologija je u osnovne veće neekstremna na slikama nihu u potpunosti uklonjena i terminologijom dodirane u Poljivku o informacijskom sustavu vrste neekstremna (H. T. 4/5 i 122/12). Tako kategorije „Poslone“ neekstremna obično, a/5 – poslone i/5, dok kategorija „Poslone“ neekstremna (H. T. 1/1) odgovara kategoriji „Poslone“ neekstremna.

zvornik: EIZT MOIPU.

Slika 2.2.b: Vrijednost prodanih nekretnosti u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini prema vrsti nekretnosti

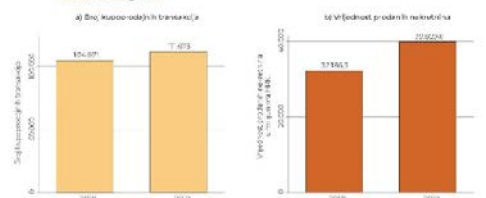


Vapornost: Termini kojima su označene vrste neke vrste na slikama nisu u potpunosti usklađeni s terminologijom proizveden u Pravilniku o informacijama o statusu zaštite neke vrste (SN 14/5 i 122/10). Iako kategorije „vrste neke vrste” obuhvaća „A/C” – posebno zgrade, „vrste neke vrste” različitih namjena odgovara kategoriji „R” – različite vrste neke vrste, izvori: EIZ i MGIPU.

Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP) transakcije ne čistina činile su 10 posto BDP a 2019. godine. Za usporedbu, taj je udio 2016. godine iznosio 8,4 posto. S obzirom na veliku pokretljivost, na značajni udio u vrijednosti transakcija

Na tržištu nekretnosti u 2019. godini ostvareno je 11.673 transakcija, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija je pritom se odnosi na transakcije općicivnogrednog namjena, njih 38,5%, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija, zatim slijede transakcije stanova/obitavstina, koji je ostvareno 26,80%, odnosno 25,2% posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog namjena koji je iznosio 17,00% [5,3] posto ukuceno ostvarenih transakcija]. Kucoprodajnih transakcija obito ipak kuća zadržano je 14,00%, što je činilo 2,5 posto u usporedbi broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnosti 2019. godine.

50% 21: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnosti u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Intel® Core™ i7-4790K CPU

U usporedbi s 2018., rest broja transakcija u 2019. godini zabilježen je, kod gotovo svih tipova nekretnosti, izuzev vlaste ostalo (pad od 25 posto), rast lit i nekretnina (pad od 5,6 posto) i poljoprivredne zemljišta (pad od 0,4 posto), a hačve relativno povećanje broja transakcija je zabilježeno i kod nekretnosti sa govorenim poravak, ka 36,2 posto, za koje se čine poslovne nekretnosti, s rastom broje transakcija od 32,2 posto. Kadšto, značajni međugodišnji rast prodaje oil ože i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garče od 29,7 posto. Broj transakcija s stanovništvom biva i ježi međugodišnji rast od 11,6 posto. Opisana kretanja mogu se objasniti i hačve izmjernim unosom podatka u vst nekretnosti od strane Porezne uprave. Naime od 2018. godine uvedena je mogućnost odlazila criežeže namjene nekretnih iz ugova o kupoprodaji, i tako se sve manji broj transakcija vodi pod skupinom ostalih vst nekretnosti a različiti tipovi nekretnosti, već se vode kod točno odredeno vst nekretnosti (sta vještarnar, obiteljske kuće, poslovni prostori i dr.).

Na tržištu nekretnosti u 2019. godini bilo je stanov. na koje se odnosi 41,9 posto vrijednost ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta u udjelu na 2,1 posto te obiteljske kuće u udjelu od 19 posto. Gleđano po vrsti nekretnosti, u odnosu na 2018. godinu najveće povećanje vrijednosti bilo je poslovnih prostora, čak 86,2 posto, na kojim slijede građevinska zemljišta s povećanjem vrijednosti od 7,9 posto te carinske-garažne mjesta s 37,2 posto. Ukupna vrijednost prodanih stanova se u 2019. godini povećala za 26,3 posto, a obiteljskih kuća za 3,9 posto u odnosu na godinu dnev raznje. Smanjenje vrijednosti prodanih nekretnosti zaoblježno je kod ostalih nekretnosti, u visini od 40,8 posto te kod različitih nekretnosti u visini od 30 posto.

U tablici 2), prikazane je struktura transakcija prema vrsti ugovora. Najčešća transakcija na 1.215u nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2019. godini bila je kupoprodaja. Ukupan broj kupoprodajnih transakcija bilježi međugodišnji rast od 6,5% posto. Podaci o troj ugovorima transakcija koje se odnose na najam i zakup prikazani su u tablici 3 a) ovdje u poglavlju 2.1.

Tablica 2.1: Broj transakcija po vrsti ugovora u 2018. i 2019. godini

Vrsta ugovora/godina	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene
Raznovidni	10.812	11.073	6,53%
Nije	2.369	2.396	*
26 veljače 2020.	*	1.003	*
2. lipnja	*	29.602	*
21. rujna 2020.	*	10.564	*

Napomena: \* s obzirom na to da podaci za 2018. godinu nisu bili dostupni, godišnje stope promjene nisu prikazane. Podaci na razini županije i 24 velika grada nisu smisla izraziti jer je moguće da je oboj podataka koji se odnose na velike gradove obuhvaten u podacima koji se odnose na županije.

