

ALLEGRIAN d.o.o.

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



[allegrian.ured@gmail.com](mailto:allegrian.ured@gmail.com)  
+385 (0) 95 36 86 210

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Poslovni broj: St-866/2023-46 (21.05.2024.)

NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA  
PROCJEMBENI ELABORAT  
STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: KUPOPRODAJA NEKRETNINE



Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

UPIS: zemljišne knjige (izvadak iz BZP-a broj 1553, k.č. 888/26, k.o. PRVČA)  
katastar (katastarski operat: k.č. 888/26, k.o. PRVČA)

Ulica II industrijski odvojak, b.b.  
35 400 NOVA GRADIŠKA

Naručitelj: stečajna masa iza ONLY MEN STUFF d.o.o. u stečaju  
Ulica II industrijski odvojak, br. 2  
35 400 Nova Gradiška

Stečajni upravitelj: KARLO GORIČANEC  
Avenija Marina Držića 4, p.p. 2 (PB 10151)  
10 000 ZAGREB

Izrada: Sergije Štulić, mag.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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

SERGIJE ŠTULIĆ Digitalno potpisao: SERGIJE ŠTULIĆ  
Datum: 2024.06.24 16:26:56 +02'00'

Mjesto i datum:  
Zagreb, lipanj 2024.

## Sadržaj

<b>IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA .....</b>	<b>3</b>
<b>POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,.....</b>	<b>4</b>
<b>POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....</b>	<b>4</b>
<b>OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....</b>	<b>5</b>
<b>ZADATAK.....</b>	<b>8</b>
Procjenjivana nekretnina .....	9
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI.....	10
<b>REZULTATI OČEVIDA.....</b>	<b>14</b>
Fotodokumentacija .....	14
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	15
Izračun površina i volumena prostora .....	18
<b>OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....</b>	<b>19</b>
Obrazloženje za odabir metode .....	25
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	26
<b>IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM .....</b>	<b>28</b>
Građevinsko zemljište (k.č. 888/26, k.o. PRVČA).....	28
<b>Z A K L J U Č A K.....</b>	<b>32</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....</b>	<b>33</b>
<b>Prilozi .....</b>	<b>34</b>

## IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNOSTI

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

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



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

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

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. (OIB 86904330721), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

### riješio je

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

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

### Obrazloženje

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

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

2

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

Predsjednik suda  
dr. sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:  
1. ALLEGRIAN d.o.o.  
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave  
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-399/2021  
Zagreb, 24. ožujka 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Sergija Štulića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

### riješio je

**Sergije Štulić (OIB 75188781902), mag.ing.aedif.** iz Zagreba, Ul. A. M. Reljkovića 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Sergije Štulić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:  
1. Sergije Štulić  
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave  
3. U spis

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (čl. 5, st. 5, čl. 22, st. 1 i st. 2), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (čl. 68, st. 1, točka 3. („*popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature*“), točka 8. („*prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora*“), točka 13. :

**Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
  
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 67/23),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
  
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
  
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
  
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
  
- Važeća prostornoplanska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
  
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2020.)“, izdanje: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Institut IGH, Zagreb,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
  
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2020, 9. izdanje (TEGoVA)
- Priručnik za procjenu nekretnina (Ž. Uhlir, B. Majčica, Zagreb, 2016)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V- Krtalić, Zagreb, 2007.)
  
- Hrvatska Narodna Banka (publikacije, bilteni, statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije, priopćenja),
- Informacijski sustav prostornog uređenja (*eNekretnine*) (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine)
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Ekonomski institut, Zagreb)
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (županija, nadležni Upravni odjel, odnosno Odsjek)

## OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

**PREDMET PROCJENE** je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

**PROVJERA PRAVNOG STATUSA** nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

### OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

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

### POSEBNE PRETPOSTAVKE:

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

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

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

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

**OPĆI UVJETI:**

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

**POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ZADATAK****Pravilnik;**

čl.67. st. 2, . („*Zadatak iz stavka 1. ovoga članka izdaje naručitelj procjemenog elaborata, a obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće.*“),

te čl. 68, st. 1, točka 4. („*zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje*“):

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite osobne i/ili poslovne potrebe.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, od 21.05.2024. godine (poslovni broj: St-866/2023-46), od strane stečajne sutkinje Daniele Martini Maoduš, navedeno, odnosno određene su sljedeće zadaće vještaku:

„Dnevni red Skupštine vjerovnika je sljedeći:

**1. Donošenje odluke o sklapanju priloženog Sporazuma s Nero direkt j.d.o.o. Zagreb, vezano za povrat nekretnine stečajnog dužnika mirnim putem i to zk.č.br. 888/26 - Industrijska ulica, ORANICA, ukupne površine 21750 m2, upisano u zk.ul.br. 1553 (ranije zk.ul.br. 684) k.o. 318175, PRVČA kod zk odjela Nova Gradiška Općinskog suda u Slavonskom brodu, ali bez naplate troškova postupka od suprotne strane kao što su porez na promet nekretnine i odvjetnički trošak iz razloga što iste odbijaju podmiriti.**  
*Konstatira se da oba prisutna vjerovnika usvajaju prijedlog.*

Prelazi se na točku 2. dnevnog reda.

**2. Ostalo**

Upravitelj stečajne mase predlaže **angažirati vještaka da se izvrši procjena vrijednosti** te sukladno tome da će upravitelj stečajne mase predložiti prodaju.

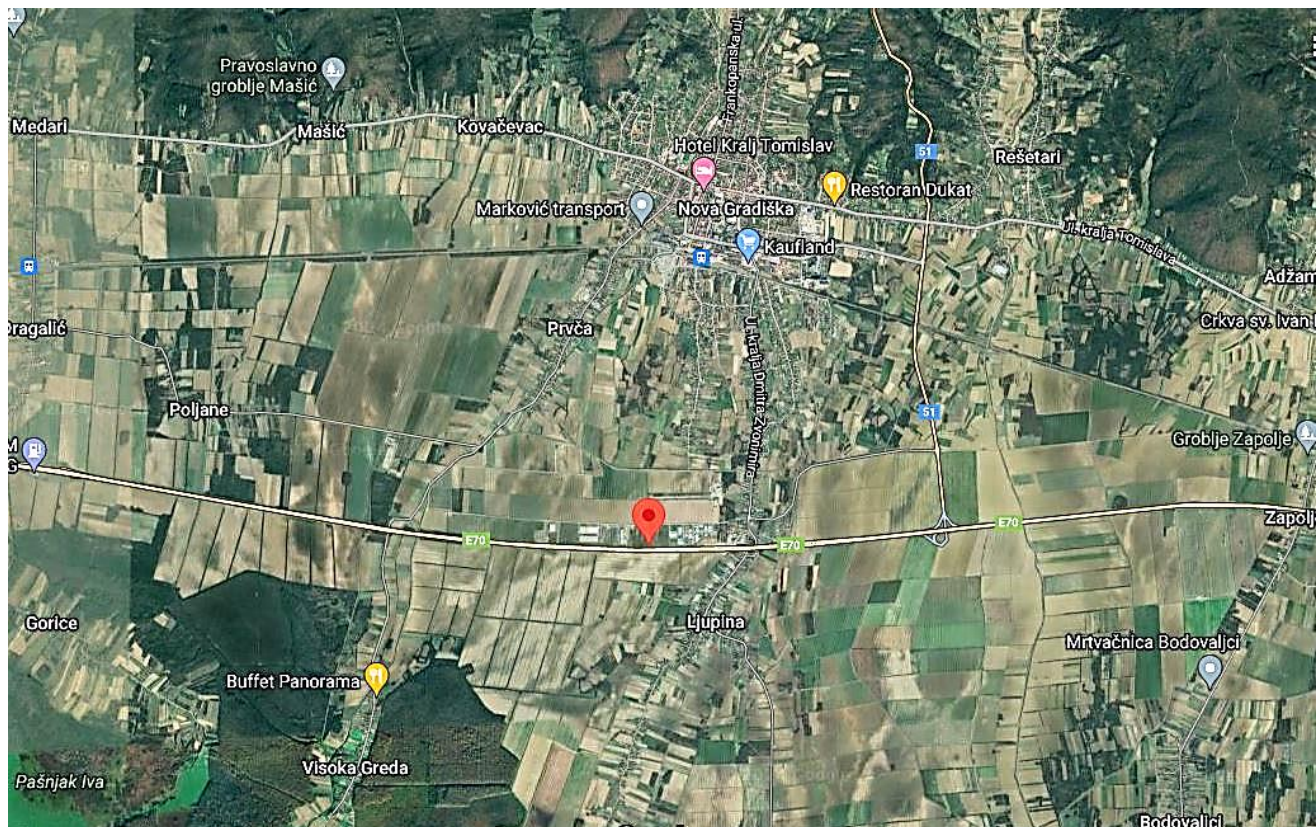
*Prisutni vjerovnici usvajaju ovaj prijedlog.“*



