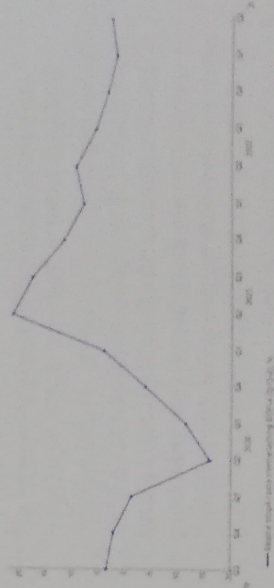


#### 4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), <https://ec.europa.eu/eurostat/>

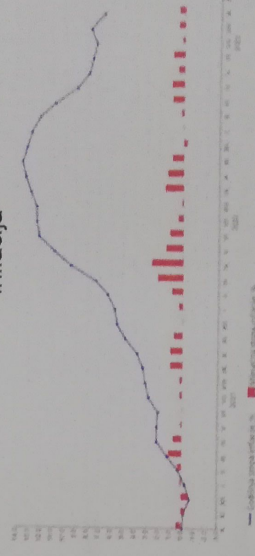
Kretanje nacionalnog BDP-a u proteklih nekoliko godina značajno je osciliralo. Nakon višegodišnjeg konstantnog rasta, BDP je u zadnja 3 kvartala 2020. zabilježio pad zbog globalne epidemije virusa Covid-19. Uslijedio je nagli rast u Q2 2021., te se stopa rasta BDP-a uslijed novih makro-ekonomskih nestabilnosti uzrokovanih energetsom krizom i zastojećima u distributivnim te opskrbnim kanalima uglavnom smanjivala do stope rasta od 2,6% zabilježene u Q2 2023.

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



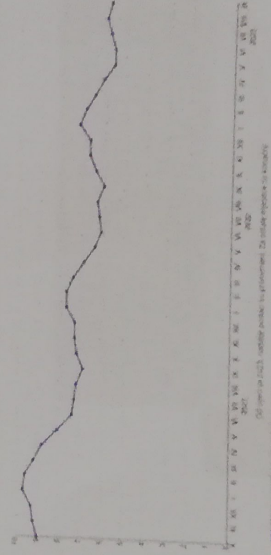
Dodatno, razdoblje od druge polovice 2021. do danas obilježeno je visokim stopama inflacije, na koju je značajno utjecala energetska kriza koja je započela u Q3 2021. te eskalirala u Q2 2022. s početkom rata u Ukrajini. Najviša godišnja stopa inflacije od 13,5%/studen 2022. bilježi trend smanjenja tijekom 2023., te iznosi 6,7%/rujan 2023.

Inflacija

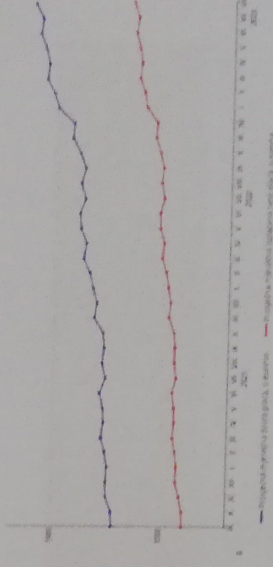


Stopa registrirane nezaposlenosti je u padu od 2020., dok s druge strane prosječne mjesečne plaće po zaposlenom u pravnim osobama bilježe kontinuirani trend rasta. Međutim, uslijed visoke stope inflacije raspoloživi dohodak kućanstava se smanjio zbog negativnog utjecaja više stope inflacije od stope rasta prosječne plaće. Oboje ima snažni utjecaj na ekonomsku snagu domaćeg tržišta, održivost ekonomske stabilnosti (mirovinskog sustava, atraktivnosti tržišta rada, te stvaranja nove vrijednosti) te na tržište nekretnina (ponudu i potražnju).