EVOL: LIZ / MCIPIU

Zupanijska struktura kupoprodajnih transakcija prema vrsti nekretnosti u 2019. godini pokazuje da su transakcije atakovaparitama dominantne u Gradu Zagrebu, Primorsko-goranskoj i Šibenskoj županiji (tablica 2). Transakcije građevinskih zemljištem prevladavaju u središnjim županijama: Jadranskoj, Hrvatskoj, a izuzetnom i Županiji zupanje, u kojoj najviše dio kupoprodajnih transakcija čine transakcije po površini zemljišta. U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodajnih transakcija odnosi se na poljoprivredno zemljište.



Tabela 2.3: Tri vrste nekretnosti prema učestalosti broja transakcija po županijama u 2018. godini

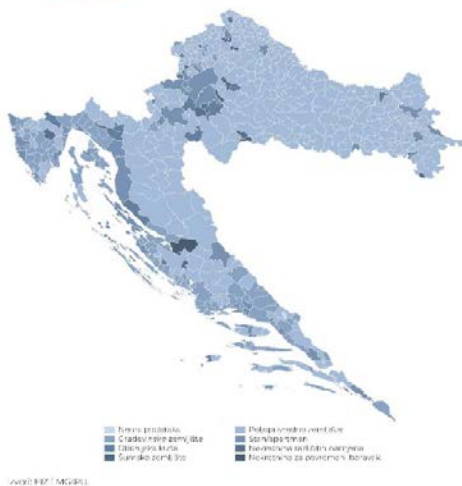
Županija	Prva	Druge	Treće	Broj
Grada Zagreba	13.536	2.002	1.775	15.313
Primorsko-goranska	2.364	2.332	2.205	6.901
Šibensko-kninska	1.195	1.195	1.195	3.585
Bjelovarsko-bilogorska	5.403	5.403	5.403	16.209
Karlovačka	1.195	1.195	1.195	3.585
Vukovarsko-srijemski	1.195	1.195	1.195	3.585
Varaždinska	1.195	1.195	1.195	3.585
Koprivničko-križevačka	1.195	1.195	1.195	3.585
Ličko-senjska	1.195	1.195	1.195	3.585
Međimurska	1.195	1.195	1.195	3.585
Virovitičko-požunska	1.195	1.195	1.195	3.585
Osječko-baranjska	1.195	1.195	1.195	3.585
Štokačka	1.195	1.195	1.195	3.585
Travničko-hercegovačka	1.195	1.195	1.195	3.585
Dubrovačko-neretvanska	1.195	1.195	1.195	3.585
Zadar	1.195	1.195	1.195	3.585
Ukupno	15.313	2.002	1.775	19.090

Izvor: DZ, MGP, P.

Promotiv li se županijska distribucija transakcija po vrsti nekretnosti vidljivo, da se stanovima/partmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem je zabilježeno 9.641 transakcija, što je činilo 36,4 posto svih ostvarenih transakcija stanovala/partmana na hrvatskom tržištu 2018. godine. Po broju transakcija građevinskog zemljišta prednjače Špilsko-dalmatinska županija s 2.461, Primorsko-goranska županija s 2.364, Zadarska s 2.332 te istarska županija s 2.205 transakcija. Na ove četiri županije odnosi se nešto više od polovice (55,4 posto) svih transakcija građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2018. godine. Značajan broj transakcija građevinskog zemljišta u 2018. godini zabilježen je i u Šibensko-kninskoj županiji, 1.195 te Gradu Zagrebu, 1.195 transakcija. Istovremeno, poljoprivrednim se zemljištem najviše trgovalo u Bjelovarsko-bilogorskoj i Koprivničko-križevačkoj županiji, gdje je ostvareno 5.403 i 5.403 transakcija (27,5 posto svih transakcija ove vrste nekretnosti).

Slika 2.3. prikazuje najčešću vrstu nekretnosti u kupoprodajnim ugovorima po jedinicama lokalne samouprave. Razlike između jedinica lokalne samouprave s obzirom na vrstu nekretnosti kojom se najčešće trguje ujedno odražavaju i razlike u strukturi razvijene strukture gospodarstva određenog prostora. Transakcije stanovala/partmana učestale su u urbanim sredinama poput Rijeke, Zagreba, Splita, Osijeka i Zadra. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u prigradnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu za sjever i srednju Dalmaciju. Pri tome predvodi Sućuraj (Špilsko-dalmatinska županija), iza kojeg slijede Kostrena (Primorsko-goranska županija), Kiti (Špilsko-dalmatinska županija), Puntari, Jasenice i Poljčnik (Zadarska županija) te Brela (Špilsko-dalmatinska županija). Zemljište, transakcije građevinskog zemljišta prevladavaju u tri jedinice lokalne samouprave: Krapinsko-zagorske županije, i to u Konjicima, Oroslavju i Humu na Sutli. U svega devetnaest lokalnih jedinica najčešće se trgovalo obiteljskim kućama: u Orlićima, Kravarskom, Pokuskom, Zadarju, Lanišću, Polju, Tuhuju, Lokvima, Mikociju, Urešću, Kloštru Ivaniću, Karlobagu, Urdovcu, Locuskom, Lekeniku, Gornjem Kregincu, Pušću, Studičkim Toplicama i u Komizi. Transakcije šumskog zemljišta dominiraju u općinama Kovi Golobovec, Hrvatskoj Kostanjici i Kamanju. U ostatku Hrvatske dominiraju kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta.