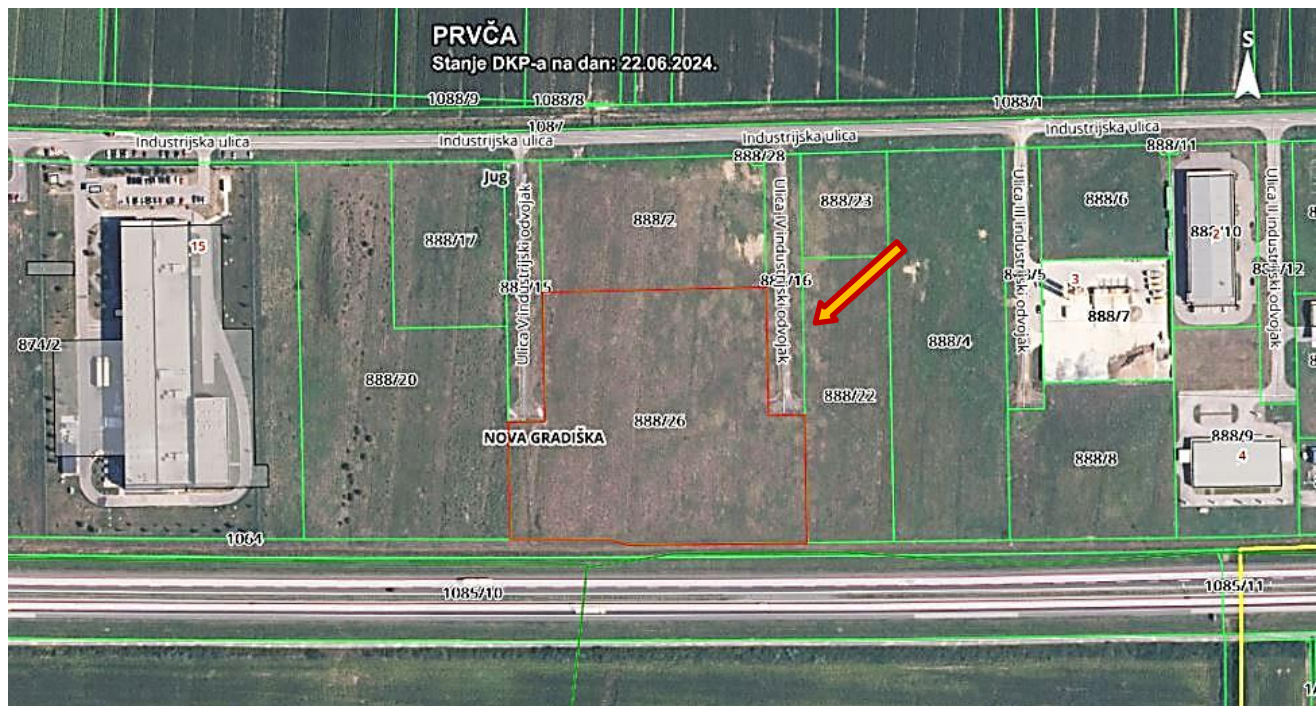
## Procjenjivana nekretnina

Opis:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ulica i kućni broj:	Ulica II industrijski odvojak, b.b.
Grad / Općina:	Nova Gradiška
Naselje / Četvrt :	Nova Gradiška; mjesni odbor "Jug"
Županija:	Brodsko - posavska
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	
upis:	Baza zemljišnih podataka (BZP)
zemljišnoknjižni odjel:	NOVA GRADIŠKA
katastarska općina:	318175, PRVČA
zemljišnoknjižni uložak:	1553
poduložak (suvlasnički dio):	-
zk. čestica broj:	888/26
KATASTARSKI PODACI	
ured za katastar	NOVA GRADIŠKA
Identifikacija:	k.č. 888/26, k.o. PRVČA (Mbr. 318175)
Dan vrednovanja:	14.06.2024.
Dan kakvoće:	14.06.2024.

## PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



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



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

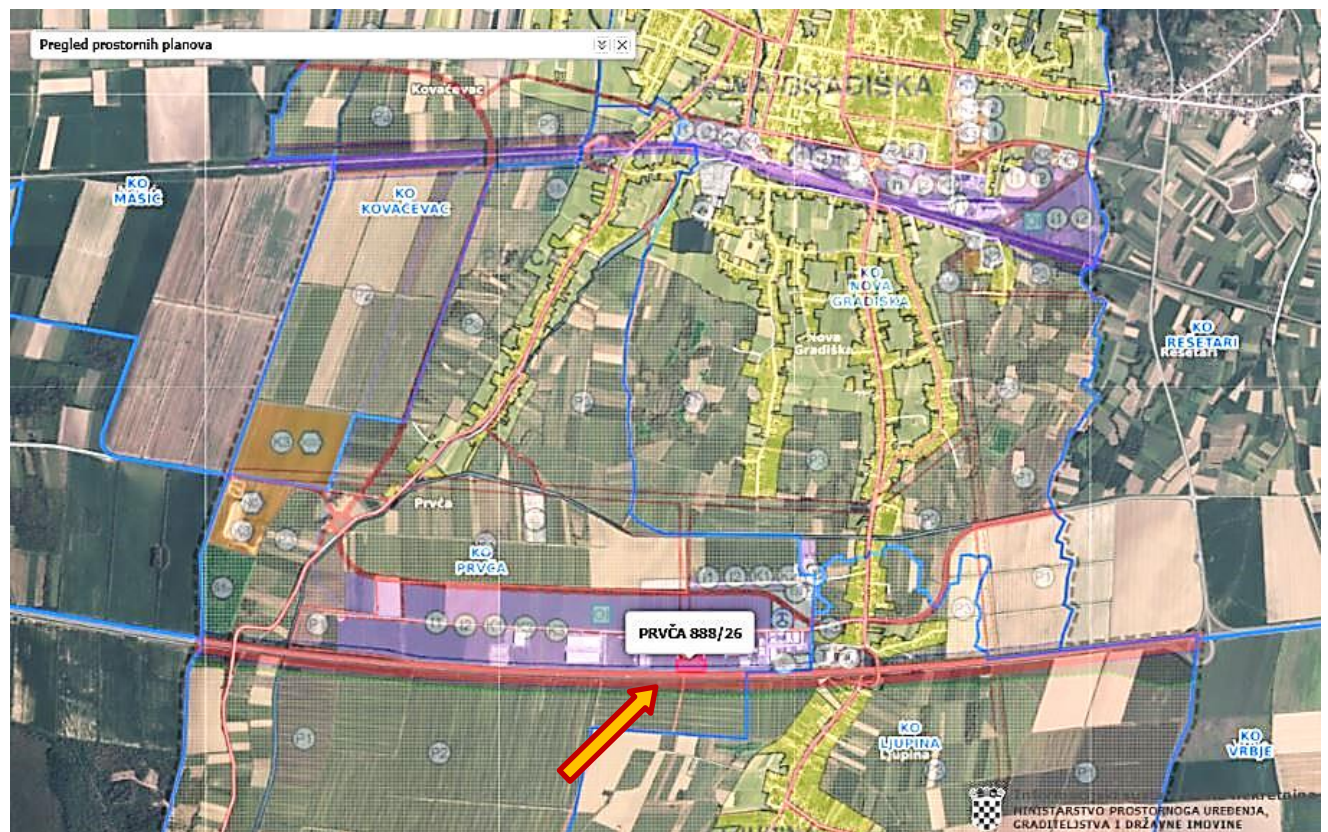


**Pročišćeni tekst i grafika VII izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Nova Gradiška (Novogradiški glasnik broj 6/99, 1/03, 3/03-pročišćeni tekst, 7/04, 2/07, 10/14, 6/16-usklađenje sa Zakonom, 12/17-pročišćeni tekst, 7/18, 9/18-pročišćeni tekst, 2/21 i 5/21-pročišćeni tekst):**

[https://planovi.bpzzpu.hr/gradovi/nova\\_gradiska/ppug/7id/](https://planovi.bpzzpu.hr/gradovi/nova_gradiska/ppug/7id/)

<https://katalog.mqipu.hr/details/9137151b-03bd-41b8-bb78-e080c4d86cc4>

[Prostorni planovi – Grad Nova Gradiška \(novagradiska.hr\)](http://novagradiska.hr)





Predmetna se nekretnina prema odredbama Prostornog plana uređenja Grada Nova Gradiška nalazi u zoni:

 **namjena:** GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (oznake I1, I2)  
GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (oznake K1, K2, K3)

<p>BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA</p>		<p>GRAD NOVA GRADIŠKA</p>	
<p>Naziv prostornog plana:</p> <p><b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA NOVA GRADIŠKA</b>          Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i Grafičkog dijela Plana          (Novogradiški spisak broj 06/99, 01/03, 07/04, 02/07, 10/14, 06/16, 07/18,          09/18-pročišćeni tekst, 02/21 i 05/21-pročišćeni tekst)</p>		<p>Naziv kartografskog prikaza:</p> <p><b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b></p>	
<p>Broj kartografskog prikaza: 1.</p>		<p>Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000</p>	

**GRAĐEVINSKA PODRUČJA - POVRŠINE IZDOJENE NAMJENE IZVAN NASELJA**

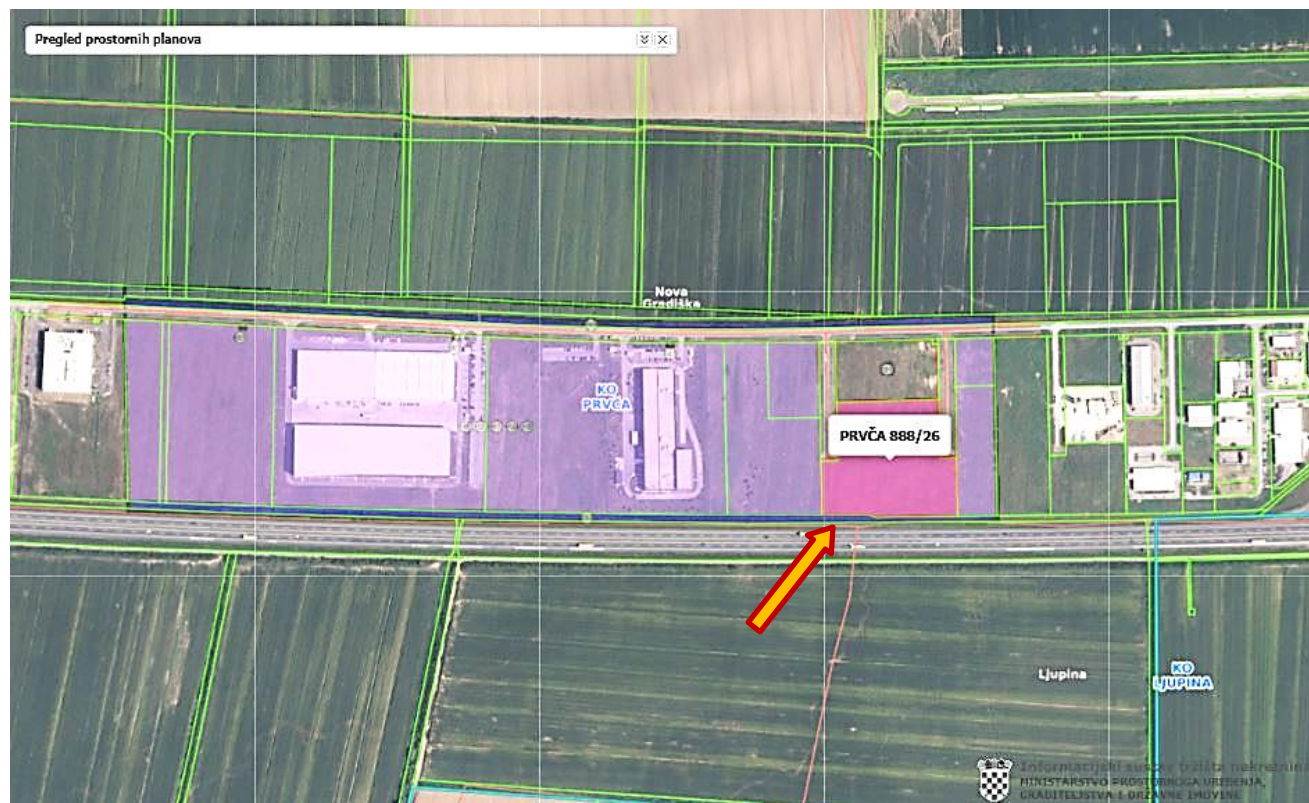
izgrađeno / neizgrađeno

	<b>GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA</b> I1 - pretežito industrijska; I2 - pretežito zanatska
	<b>GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA</b> K1 - pretežito uslužna; K2 - pretežito trgovačka; K3 - pretežito komunalno servisa

Pročišćeni tekst i grafika I izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Industrijski park Nova Gradiška (Novogradiški glasnik broj 9/07, 5/22 i 7/22-pročišćeni tekst);

<https://novogradiska.hr/dokumenti/prostorni-planovi/#212-470-wpfd-upu-industrijski-park-nova-gradiska>

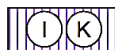
<https://katalog.mgipu.hr/details/b7f4bb45-dfb8-4daa-acc6-4f5b168bcded>



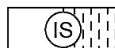
Predmetna se nekretnina prema odredbama Urbanističkom planu uređenja Industrijski park Nova Gradiška nalazi u zoni:

 **namjena: GOSPODARSKA NAMJENA- PROIZVODNA / POSLOVNA**

BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA		GRAD NOVA GRADIŠKA
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "INDUSTRIJSKI PARK NOVA GRADIŠKA" Elaborat pročišćenog teksta Određbi za provođenje i Grafičkog djela Plana (Novogradiški glasnik broj 09/07, 05/22 i 07/22-pročišćeni tekst)		
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		



GOSPODARSKA NAMJENA- PROIZVODNA / POSLOVNA  
 (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska, K1- pretežito uslužna,  
 K2- pretežito trgovačka, K3- komunalno servisna)



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA  
 (IS1- trafostanice, IS2- lateralni kanali)

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA INDUSTRIJSKI PARK NOVA GRADIŠKA - pročišćeni tekst:**

(...)