Stope registrirane zaposlenosti



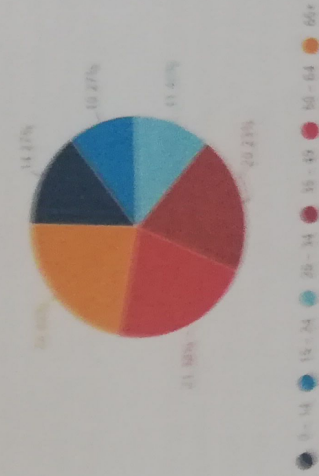
Prosječna mjesečna neto i bruto plaća po zaposlenome u pravnim osobama



**Demografski trendovi**

Izvori: www.dzs.hr

Demografski trendovi iznimno su negativni – prema rezultatima popisa stanovništva iz 2021. broj stanovnika se smanjio za 9,64% (-413 tisuća) u usporedbi s popisom iz 2011. i RH es po broju stanovnika vratila na razine iz 1953. (prosječna starost 1653/30,7 godina vs. 2021./44,3 godine).



Na smanjene populacije najviše je utjecao negativan prirodni prirast, a zatim migracija stanovništva u druge zemlje (EU i šire), posebice mlade, radno-aktivne, populacije, koja je bitan tržišni i demografski čimbenik (zaposlenost, produktivnost i potražnju za nekretninama).

Također, prosječna starost stanovništva raste (43,83% je starije od 50 godina, a 15,24% starije od 70 godina) kao i broj samaćkih kućanstava što će neminovno imati utjecaj na ponudu i potražnju nekretnina.

Stanovništvo prema starosti, Popis 2021.

Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr, www.hnb.hr, www.dzs.hr, Ministarstvo financija – Porezna Uprava

Dugogodišnji rast gospodarstva 2020. naglo je zaustavljen pojavom pandemije virusa Covid-19, koja je uzrokovala globalne poremećaje i nove trendove. Epidemija je znatno ublažena tijekom 2022., te tijekom 2023. sistemski obuzdana, no gospodarske posljedice koje je potaknula i novi trendovi koji su se razvili tijekom Covid-19 razdoblja ostavljaju neizbrisivi trag. Tržište nekretnina pokazalo je značajnu stabilnost, tijekom epidemijskog razdoblja (globalno i lokalno) no u 2023. tržište pokazuje prve znakove usporavanja pri čemu je posljedica nekih starih/novih okolnosti – rat u Ukrajini i cijene sirovina, distribucije i energenata, demografske posljedice na raspoloživu radnu snagu, pojava i razvoj viših te visokih stopa inflacije te posljedice promjene u monetarnoj i kreditnoj politici. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola u Hrvatskoj naglo je rastao 2016. i 2017. dosegnuši godišnju razinu od cca 9400 izdanih dozvola, koja se uz manje oscilacije zadržala do 2020. U 2021. i 2022. izdano je 10.550 odnosno rekordnih 11.165 dozvola. U prvih 9 mjeseci 2023. izdano je 4,9% više građevinskih dozvola nego u istom razdoblju 2022. (zgrade +4,00%, ostale građevine +10,8%, stanovi -0,8%, vs. isto razdoblje 2022.)