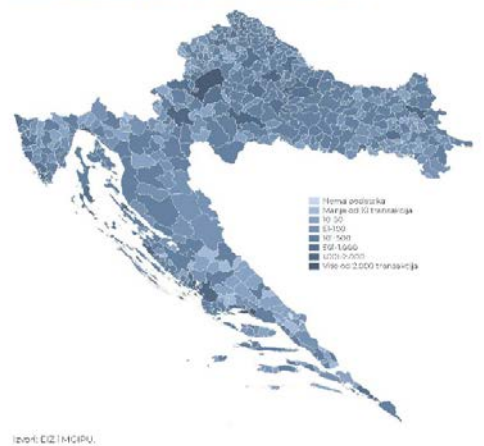
Slika 2.3: Najčešća vrsta nekretnosti u kupoprodajnim ugovorima u 2018. godini po JLS-ovima



Slika 2.4. prikazuje broj kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2018. godini po jedinicama lokalne samouprave. Grad Zagreb se izdvaja s 13.536 kupoprodajnih transakcija. Zatim slijede urbana sredstva poput Splita s 2.002 transakcija, Osijeka s 1.775 transakcija, Zadra s 1.480 te Rijeke s 1.304 kupoprodajnih transakcija. Na spomenuti četiri gradova odnosi se 16 posto svih kupoprodajnih transakcija nekretnosti ostvarenih 2018. godine. Kada je, najveći broj jedinica lokalne samouprave, njih 714 nalazi se u kategoriji od 101 do 500 kupoprodajnih transakcija, jednak broj, po 154 lokalne jedinice zabilježilo je od 10 do 50 te od 51 do 100 transakcija, tek 28 jedinica odježi od 501 do 1.000 transakcija. Dase nekretnosti intenzivnije trguje u manjem

broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2018. godini 50 posto svih transakcija (bez Grada Zagreba) odvijalo u 14 posto lokalnih jedinica.

Slika 2.4: Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2018. godini



Izvor: DZ, MGP, P.



## Zaključak

Na tržištu nekretnosti u 2019. godini ostvarene su 11.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,6 posto. Najveći broj transakcija zabilježen je u odnosu na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 39,31%, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obitelji još uvijek zabilježeno 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnosti u 2019. godini. U 2019. godini, a na razini županija evidentirano ukupno 18.129 ugovora o najmu i 29.693 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 1/2 posto (277/5) ugovora evidentirano je u ZKO-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 25,7 posto (7617 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 11.693 ugovora o najmu i 18.956 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 8,2 posto ugovora evidentirano je u ZKO-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKO-u sudjeluju s 6,9 posto.

Prema broju kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2019. godini izdvaja se Grad Zagreb s 15.563 kupoprodajne transakcije, zatim slijede uroana sredstva u eriobaju, Split s 2.002 transakcije, Zadar s 1.480 i Rijeka s 1.304 kupoprodajne transakcije, te Osijek u kontinentalnom dijelu zemlje s 175 transakcija.

Ukupna vrijednost prodatih nekretnosti u 2019. godini iznosila je 39,8 milijardi kuna, što predstavlja 10 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP) te godine. U odnosu na 2018. godinu, vrijednost prodatih nekretnosti se u 2019. godini povećala za 23,7 posto. Najvećim udjelom u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnosti u 2019. godini bile su transakcije na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinske zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Razlike između jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir vrstu nekretnosti, ovisno o načelu trgova, ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. Transakcije stanova/apartmana učestale su u uroanini srednjima poput Zagreba, Splita, Rijeke, Osijeka i Zadra. Kupoprodajne građevinske zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zapadne i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske dominiraju kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta. Intenzivna aktivnost tržišta nekretnosti zapaža se u manjem broju lokalnih jedinica. Tako se u 2019. godini 50 posto svih kupoprodajnih

transakcija tržišta nekretnosti (osim grada Zagreba) odvijalo u svega 14 posto lokalnih jedinica. Dubrovnika je jedina jedinica lokalne samouprave u kojoj je medija ne cijena stanova/apartmana u 2019. godini bila više od 15.000 kuna po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena u rasponu od 10.000 do 15.000 kuna zabilježena je u 89 jedinica lokalne samouprave te su, s iznimkom Grada Zagreba, uključivo radi o priobalnim i otočnim jedinicama lokalne samouprave. Od 95 jedinica lokalne samouprave u kojima su postignute medijalne cijene stana između 5.000 i 10.000 kuna po m<sup>2</sup>, njih 66 smještene su u priobalju i ne otocima, dok preostalih 29 jedinica najvećim dijelom čine vođi gradovi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana do 5.000 kuna po m<sup>2</sup> obilježavaju ruralne sredje i većinu jedinica lokalne samouprave smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske.