**2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

(...)




**Članak 11.**

Uvjeti formiranja i korištenja građevne čestice sastoje se od:

- Građevna čestica mora imati pravilan oblik pogodan za izgradnju, uključivo neposredan pristup s postojeće javnoprometne površine ili one za koju je izdana građevna dozvola.
- Površina nove građevne čestice proizvodne i poslovne namjene ne smije biti manja od 1500 m<sup>2</sup>.
- Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi  $K_{ig} = 0.4$ .
- Najveća iskorištenost građevne čestice iznosi u proizvodnoj namjeni  $K_{is} = 1,2$ , a u poslovnoj namjeni  $K_{is} = 2,0$
- Najmanja površina zelenila na prirodnom tlu je 20% površine građevne čestice.
- Uz regulacijski pravac obvezna je sadnja drvoreda.

(...)

Zaključno, predmetna je nekretnina neizgrađeno građevinsko zemljište, koje prema odredbama Urbanističkog plana uređenja Industrijski park Nova Gradiška ima sljedeća obilježja:

-  **namjena:** **GOSPODARSKA NAMJENA- PROIZVODNA / POSLOVNA (oznake: I1, I2, K1, K2, K3)**
-  **kategorija:** **I** (prema **Pravilniku**),
-  **mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti):**  
**1,2 & 2,0** (maksimalni koeficijent prema navedenim namjenama)

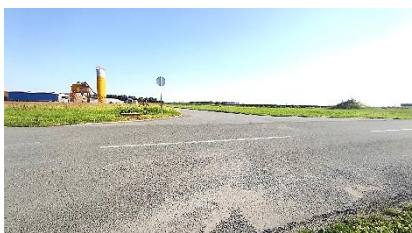


## REZULTATI OČEVIDA

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

### Fotodokumentacija

izrađena na dan: 14.06.2024. godine



## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je u naravi neizgrađeno GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE sveukupne površine **21.750 m<sup>2</sup>** (*prema podacima iz izvotka iz Baze zemljišnih podataka (BZP)*), koje se nalazi na krajnjem južnom dijelu administrativnog područja grada Nova Gradiška, unutar mjesnog odbora „Jug“, neposredno uz javnoprometne površine koje čine gradske asfaltirane dvosmjerne prometnice, te državna autocesta A3 (europski pravac E70).

### Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; na dan kakvoće evidentno je da je predmetna nekretnina neizgrađeno građevinsko zemljište
- predmetna se nekretnina nalazi neposredno uz Ulice *IV industrijski odvojak* (istočno), te *V industrijski odvojak* (zapadno od predmetne nekretnine), a koja su u naravi lokalne asfaltirane prometnice standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti, dok pločnici za pješake nisu izvedeni
- teren predmetne parcele, odnosno katastarske čestice k.č. 888/26, k.o. PRVČA :
  - o ravan, bez izraženog nagiba
  - o ima pravilan geometrijski oblik sličan pravokutniku u čije sjeverne polovice duljine bočne stanice „ulaze“ pristupne prometnice
  - o u potpunosti neograđen i izvan uporabe
  - o obrastao samoniklim niskim raslinjem
- **položajna obilježja** (**Pravilnik**, čl. 14, (6) poslovne zgrade): dobra lokacija

*(„nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.“)*

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem okruženju prevladavaju neizgrađene i poljoprivredne površine, a okolne poslovne građevine raznih namjena međusobno su većinom slične tipologije i katnosti, ali različitih starosti
- u neizgrađenom dijelu naselja i izvan njega prevladavaju poljoprivredne površine (većinom obrađene), a također i šumske površine (područja nedostupna osobnim vozilima)
- u blizini nisu gradski javni i društveni sadržaji, niti mjesni
- pristup predmetnoj nekretnini moguć je osobnim automobilom i ostalim cestovnim vozilima, a lokalni javni prijevoz ne postoji; a na udaljenosti od oko 3,10 km istočno nalazi se *naplatna postaja Nova Gradiška* državne autoceste A3 (europski pravac E70)
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno suburbano okruženje
- prometna povezanost s ostalim dijelovima administrativnog područja grada Nova Gradiška je vrlo dobra

## Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je **gospodarska / industrijska zona** koja se proteže u smjeru istok - zapad, neposredno sjeverno od autoceste, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji (uključujući i npr. izgradnju zamjenskih građevina uklanjanjem već postojećih neadekvatnih zgrada / kuća)
- predmetna nekretnina, odnosno zemljište **ima** izravan i nesmetan pristup mreži javnih (gradskih) prometnica (javnoprometne površine), pa je pristup nekretnini moguć osobnim automobilom i ostalim vrstama cestovnih vozila
- prema javno dostupnoj važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji nekretnina se nalazi u obuhvatu *Prostornog plana uređenja Grada Nova Gradiška* koje se prema odredbama, i to prema namjeni, nalazi unutar zone **GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (I1, I2) & POSLOVNA (K1, K2, K3)**
- prema javno dostupnoj važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji nekretnina se nalazi u obuhvatu *Prostornog plana uređenja Industrijski park Nova Gradiška* koje se prema odredbama, i to prema namjeni, nalazi unutar zone **GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA / POSLOVNA (oznake I1, I2, K1, K2, K3)**
- budući da je nekretnina upisana u Bazu zemljišnih podataka (BZP), podaci u službenim evidencijama (tj. u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu) usklađeni su po nazivu katastarske općine, po nazivu katastarske čestice, te površini predmetne nekretnine
- u predmetnom zemljišnoknjižnom ulošku nema upisanih zabilježbi koje se odnose na obilježja predmetne k.č. 888/26, k.o. PRVČA, pa sukladno **Pravilniku**, čl. 12, *Prava i tereti koji utječu na vrijednost*, upisana dva založna prava su hipoteke koje „utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine“ (**Pravilnik**, čl. 12, (3)), pa stoga nije potrebno provesti diferencijski postupak sukladno čl. 12.,st. 2. **Pravilnika**
- predmetna nekretnina u naravi ima izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica (javnoprometnim površinama), pa je pristup nekretnini moguć osobnim automobilom i ostalim vrstama cestovnih vozila



## Kakvoća procjenjivane nekretnine

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

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ( k.č. 888/26, k.o. PRVČA ) :

OBILJEŽJA	
Vrsta zemljišta:	građevinsko (prema prostornom planu)
Kategorija zemljišta	I (prema Pravilniku)
Uvjeti izgradnje:	Prostorni plan uređenja grada Nova Gradiška Urbanistički plani uređenja Industrijski park Nova Gradiška
Namjena (prema prostornom planu):	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (I1, I2) & POSLOVNA (K1, K2, K3) GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA / POSLOVNA
Način korištenja	ne koristi se
Vidljive karakteristike:	neograđeno, neasfaltirano, ravno, bez izraženog nagiba, neobrađivano, razno samoniklo nisko raslinje
Smjer pružanja:	istok - zapad ( približno )
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	-
Održavanje:	povremeno održavanje košnjom prirodnog niskog raslinja
Infrastruktura:	u blizini
Izvedene komunalije:	nisu uočene
Formirana zona:	da
Prava i tereti koji utječu na vrijednost	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	dobar; direktno s javnoprometne površine na dvije nasuprotne strane parcele
Prometna povezanost i infrastruktura:	asfaltirane i neasfaltirane lokalne dvosmjerne prometnice, te autocesta A3 (E70) standardne širine kolnika
Okoliš:	- pretežno poslovnim zgrade (rijetka izgrađenost) - neizgrađene površine
Parkirno mjesto:	na predmetnoj parceli nije izvedeno, moguće samo u blizini uz pristupne prometnice
Utjecaj na okoliš:	usvojena pretpostavka da nema zagađenja podzemlja
DALJNJA OBILJEŽJA	
Stvarno korištenje:	ne koristi se dulje vremensko razdoblje
Pripadci:	-
Opći dojam:	prosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	-
Napomene:	nije predmet ovog procjembenog elaborata: - vrijednost privremenih i trajnih nasada - izvori prirodnih mineralnih voda; kemijske analize tla nisu vršene.

## Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno **Pravilniku** o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), te Prilog 1. (Koeficijenti korisne vrijednosti površina) **Pravilnika**.

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19).

### ZEMLJIŠTE:

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA					KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	zemljišnoknjižni uložak	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m²]
<b>ZEMLJIŠTE</b>					<b>ZEMLJIŠTE</b>	
zk.č. 888/26, zk.o. PRVČA	1553			21.750	k.č. 888/26, k.o. PRVČA	21.750
<b>UKUPNO:</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.750</b>	<b>UKUPNO:</b>	<b>21.750</b>
<b>(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:</b>					<b>21.750</b>	
<b>Građevinsko zemljište:</b>					<b>21.750</b>	
<b>Poljoprivredno zemljište:</b>					<b>0</b>	

U daljnjim analizama koristit će se površina predmetne nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige, odnosno u Bazu zemljišnih podataka (BZP).

## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a: **Financijska stabilnost, br. 24 (05.2023. godine)**

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

Kako se pooštavanje monetarne politike vrlo blago i sporo prelijevalo na financijske uvjete u Hrvatskoj, u 2022. nastavila se uzlazna faza financijskog ciklusa. Rast se cijena stambenih nekretnina ubrzao, poduprt povijesno niskim kamatnim stopama, novim krugom programa subvencija za kupnju nekretnine i rastom stambenih kredita te snažnom potražnjom nerezidenata. Ipak, aktivnost na tržištu počela se usporavati, a broj kupoprodajnih transakcija znatno se smanjio krajem godine. Unatoč tome, tražene cijene nekretnina nastavile su rasti i na početku 2023., podržane i najavom novoga kruga programa subvencija.

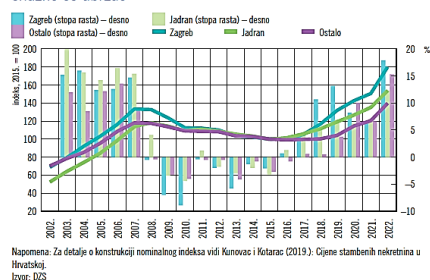
Ipak, vidljivo je malo slabije zanimanje kupaca, što se osim s pogoršanjem makroekonomskih izgleda može povezati i s višim kamatnim stopama.

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU-u. Osim domaće potražnje, na cijene su utjecali i snažna potražnja nerezidenata i sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Unatoč snažnom rastu cijena na tržištu nekretnina, broj kupoprodajnih transakcija počeo je padati na godišnjoj razini, a intenzitet samog pada znatno je pojačan krajem godine. Iako su za sada tražene cijene nekretnina nastavile rasti i na početku 2023., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisit će o prelijevanju gospodarskih kretanja europskog područja kao i o obujmu novoga kruga subvencija, koji će gurati cijene prema gore. S druge strane, porast kamatnih stopa na nove stambene kredite mogao bi negativno utjecati na rast cijena nekretnina.

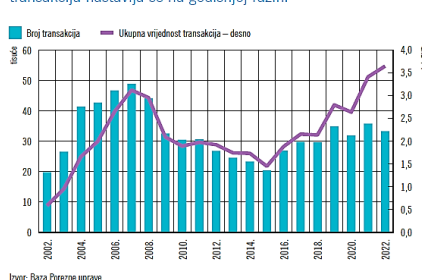
### Tržište stambenih nekretnina

**Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a.** Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao. Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina nastavlja se početkom 2023. godine te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.

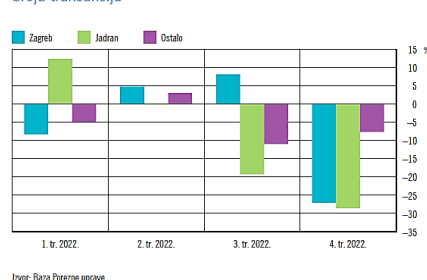
Slika D.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj snažno se ubrzao



Slika D.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti, stagnacija broja transakcija nastavlja se na godišnjoj razini



Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija



**Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati.** Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnina (Slika D.4.).

**Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija.** Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina. U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio.

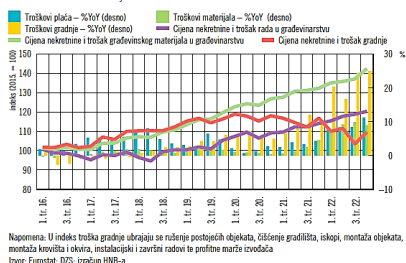
**Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje.** Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini. Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europskog područja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.

**Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova.** Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja (Slika D.8.). U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što

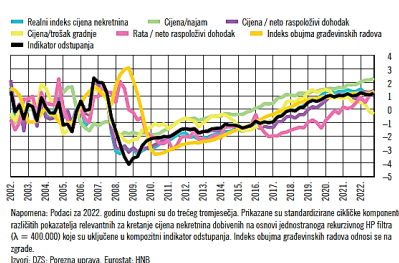
upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

**Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno.** Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupanja i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnina na tržištu (Slika D.10.). Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najмова na tržištu nekretnina.

Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rasli su brže od cijena stambenih nekretnina



Slika D.10. Cijene stambenih nekretnina iznad su razine određene fundamentima



## Tržište komercijalnih nekretnina

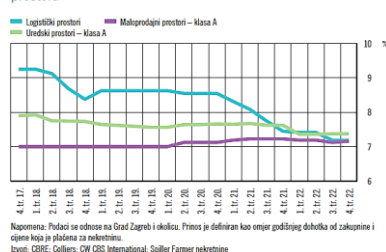
**Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala.** Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

**Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vođene dinamičnom potražnjom.** U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutačno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m<sup>2</sup>. Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta.

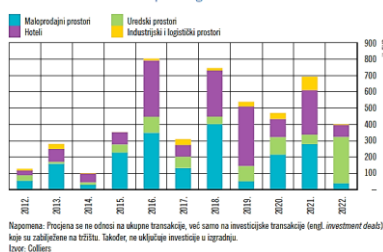
**Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora.** Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

**Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao.** Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je za oko 42% u odnosu na prethodnu godinu. Istodobno se odvijao snažan rast potražnje za uredskim prostorima, koji su u 2022. višestruko porasli te činili više od 70% ukupnog obujma transakcija (Slika D.12.). Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



Slika D.12. Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



## Izgledi

**Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina.** ...“usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo je u padu broja transakcija“ ...; „eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.“

**Preljevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europodručju na domaće tržište poskupljuje novo zaduživanje, a moglo bi i povećati teret otplate postojećeg duga.**

Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. (09.2023. godine)

<https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273>

[Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2022. \(gov.hr\)](#)

## Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9%. Usporedbe radi, u 2021. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja za 30%, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad od 7,7%. Za razliku od 2021. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (43.846 odnosno 32,7% ukupnog broja kupoprodaja), u 2022. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje stanova. Tako su u 2022. ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana te su činile četvrtinu (25,7%) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 28.887 (24,7% ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20.479 (17,5% ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18.064, što je činilo 15,5% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine.