| Godina    | Izdane građevinske dozvole |        |        |        |        |        |        |        |        |        | završene / izgrađene građevine |        |        |        |        |        |        |        |     |     |     |     |
|-----------|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|-----|-----|-----|
|           | ukupno                     | ostale | zgrade | ostale | zgrade | ostale | zgrade | ostale | zgrade | ostale | zgrade                         | ostale | zgrade | ostale | zgrade | ostale | zgrade | ostale |     |     |     |     |
| 2010      | 10.087                     | 8.726  | 1.463  | 79.0   | 20.2   | 3.833  | -      | 13.16  | 12.22  | 95.9   | 2                              | 88.4   | 128    | 162    | 75     | 100    | 197    | 652    | 259 | 286 |     |     |
| 2011      | 8.004                      | 6.218  | 1.383  | 80.4   | 19.6   | 3.233  | -4,8%  | 13.28  | 12.61  | 91.3   | 6                              | 90.4   | 121    | 128    | 60     | 169    | 178    | 244    | 259 | 229 |     |     |
| 2012      | 8.330                      | 6.659  | 1.641  | 79.4   | 20.6   | 2.823  | 12,7%  | 13,2%  | 9.664  | 82.6   | 8.980                          | 93.0   | 2      | 86.2   | 108    | 82     | 184    | 133    | 416 | 184 | 272 |     |
| 2013      | 6.687                      | 5.430  | 1.297  | 76.0   | 24.0   | 2.478  | 12,2%  | 19,7%  | 7.561  | 95.0   | 6.939                          | 94.9   | 0      | 100,9  | 116    | 66     | 44     | 21     | 132 | 171 | 187 | 194 |
| 2014      | 6.689                      | 5.587  | 1.002  | 72.3   | 27.7   | 2.682  | 8,2%   | -1,5%  | 7.698  | 91.1   | 6.759                          | 91.4   | 7.805  | 94,7   | 88     | 45     | 30     | 48     | 97  | 113 | 163 | 170 |
| 2015      | 6.328                      | 5.132  | 1.198  | 68.3   | 31.7   | 2.789  | 3,3%   | -4,0%  | 6.881  | 93.8   | 5.943                          | 94.5   | 8.059  | 91.0   | 101    | 62     | 36     | 96     | 280 | 171 | 196 |     |
| 2016      | 8.018                      | 6.414  | 1.604  | 67.9   | 32.1   | 3.084  | 11,7%  | 28,7%  | 9.132  | 91.8   | 8.250                          | 92.6   | 7.809  | 84.0   | 99     | 102    | 61     | 100    | 113 | 122 | 196 | 304 |
| 2017      | 9.458                      | 7.779  | 1.639  | 70.2   | 29.8   | 3.453  | 11,6%  | 17,5%  | 12.31  | 93.6   | 11.09                          | 94.1   | 8.496  | 91.2   | 129    | 140    | 52     | 72     | 188 | 125 | 279 | 313 |
| 2018      | 8.408                      | 7.168  | 1.608  | 71.9   | 28.1   | 3.773  | 9,3%   | -0,1%  | 11.58  | 96.7   | 10.45                          | 97.5   | 10.14  | 90.7   | 149    | 125    | 40     | 29     | 90  | 212 | 255 | 311 |
| 2019      | 8.032                      | 6.194  | 1.738  | 73.7   | 26.3   | 4.800  | 29,9%  | 5,6%   | 15.16  | 14,11  | 11.00                          | 11,72  | 90,8   | 135    | 201    | 59     | 164    | 102    | 132 | 292 | 346 |     |
| 2020      | 8.403                      | 7.004  | 1.599  | 75.3   | 24.7   | 3.728  | -23,9% | -5,3%  | 13.92  | 12,87  | 93,8                           | 7      | 93,2   | 133    | 122    | 44     | 40     | 100    | 156 | 268 | 256 |     |
| 2021      | 10.663                     | 8.991  | 1.592  | 76.9   | 23.1   | 4.238  | 13,0%  | 12,2%  | 16.58  | 83,3   | 15,40                          | 93,7   | 4      | 94,9   | 80     | 104    | 58     | 67     | 94  | 99  | 245 | 269 |
| 2022      | 11.166                     | 9.714  | 1.451  | 79.9   | 20.1   | 6.738  | 36,4%  | 5,8%   | 18.73  | 96,1   | 17,64                          | 98,3   | 5      | 92,1   | 130    | 127    | 52     | 27     | 134 | 210 | 274 | 426 |
| 1.01/2022 | 8.104                      | 782    | 118    | -      | -      | 3.720  | -      | -      | 16,62  | 98,5   | 12,95                          | 98,3   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -   | -   | -   | -   |
| 1.01/2023 | 8.604                      | 775    | 126    | -      | -      | 4.928  | 32,4%  | 4,9%   | 13,60  | 96,9   | 12,92                          | 97,3   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -   | -   | -   | -   |