Kod obiteljskih kuća, znatno više cijene prilikom prodaje postžu se u gradovima i općinama na prostoru Jadranske Hrvatske. S najvišim medijalnim cijenama, iznad 10.000 kuna po m<sup>2</sup>, izdvajaju se Ston (15.475 kuna), Šibenik (12.090 kuna) i Primošten (10.995 kuna). Medijalna cijena kuće u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m<sup>2</sup> ostvarena je u 15 gradova i 17 općina, redom poredanih i otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 85 gradova i općina, koliko ih ulazi u kategoriju medijalne cijene kuća od 1.000 do 5.000 kuna po m<sup>2</sup>, svega se njih sedam nalazi u kontinentalnoj Hrvatskoj, a 78 ih je smješteno na prostoru Jadranske Hrvatske. Medijalne cijene obiteljskih kuća od 1.000 kuna po m<sup>2</sup> i manje zabilježene su najvećim brojem jedinica lokalne samouprave, 225, od kojih je većina smještena u ruralnim sredjima kontinentalnog dijela zemlje. Zanimljiv je podatak da se za 1 m<sup>2</sup> u Splitu do matinskoj županiji mogu kupiti čak 14 m<sup>2</sup> kuće u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Poput građevinskog, i poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u Jadranskim jedinicama lokalne samouprave. U 11 jedinica lokalne samouprave medija ne cijena poljoprivrednog zemljišta bila je više od 100 kuna po m<sup>2</sup> i to u Dubrovniku, Okrug, Trogiru, Cresu, Župi Dubrovačkoj, Solinu, Baškoj Vodi, Podstrani, Dubrovniku, Makarskoj i Splitu. U 27 Jadranskoj jedinici lokalne samouprave medijalne cijene prednog poljoprivrednog zemljišta kreću se između 50 i 100 kuna po m<sup>2</sup>. U 443 jedinice lokalne samouprave medija ne cijene prodatih poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> iznosile su 50 kuna i manje. Među županijama kontinentalne Hrvatske najviše medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kuna po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena po poljoprivrednog zemljišta kreću u rasponu od 1 kuna u Sisak-moslavskoj do 3,3 kuna u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom po poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kuna po m<sup>2</sup>.

Medijalna cijena građevinskog zemljišta iznad 500 kuna po m<sup>2</sup> zabilježila je 61 jedinica lokalne samouprave. Radi se o gradovima i općinama smještenim u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. U svega 11 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena građevinskog zemljišta bila je više od 1.000 kuna po m<sup>2</sup> i to u Biogradu na Moru (1.506 kuna), Visu (1.481 kuna), Solinu (1.479 kuna), Gradcu (1.310 kuna), Makarskoj (1.220 kuna), Plozani (1.127 kuna), Sutivenu (1.122 kuna), Kašima (1.113 kuna), Podstrani (1.060 kuna), Brijuni (1.038 kuna), te u Trogiru (1.017 kuna). U 104 jedinice lokalne samouprave, od kojih je većina, čak njih 81, smještena na području Jadranske Hrvatske, medijalna cijena građevinskog zemljišta kreću se u rasponu od 100 do 500 kuna po m<sup>2</sup>. U ovom cjenovnom razredu nalazi se i Grad Zagreb s medijalnom cijenom građevinskog zemljišta od 590 kuna po m<sup>2</sup>. Cijene od 100 i manje kuna uglavnom se postžu u ruralnim sredjima te u središnjoj, sjeverozapadnoj i istočnoj Hrvatskoj. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 100 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u 13 jedinica lokalne samouprave i to u Slatini, Donjoj Motičini, Orahoviću, Među, Lepoglavi, Lekeniku, Losovu, Velikoj, Petrovoći, Klenovici, Pakracu, Novskoj i Lipiku.

Najviše medijalne cijene prodatih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> zabilježene su u Novigradu (12.678 kuna) i Dubrovniku (12.589 kuna), zatim slijede Split s 9,27, Rovinj s 8,877, Makarska s 8,347 te Šibenik s 8,073 kuna po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena od 4.000 do 8.000 kuna po m<sup>2</sup> je zabilježena u 15 gradova, uključujući i Grad Zagreb (7.313 kuna po m<sup>2</sup>), Pulu (7.290 kuna po m<sup>2</sup>), Solin (7.305 kuna po m<sup>2</sup>), Zadar (7.528 kuna po m<sup>2</sup>) i Rijeku (7.759 kuna po m<sup>2</sup>). U ovom se cjenovnom razredu nalaze i gradovi koji graniče sa Zagrebom poput Dubrova, Velike Gorice i Zaprrežica. Suvorske jedinice lokalne samouprave nalaze se uglavnom u kategoriji od 4.000 kuna po m<sup>2</sup> i manje.