U usporedbi s 2021., pad broja kupoprodaja 2022. godine zabilježen je kod poljoprivrednih zemljišta (-34,1 posto), građevinskih zemljišta (-13,3 posto), ostalih nekretnina (-12 posto), različitih nekretnina (-1,5 posto) i poslovnih zgrada (-1,4 posto). S druge strane, značajniji međugodišnji rast prodaje u 2022. godini zabilježen je kod šumskih zemljišta (8,9 posto), gospodarskih zgrada (7,8 posto) i obiteljskih kuća (7 posto). Istovremeno prodaja stanova i apartmana te poslovnih prostora bilježi nešto slabiji rast, i to od 1,2 odnosno 0,5 posto.

S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaje na tržištu nekretnina u 2022. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 43% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede obiteljske kuće s udjelom od 24,3% te građevinska zemljišta s udjelom od 17,4%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2021. godinu najveće povećanje vrijednosti 2022. godine bilježe obiteljske kuće, 20,5%, iza kojih slijede stanovi i apartmani s povećanjem za 16,8%, različite nekretnine s povećanjem vrijednosti za 6,6% te ostale nekretnine za 5,1%. S druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina u 2022. u odnosu na 2021. godinu zabilježeno je jedino kod gospodarskih zgrada, i to u visini od 46,8%, iza kojih slijede poslovne zgrade sa smanjenjem vrijednosti za 35,1% te građevinska zemljišta (-19,6%). Međugodišnje smanjenje vrijednosti u 2022. godini zabilježeno je i kod prodanih šumskih zemljišta (-5,6%), dok je vrijednost prodanih poslovnih prostora i poslovnih zgrada u 2022. godini ostala nepromijenjena u odnosu na godinu dana ranije.

## Najam i zakup

Na razini 20 županija u 2022. godini evidentirano je ukupno 13.180 ugovora o najmu i 29.646 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 32,4% (4.276) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 29,7% posto (8.799 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježen ukupno 17.693 ugovor o najmu te je zabilježeno 15.639 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, 19,1% ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 29,7%. U Gradu Zagrebu u 2022. godini evidentirano je ukupno 11.179 ugovora o najmu i 6.245 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 11,1% (1.243) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 40,6% (2.537 ugovora).

Gledano prema vrsti nekretnine u 2022. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 89% ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 11%. Najam stanova/apartmana čini 97,3% ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 91,9% 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 poslovnog prostora i poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 45,8% odnosno 45,4% ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Svega se 3% ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište, a 2,8% na zakup šumskog zemljišta.

U Gradu Zagrebu se najveći ugovora o zakupu evidentiranih 2022. godine, njih 89,6%, odnosi na zakup poslovnog prostora. Zakup ostalih nekretnina čini 6,5%, zakup građevinskog zemljišta 2,8%, a zakup poslovnih zgrada svega 0,9% ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u ZKC-u. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (83,7% svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 7,8%.

Promotre li se medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup>, vidljivo je kako se najviša medijalna mjesečna cijena postiže u Gradu Zagrebu, od 8,7 €/m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 7,6 €/m<sup>2</sup>, u Splitsko - dalmatinskoj od 6 €/m<sup>2</sup> te u Dubrovačko - neretvanskoj županiji od 5,5 €/m<sup>2</sup>.

Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u €/m<sup>2</sup> u 2022. godini, predvodi Dubrovačko - neretvanska županija s cijenom od 12,4 €/m<sup>2</sup>/mjesec, a nakon nje s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 11,9 €/m<sup>2</sup> slijedi Grad Zagreb, pa Splitsko-dalmatinska (10,5 €/m<sup>2</sup>) i Primorsko - goranska županija (10,3 €/m<sup>2</sup>).

Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Vukovarsko - srijemskoj (1.527) i Osječko - baranjskoj županiji (1.033). Medijalne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,0001 €/m<sup>2</sup> u Međimurskoj do 0,0013 €/m<sup>2</sup> u Požeško - slavonskoj županiji.

Najviša medijalna cijena najma stana/apartmana u €/m<sup>2</sup>, zabilježena je u Splitu od 8,4 €/m<sup>2</sup> i u Dubrovniku od 8,4 €/m<sup>2</sup> na mjesec. Najnižu medijalnu cijenu najma stana/apartmana bilježi Krapina, 2,7 €/m<sup>2</sup>.

S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 17,1 €/m<sup>2</sup> predvodi Dubrovnik, iza kojeg slijede Split s 14,5 €/m<sup>2</sup>, Šibenik s 13,3 €/m<sup>2</sup>, Rijeka s 10,5 €/m<sup>2</sup> i Zadar s 10 €/m<sup>2</sup>. U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se od 5,3 €/m<sup>2</sup> u Slavonskom Brodu do od 7,6 €/m<sup>2</sup> u Velikoj Gorici. Najniže medijalne mjesečne zakupnine poslovnog prostora zabilježene su u Čakovcu, Virovitici i Požegi.

### Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

U 2022. godini ostvarene su 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3.601,9 milijuna eura. U usporedbi s 2021. godinom ostvareno je 1,2% kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 16,8%.

U 2022. godini ostvarene su 18.064 kupoprodaje obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 2.029,6 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 7%, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 20,5%.

### Pregled zemljišta

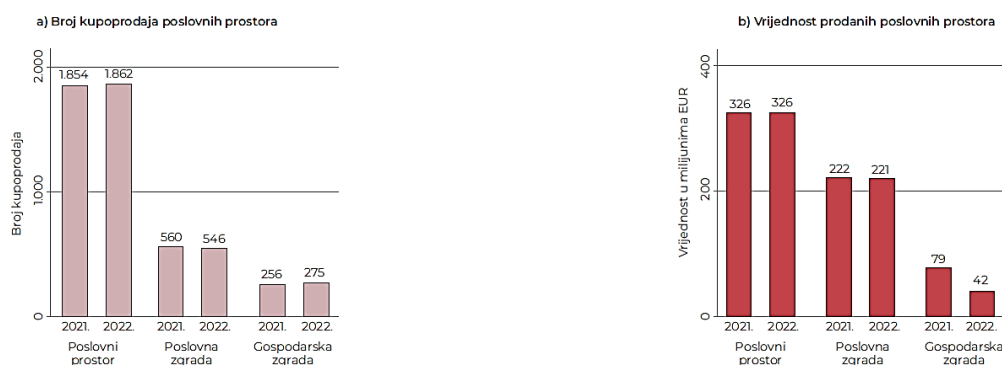
U 2022. godini ostvarene su 20.479 kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od 1,46 milijardi eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2022. godini je ostvareno za 13,4% manje kupoprodaja, a vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta bila je za 19,6% manja nego prethodne godine.

U Republici Hrvatskoj je u 2022. godini zabilježeno 28.887 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 206,5 milijuna eura. U odnosu na 2021. godinu kada je zabilježeno 43.846 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja se znatno smanjio i to za 34,1%.

U 2022. godini ostvareno je 2.788 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 17,36 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 8,9% više kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta smanjila se za 2,8%.

### Pregled poslovnih nekretnina

U Republici Hrvatskoj su u 2022. godini zabilježene 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaja poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2021., poslovni prostori i gospodarske zgrade zabilježile su blago povećanje broja kupoprodaja, dok su poslovne zgrade ostvarile neznatno smanjenje broja kupoprodaja. U 2021. zabilježeno je tako 1.854 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. povećao za 0,43%. Istovremeno, vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora je u 2022. u odnosu na 2021. ostala nepromijenjena i iznosila je 326 milijuna eura. U 2022. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja poslovnih zgrada u 2022. u odnosu na prethodnu godinu smanjio za 2,5%. Vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih zgrada se u 2022. u odnosu na 2021. smanjila za 1 milijun eura, odnosno za 0,5%, te je dosegla iznos od 221 milijuna eura. U 2022. godini zabilježeno je 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, pa se broj kupoprodaja gospodarskih zgrada u 2022. povećao za 7,4% u odnosu na 2021. godinu. Vrijednost navedenih transakcija se u 2022. smanjila za 37 milijuna eura te je u odnosu na prethodnu godinu bila manja za 46,8%. Ukupno gledajući, u 2022. je bilo zabilježeno 2.683 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 0,49% u odnosu na 2021., kada ih je bilo ostvareno 2.670. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2022. dosegla 589 milijuna eura, što je smanjenje od 6,1% u odnosu na 2021. godinu.