1) Podaci o vrijednosti radova dani su od temelju izdvojenika koji prate investitor uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole

Obujam građevinskih radova u H1 2023 raslo je u svim mjesecima u odnosu na isti mjesec prethodne godine, izuzev travnja '23 (pad od 2,1%). Pokretač rasta obujma građevinskih radova su radovi na zgradama, koji su u posljednja 36 mjeseca zabilježili jedan mjesečni pad indeksa u odnosu na isti mjesec prethodne godine, dok radovi na ostalim građevinama bilježe više oscilacija te konstantan pad u svih 6 mjeseci 2023.

Zbog poremećaja u proizvodnji i distribuciji materijala potaknutih epidemijom Covid-19, u 2021. te ratom u Ukrajini došlo je do snažnog rasta cijena građevinskog materijala. Većina cijena dosegla je vrhunac tijekom H2 2022, no građevinske tvrtke su i dalje pod pritiskom zbog cijena energenata i nedostatka radne snage te je na lokalnom tržištu prisutan snažan trend rasta broja stranih zaposlenika.

Prema podacima Porezne uprave, u 2022. je zabilježen rekordan broj kupoprodaja u RH (oko 136.500), no kretanje po županijama je bilo neujednačeno. U nekim obalnim županijama zabilježene su vrlo visoke stope rasta (iznad 25%), u Zagrebu i okolici broj kupoprodaja je stagnirao, a u pojediniim županijama zabilježen je pad. Na temelju podataka o ukupnom broju kupoprodaja u prvih 7 mjeseci 2023. (cca 80.300) na koncu 2023. očekujemo 7%, više kupoprodaja poslovnih prostora, 6% manje kupoprodaja stambena i 6% manje kupoprodaja obiteljskih kuća u odnosu na 2022.

U H1 2023 u RH je uplaćeno 109,2 m EUR poreza na promet nekretnina, odnosno 3,85% manje u odnosu na prethodno polugodište i 8% više u odnosu na H1 2022., što predstavlja prvi polugodišnji pad nakon H1 2020.

### Kretanje cijena stambenih objekata

Izvor: www.dzs.hr, burza-nekretnina.net.hr/statistike

Prema podacima DZS-a, prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u proteklih nekoliko godina bilježe snažan rast, a sve rubnike zabilježile su rekordnu godišnju stopu promjene u pojedinim kvartalima 2022. Rast je na godišnjoj razini nastavljen i u prva dva kvartala 2023, no u usporedbi s prosjekom za 2022. s nešto nižim stopama za Grad Zagreb (14,7% i 14,0%) i nešto višim stopama za Jadran (13,2% i 12,8%) i kategoriju ostalo (16,6% i 17,7%). Tromjesečne stope promjene varirale su po promatranim zonama, no u Q2 2023. sve promatrane zone bilježe pozitivna kretanja od najmanjeg rasta od 2,5% u rubrici Jadran do najvećeg rasta od 7,5% u rubrici ostalo.