Najviše vrijednosti indeksa priličnosti, koje ujedno upućuju na najmanju priličnost stana i apartmana, zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Primjerice, vrijednosti indeksa priličnosti od 361 više posto, koje ukazuju da je za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 36 posto godišnjeg donotka, nalaze se u 14 jedinica lokalne samouprave, Hvaru, Dubrovniku i Sinju. U kategoriju u kojoj je za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana bilo potrebno izdvojiti 78 do 36 posto ostvarenog godišnjeg neto donotka ulazi 7 gradova i općina. To su Sušak, Kik, Korčula, Split, Kuntina, Sutivan, Omiš, Murter, Bo, Novi, Makarska, Primošten, Baška, Rogoznica, Vrsar, Baška Voda i Okrug. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priličnosti za prosječni godišnji dohodak građani su mogli kupiti između 2,7 i 3,5 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Među prve 72 najnepriličnije lokalne jedinice (od ukupno 163 jedinica lokalne samouprave za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priličnosti)

nomu naselja koje nije priobalno, odnosno koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 73. mjestu se nalazi Virovac s vrijednošću indeksa 19. Grad Zagreb se nalazi tek na 82. mjestu s vrijednošću indeksa 16,3. Najpriličnije stanov/apartmani su u Pločkim jezerima gdje je indeks priličnosti iznosi 3,8, a zatim slijede Stranovinec, Dunderovac, Virovsko, Novi Marof, Vukovar, Petrinja i Beli Manastir. U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najpriličnije stambene nekretnosti, zaošćeni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 9,7 i gotovo 28 m<sup>2</sup> stambenog prostora.

**Detaljna analiza lokalnog tržišta**

Županija:	<b>Grad Zagreb</b>
Grad/Općina:	<b>Zagreb</b>
Naselje:	<b>Zagreb (Trnje)</b>
Razvojna skupina:	<b>8. od 8</b> <b>Izvor podataka: MRRFEU</b>
Indeks razvijenosti:	<b>116,560</b>
Tip nekretnine:	<b>spremište</b>
Broj ponuda:	<b>Izvor podataka: Go home</b>
- za grad/općinu:	<b>0</b>
- za naselje:	<b>0</b>
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	<b>- €m2</b>
- za naselje:	<b>- €m2</b>
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	<b>2017 = 5</b> <b>Izvor podataka: eNekretnine</b> <b>2018 = 17</b> <b>2019 = 17</b> <b>2020 = 5</b> <b>2021 = 0</b>

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

**Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za stanove na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	02.10.2019.	16.07.2020.	28.12.2018.	03.05.2017.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	k.o.			
	Trnje			
	kat.čest.br.			
	4412	6824/1	7474	81/1
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	46.375,00	21.000,00	14.836,07	13.436,42
Prodajna cijena (€)	6.263,70	2.790,44	2.000,00	1.800,02
Površina (m2)	17,29	6,41	5,00	4,19
Cijena (€/m2)	362,27	435,33	400,00	429,60

**Izvor podataka: sustav eNekretnine**

## 6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ **POREDBENA METODA - odabrana metoda**

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

**POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

**INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI)** jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (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.

**KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU** su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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

**TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

**PRIHODOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1)/q^n(q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$



## 7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Datum kupoprodaje		02.10.2019.	16.07.2020.	28.12.2018.	03.05.2017.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )		k.o.			
		Trnje	Centar	Centar	Trnje
		kat.čest.br.			
		4412	6824/1	7474	81/1
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Kupoprodajna cijena (kn)		46.375,00	21.000,00	14.836,07	13.436,42
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)		7,403771	7,525704	7,418035	7,464599
Kupoprodajna cijena (€)		6.263,70	2.790,44	2.000,00	1.800,02
Površina (m2)		17,29	6,41	5,00	4,19
Cijena (€/m2)		362,27	435,33	400,00	429,60
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	116,560	116,560	116,560	116,560
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	116,560			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	362,27	435,33	400,00	429,60
	Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )	16,78%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	137,38	141,09	119,82	102,69
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	141,09			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,03	1,00	1,18	1,37
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	373,14	435,33	472,00	588,55
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		<b>373,14</b>	<b>435,33</b>	<b>472,00</b>	<b>588,55</b>

<b>Srednja vrijednost (€/m2)</b>	<b>467,26</b>
----------------------------------	---------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-80,53	-18,34	18,34	134,89
Relativno odstupanje od medijana	-17,75%	-4,04%	4,04%	29,73%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	80,53	18,34	18,34	134,89
Kvadrat odstupanja	6.484,28	336,17	336,17	18.193,96
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	453,67			
Standardna devijacija	79,61			
Dvostruka standardna devijacija	159,22			
Prosječno apsolutno odstupanje	63,02			

**Usklađena vrijednost:**  $18,32 \text{ m}^2 \times 467,26 \text{ €/m}^2 = 8.560,20 \text{ €}$

**Ostale okolnosti:**

-	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%
		0,00 €
-	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%
		0,00 €

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>8.560,20 €</b>
--------------------------------------	-------------------

$$TV / NGP = 467 \text{ €/m}^2$$

**Nova vrijednost radi potrebe osiguranja:**

$$18,32 \text{ m}^2 \times 620,00 \text{ €/m}^2 = 11.358,40 \text{ €}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo: 85.900,00 kn

## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Komercijalni prostor u podrumu stambeno - poslovne zgrade (E-7)**

na lokaciji: **Koturaška ulica 53, HR-10000 Zagreb**

predloženih od : **TRANŠPED d.d. u stečaju, Kranjčevićeva 11, HR-10000 Zagreb**

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV)** iznosi:

**8.600,00 €**

ili

**65.047,85 kn**

Srednji tečaj HNB-a

1 € = **7,563703 kn**

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

**65.000,00 kn**

### Napomene:

- Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.
- Nije moguća druga namjena bez većih ulaganja.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 27. siječnja 2021. godine

### ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

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

## IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

### IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl. ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina





## **PRILOZI**

## Izvadak iz zemljišne knjige



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
 Stanje na dan: 24.01.2021. 22:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 4274

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2364/2021  
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

**Posjedovnica**  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	686/5	STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBU, KOTURAŠKA ULICA BR. 49, 51 I 53			2321	
		UKUPNO:			2321	

## B

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 0,23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Komerijalni prostor u podrumu oznake KPV, ulaz 3P - Koturaška br. 53, površine 18,32 čm. TRANŠPED D.D. U STEČAJU, OIB: 65833706049, KRANJČEVIĆEVA 11, 10000 ZAGREB	

## C

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2021.

# Izvod iz katastarskog plana



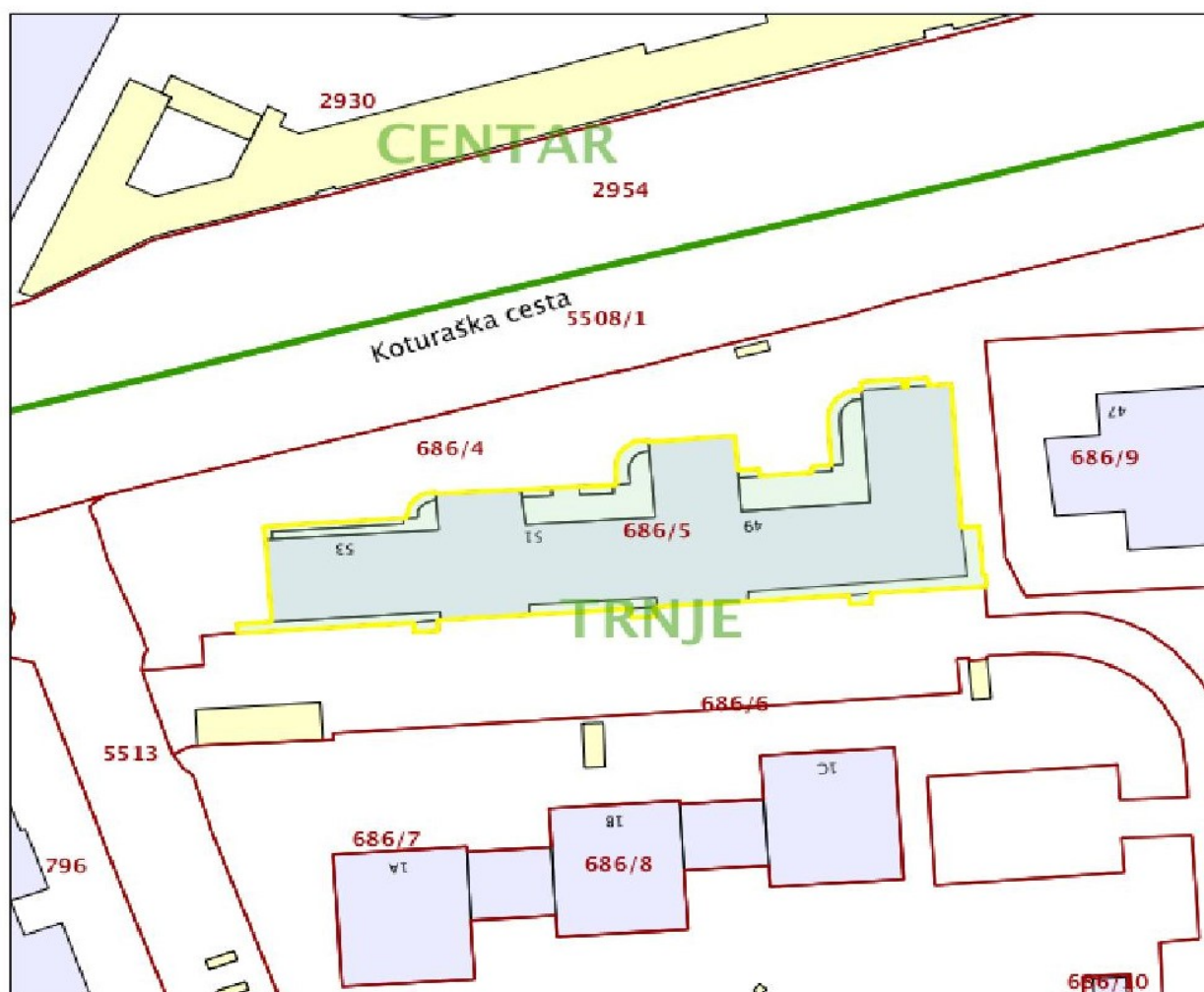
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TRNJE, 335649  
k.č. br.: 686/5