Izvori: EIZ i MPGL



## Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine, stanje na dan 01.01.2021. godine, stanje na dan 01.01.2022. godine i stanje na dan 01.01.2023. godine), implementiran je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku.

Jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su procjeniteljska povjerenstva pri županiji dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje 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.

Potkraj ožujka 2023. godine ažuriran je novi sloj Plana približnih vrijednosti za 01.01.2020. i 01.01.2021. koji uz zemljišta sadrži slojeve stanovi/apartmani po kategorijama.

Plan približnih vrijednosti predstavlja kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, pri čemu su cjenovni blokovi formirani na temelju ostvarenih prometa tržišnih vrijednosti zemljišta, a nakon skupne analize dobivena vrijednost smatra se približnom vrijednosti zemljišta (uzor čestica) u određenom cjenovnom bloku. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, prvenstveno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina. Implementaciji Plana približnih vrijednosti prethodio je postupak izrade kartografskih cjenovnih blokova, koji je dovršen potkraj 2018. godine. Ukupno je implementirano 16.934 cjenovnih blokova, čime je omogućeno zahvaćanje podataka odabranih vrsta nekretnina unutar zadanog cjenovnog bloka određene namjene. Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju grupirane nekretnine prema prevladavajućim obilježjima. Svaki cjenovni blok formiran je na način da najveći dio površine obuhvata cjenovnog bloka bude istih obilježja, čime se postiže što je moguće veća homogenost obilježja cjenovnog bloka. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja.

Podatci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojčanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u €/m<sup>2</sup> te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

## Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116-734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9%. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2022. godini iznosila je 8.487,2 milijuna eura, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja povećanje od 6,3%. Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 13% BDP-a 2022. godine.

Na razini 20 županija u 2022. godini evidentirano je ukupno 13.187 ugovora o najmu i 29.646 ugovora o zakupu. u istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 17.693 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 15.639. U Gradu Zagrebu u 2022. godine evidentirano je ukupno 11.179 ugovora o najmu i 6.245 ugovora o zakupu.

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

**BN Komentar 22.04.2024.**

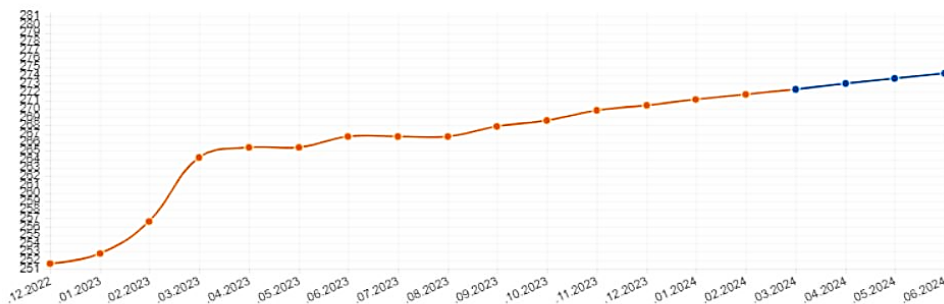
Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

## 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 03/2024

272.3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

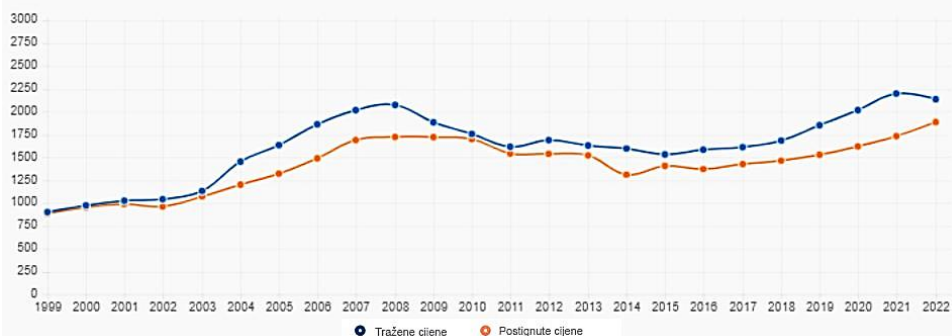
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

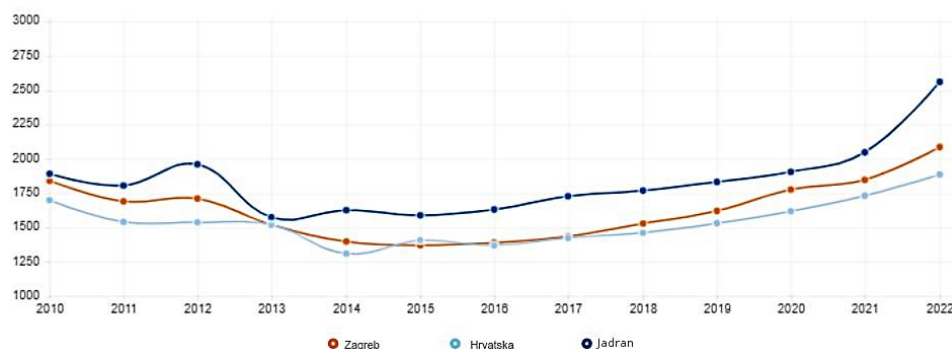
## Tražene i postignute cijene

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



## Prosječno postignute cijene

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



### Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (04.04.2024. godine)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,5%, dok su u godišnjem prosjeku više za 11,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 4,8%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 4,7%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. za 10,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 1,1%, za Jadran za 6,3% i za Ostalo za 2,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 11,3% i za Ostalo za 14,4%.



## Obrazloženje za odabir metode

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

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

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

### POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

### PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

### TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

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

Predmetna nekretnina je **GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine (*Pravilnik, Odabir metode i vrste korištenja nekretnine* čl. 30. & Općenito o poredbenoj metodi, *Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti*, čl. 35.).

## IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

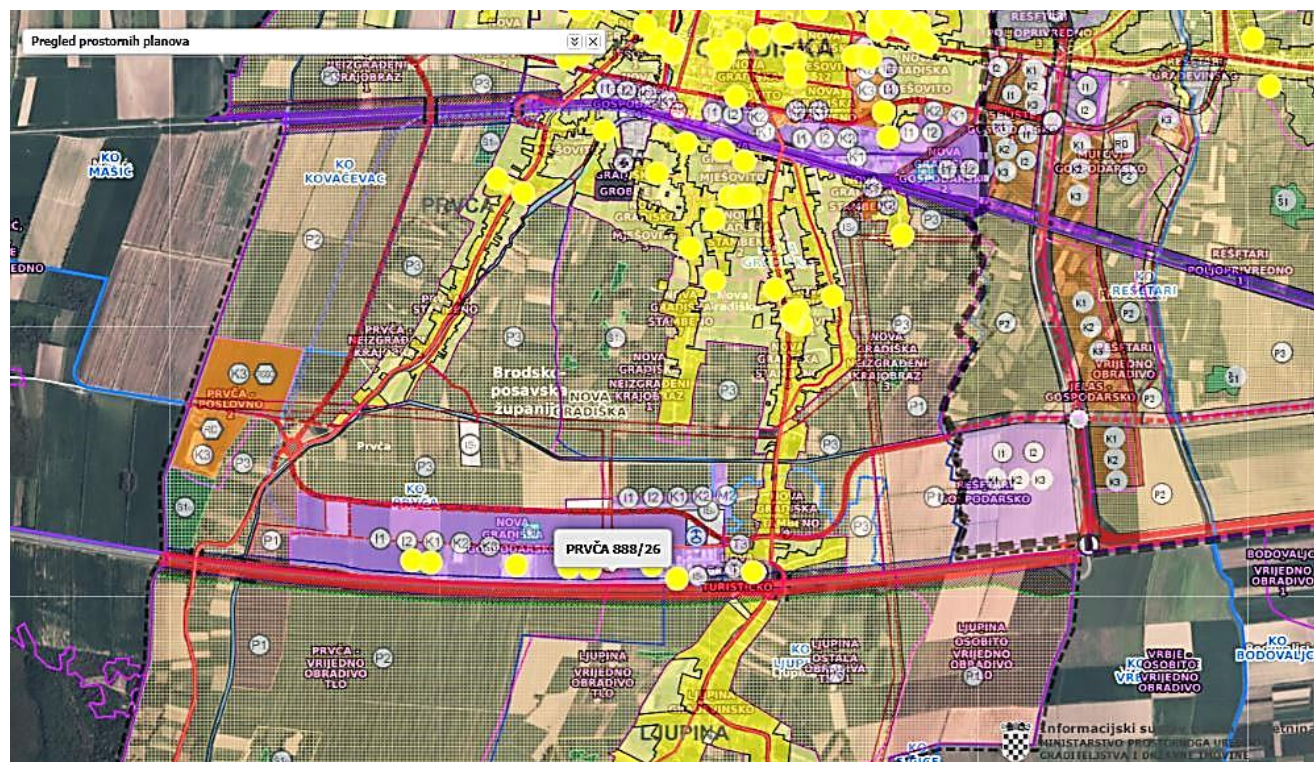
Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine čije su se transakcije zbile unutar propisanog razdoblja do najviše 4 godine.

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

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

Kretanje cijena na hrvatskom tržištu nekretnina prati Državni zavod za statistiku, koji je indeks ICSN razvio u suradnji sa Hrvatskom Narodnom Bankom, a navedene analize redovito objavljuje na svojim službenim mrežnim stranicama:  
<http://www.dzs.hr/Hrv/publication/subjects.htm>.

Kao izvor podataka temeljem kojih je izrađen zatraženi izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena o realiziranim transakcijama korišten je zaštićeni modul **eNekretnine** dostupan na službenoj mrežnoj stranici nadležnog Ministarstva <https://ispu.mgipu.hr/>.



Podloge

Katalog

- ☐ Središnji registar prostornih jedinica
- ☐ Digitalni katastarski plan
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2020.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2022.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2023.
- ☒ Zbirka kupoprodajnih cijena

- ☐ Stan/apartman (ST/A)
- ☐ Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- ☐ Poslovna zgrada (PZG)
- ☐ Poslovni prostor (PP)
- ☐ Gospodarska zgrada (GZG)
- ☐ Višestambena zgrada (VZG)
- ☐ Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
- ☐ Garaža (G)
- ☐ Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- ☐ Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- ☐ Skladište (SKL)
- ☐ Spremište (SP)
- ☐ Radičite nekretnine (RN)
- ☐ Ostalo (OS)
- ☐ Ruševine (RU)
- ☒ Građevinsko zemljište (GZ)
- ☐ Poljoprivredno zemljište (PZ)
- ☐ Šumsko zemljište (SZ)
- ☐ Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Vrsta ugovora: KP - KUPOPRODAJA

Odabrane su realizirane transakcije u blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom i ostalim obilježjima u dovoljnoj mjeri odgovaraju toj nekretnini.

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

## Građevinsko zemljište (k.č. 888/26, k.o. PRVČA)

## OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	K <sub>is</sub>	Kategorija zemljišta
14.06.2024.	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	k.č. 888/26, k.o. PRVČA (Mbr. 318175)	građevinsko zemljište	21.750	I1, I2, K1, K2, K3	1,2 ÷ 2,0	I.

## OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

utvrđena su iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	02.06.2021.	3,33	25.286	I1, I2, K1, K2, K3	1,2 ÷ 2,0	I
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	02.06.2021.	3,33	6.187	I1, I2, K1, K2, K3	1,2 ÷ 2,0	I
4421682	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	21.12.2020.	3,33	34.060	I1, I2, K1, K2, K3	1,2 ÷ 2,0	I

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	02.06.2021.	3,33	122,17	167,17	1,37	4,56
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	02.06.2021.	3,33	122,17		1,37	4,56
4421682	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	21.12.2020.	3,33	119,45		1,40	4,66

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok	Površina [m <sup>2</sup> ]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	K <sub>i</sub> poredbenih nekretnina	K <sub>is</sub> procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	25.286	4,56	1,2 ÷ 2,0	1,2 ÷ 2,0	1,00	4,56
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	6.187	4,56	1,2 ÷ 2,0		1,00	4,56
4421682	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	34.060	4,66	1,2 ÷ 2,0		1,00	4,66

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					k <sub>po</sub>
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
4421682	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

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



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

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

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

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

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

**Pravilnik:**

[Interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći](#)  
[Interkvalitativno izjednačenje](#)  
[Članak 19.](#)

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

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

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

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

#### STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Relativ no odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	4,56	1,00	4,56	0,74%	0,03	0,00
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	4,56	1,00	4,56	0,74%	0,03	0,00
4421682	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	4,66	1,00	4,66	1,48%	0,07	0,00

suma 13,78 0,01  
 prosjek **4,59** 0,00  
 standardno odstupanje 0,05 1,05%  
 pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **0,10**

#### IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID PN (PU))	Cjenovni blok NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta [€/m <sup>2</sup> ]
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	4,56	0,74%	zadovoljava!	33%	1,52	4,59
4561577	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	4,56	0,74%		33%	1,52	
4421682	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	4,66	1,48%		33%	1,55	

suma 100%

# POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

## PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odova	Kategorija zemljišta (umanjenje [%])	
4,59		0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	4,59
			1,00				

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) :	34,60	kn/m <sup>2</sup>	4,59	€/m <sup>2</sup>
Vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) :	99.891,48	€	752.632,34	kn
Vrijednost zemljišta (kupoprodaja) - zaokruženo :	99.900,00	€		
Preračunata (konvertirana) vrijednost u kunama zaokruženog iznosa :	752.696,55	kn		

### PRILOG 4.

#### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**, te službenom dokumentu koje je na službenim mrežnim stranicama objavilo Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023. godine, naziva „**Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH**“.

## ZAKLJUČAK

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

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

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom lipnjem 2024. godine, iznosi:

752.696,55 kn

99.900,00 €

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**, te Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH.

1 € = 7,53450 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

### Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

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

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

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

Zagreb, lipanj 2024.

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

izradio :



**Sergije Štulić, mag.ing.aedif.**

stalni sudski vještak za građiteljstvo i procjenu nekretnina



direktor:



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

**Sergije Štulić, mag.ing.aedif.**

Broj: 4 Su – 399/2021 - Županijski sud

Broj: 4 Su – 173/21 - Trgovački sud



## Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 750/2022, od 05.07.2022. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da **procjenitelj** osobno, te potpisnik ovog elaborata (**pravna osoba**) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za **ALLEGRIAN d.o.o.**

direktor:

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

**Sergije Štulić**, mag.ing.aedif.

procjenitelj:



**Sergije Štulić**, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Izjava, sukladno **Zakonu** o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), čl. 9, st. 2

*(„(2) Procjenitelj je dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjembenog elaborata.“)*