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.01.2021

## Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.01.2021. 22:52

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4136  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	4,24/100	VODOTEHNIKA D.D., KOTURAŠKA CESTA 49, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	17631431320
2	0,1/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA 66, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19751350811
3	2,44/100	HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA, KOTURAŠKA CESTA 53/II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97760500066
4	0,87/100	HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA, KOTURAŠKA CESTA 53/II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97760500066
5	0,14/100	HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA, KOTURAŠKA CESTA 53/II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97760500066
6	0,12/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA 66, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19751350811
7	0,23/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA 66, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19751350811
8	0,9/100	MILAN VRANIĆ, RAKOV POTOK, HORVATI 59 (VLASNIK)	1/1	68987149222
9	0,2/100	HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA, KOTURAŠKA CESTA 53/II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97760500066
10	0,2/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA 66, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19751350811
11	0,22/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA 66, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19751350811
12	0,23/100	GRILEC TOMISLAV, UNSKA BR. 2C, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	15808372749
13	0,22/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA 66, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19751350811
14	0,25/100	JUSUFOVIĆ EKREM, VUČKOVCI 142, GRADAČAC, BOSNA I HERCEGOVINA (VLASNIK)	1/1	33461729926
15	0,25/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA 66, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19751350811
16	0,24/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA 66, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19751350811
17	0,24/100	PETEK BRANKO, BERSEČKA BR. 7 A ZAGREB (VLASNIK)	1/1	58496911572



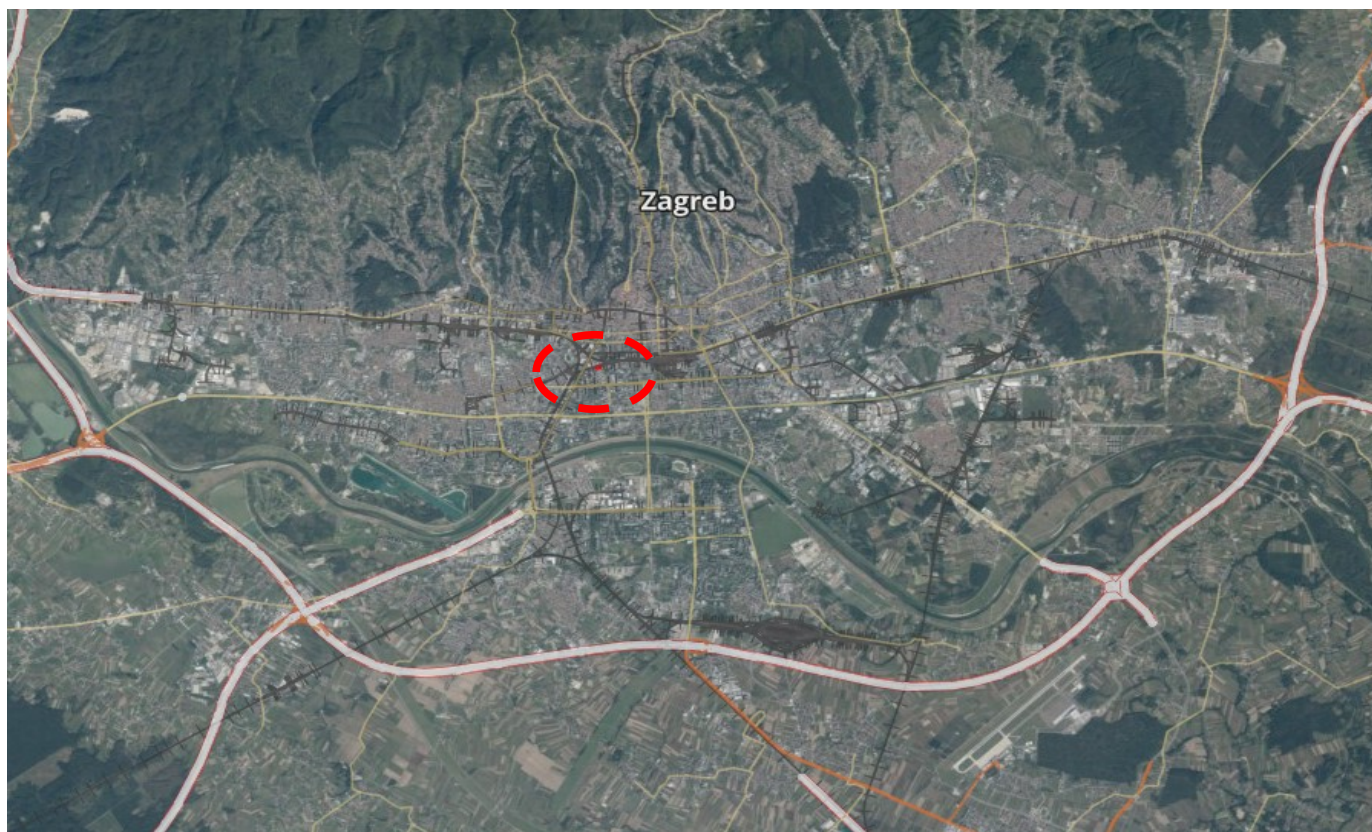
Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
116	0,26/100	DELCON D.O.O., KOTURAŠKA CESTA 51, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97711081623
117	0,22/100	DELCON D.O.O., KOTURAŠKA CESTA 51, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97711081623
118	0,24/100	DELCON D.O.O., KOTURAŠKA CESTA 51, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97711081623
119	0,39/100	STIPE IVANČIĆ, BUKOVAČKI VIJENAC 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	66933743555
120	0,73/100	ČORAK KREŠIMIR, VINOGRADI BR. 76, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	08725350167
121	0,26/100	DELCON D.O.O., KOTURAŠKA CESTA 51, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97711081623
122	0,24/100	ČORAK DUŠKO, VIJENAC BR.4/C, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	48854698207
123	0,21/100	JUKIĆ BLAŽENKA, KVINTIČKA BR. 25, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
124	0,22/100	ČORAK DUŠKO, VIJENAC BR. 4/C, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
125	0,22/100	LAMIJA TURČINHOĐIĆ, KORANSKA ULICA 1B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	71566360273
126	0,22/100	BARIĆ ANTE, KORANSKA BR. 1/C, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
127	0,22/100	ČORAK DUŠKO, VIJENAC BR. 4/C, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
128	0,24/100	JUKIĆ BLAŽENKA, KVINTIČKA BR. 25, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
129	0,88/100	JUKIĆ BLAŽENKA, KVINTIČKA BR. 25, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
130	0,23/100	IKIĆ NIKO, KORANSKA BR. 1/B, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	76608650305
131	0,121/100	ŽDINJAK ŽELJKA, J. LAURENČIĆA BR. 8C, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
132	0,429/100	BARTOLIĆ ZLATICA, PREČKO BR. 35, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

**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
		686/5	KOTURAŠKA CESTA	2321	8		
			KUĆA BR.49-53, Zagreb, Koturaška cesta 53, 49, 51	2321			
Ukupna površina katastarskih čestica				2321			

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

# Geoportal DGU





## Javni pristup



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.01.2021. 22:52

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 3590

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

## 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
		105	ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA	4853	14		
			ZGRADA	7			
			ZGRADA	55			
			ZGRADA	317			
			ZGRADA	689			
			DVORIŠTE	3785			
		134/11	Park Petra Stipetića	450	13		
			PARK	450			
		335/2	ULICA GRADA VUKOVARA	15	5		
			ULICA	15			
		335/3	ULICA GRADA VUKOVARA	13	5		
			ULICA	13			
		335/5	ULICA GRADA VUKOVARA	14	5		
			ULICA	14			
		335/6	ULICA GRADA VUKOVARA	14	5		
			ULICA	14			
		335/7	ULICA GRADA VUKOVARA	13	5		
			ULICA	13			
		335/8	ULICA GRADA VUKOVARA	15	5		
			ULICA	15			
		335/9	ULICA GRADA VUKOVARA	15	5		
			ULICA	15			
		335/10	ULICA GRADA VUKOVARA	13	5		
			ULICA	13			
		335/11	ULICA GRADA VUKOVARA	14	5		
			ULICA	14			

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
		335/12	ULICA GRADA VUKOVARA	13	5		
			ULICA	13			
		335/13	ULICA GRADA VUKOVARA	14	5		
			ULICA	14			
		335/14	ULICA GRADA VUKOVARA	13	5		
			ULICA	13			
		351	STROJARSKA CESTA	534	5		
			ORANICA	534			
		354	STROJARSKA CESTA	737	5		
			ORANICA	737			
		421	PAROMLINSKA CESTA	470	7		
			KUĆA BR. 25	142			
			DVORIŠTE	328			
		437/1	PAROMLINSKA CESTA	3377	11;7		
			ZGRADA POTHODNIKA, Zagreb, Paromlinska cesta 2A	1818			
			PARK	1559			
		456/2	ULICA GRADA VUKOVARA	734	7		
			ZGRADA	734			
		456/3	ULICA GRADA VUKOVARA	2439	7		
			ULICA	2439			
		456/4	ULICA GRADA VUKOVARA	8073	7		
			ULICA	8073			
		530/2	MIRAMARSKA CESTA	3158	10		
			PARK	3158			
		530/7	MIRAMARSKA CESTA	13	10		
			PARK	13			
		576	ULICA GRADA VUKOVARA	2626	7		
			DVORIŠTE	2626			
		632	PLITVIČKA	158	10		
			DVORIŠTE	158			
		666	GALOVAČKA ULICA	239	9		
			SPREMIŠTE	3			
			POMOĆNA ZGRADA	30			
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Galovačka ulica 17	105			
			DVORIŠTE	101			
		686/4	Koturaška cesta	4408	8		
			DVORIŠTE	4408			
		686/6	KORANSKA ULICA	3683	8		
			NADSTREŠNICA	103			
			ULICA	3580			
		686/7	KORANSKA ULICA	6191	8		
			DIO KČ.BR. 57,2ZGR.	292			
			DVORIŠTE	5899			



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
		5585/3	ZVONIMIRA ROGOZA	86	14		
			ZGRADA-PLIN.STAN.	86			
		5683	PRISAVLJE	42168	4		
			ULICA	42168			
Ukupna površina katastarskih čestica				336665			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
 Stanje na dan: 24.01.2021. 22:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 25995

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2123/2018  
 Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

**Posjedovnica**  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5508/1	KOTURAŠKA CESTA NERAZVRSTANA CESTA			13092	
		UKUPNO:			13092	

## B

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U NEOTUĐIVOM VLASNIŠTVU GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937	

## C

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2021.