| PROSJEČNE<br>CIJENE<br>PRODAJNE<br>NOVIH<br>STANOVA I<br>TROSKOVI<br>GRAĐENJA <sup>1)</sup><br>po m <sup>2</sup> | Trošak<br>građenja<br>i dobit<br>iz prodaje<br>(cijena<br>prodajne<br>cijene) (%) |       | Trošak<br>građenja<br>i dobit<br>iz prodaje<br>(cijena<br>prodajne<br>cijene) (%) |       | YoY<br>promjena<br>cijene<br>stanovne<br>zastave |       | YoY<br>promjena<br>cijene<br>stanovne<br>zastave |       |
|--|---|-------|---|-------|--|-------|--|-------|
|  | 2020.   | 2022. | 2020.   | 2022. | 2020.  | 2022. | 2020.  | 2022. |
| 1.556  | 1.556   | 544   | 60.6%   | 60.6% | -  | -     | -  | -     |
| 1.563  | 1.563   | 552   | 60.7%   | 60.7% | 0.7%   | 0.8%  | 0.8%   | 0.8%  |
| 1.563  | 1.563   | 937   | 60.0%   | 60.0% | -0.3%  | -0.3% | -1.5%  | -1.5% |
| 1.415  | 1.415   | 679   | 62.1%   | 62.1% | -8.4%  | -8.4% | -8.2%  | -8.2% |
| 1.481  | 1.481   | 684   | 59.7%   | 59.7% | 4.7%   | 4.8%  | 0.8%   | 0.8%  |
| 1.510  | 1.510   | 910   | 60.2%   | 60.2% | 1.9%   | 2.0%  | 2.0%   | 2.0%  |
| 1.464  | 1.464   | 900   | 61.5%   | 61.5% | -3.1%  | -3.1% | -1.1%  | -1.1% |
| 1.477  | 1.477   | 887   | 60.8%   | 60.8% | 0.8%   | 0.8%  | -0.3%  | -0.3% |
| 1.569  | 1.569   | 914   | 58.3%   | 58.3% | 6.2%   | 6.2%  | 1.8%   | 1.8%  |
| 1.664  | 1.664   | 955   | 57.4%   | 57.4% | 6.1%   | 6.1%  | 4.5%   | 4.5%  |
| 1.708  | 1.708   | 1.012 | 59.2%   | 59.2% | 2.7%   | 2.7%  | 5.9%   | 5.9%  |
| 1.837  | 1.837   | 1.107 | 60.2%   | 60.2% | 7.6%   | 7.6%  | 9.4%   | 9.4%  |
| 2.237  | 2.237   | 1.355 | 60.8%   | 60.8% | 21.7%  | 21.7% | 22.4%  | 22.4% |

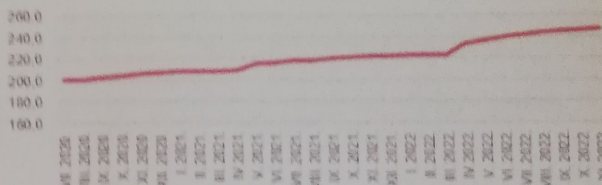
Cijene su u gradu Zagrebu u Q1 2023 pale za 0,3% u odnosu na prethodno tromjesečje, što je prvi zabilježen pad od 2016. godine, izuzmemo li Q3 2020. u kojem je također zabilježen pad zbog Covid-19 krize.

| DIZAJN<br>ZAVOJ<br>STATISTIKU<br>IZ VRIJEDNOSTI<br>TRIMJESEČJE | Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup><br>Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> |   | Tromjesečne stope promjene % (kvartalne promjene) - 2023 <sup>3)</sup><br>Quarterly rates of change % (previous quarter) - 2023 <sup>3)</sup> |                                     |                             |                 |                 |   |   |                                     |                             |                 |
|--|--|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|  | ukupno<br>Total  | novi<br>stambeni<br>objekti<br>New<br>dwellings | postojeci<br>stambeni<br>objekti<br>Existing<br>dwellings   | Grad<br>Zagreb<br>City of<br>Zagreb | Jadran<br>Adriatic<br>coast | Ostalo<br>Other | ukupno<br>Total | novi<br>stambeni<br>objekti<br>New<br>dwellings | postojeci<br>stambeni<br>objekti<br>Existing<br>dwellings | Grad<br>Zagreb<br>City of<br>Zagreb | Jadran<br>Adriatic<br>coast | Ostalo<br>Other |
| Q3 2022  | 162.44   | 141.23  | 166.69  | 182.31                              | 155.80                      | 139.85          | 2.8             | 2.6   | 2.9   | 4.1                                 | 2.8                         | 4               |
| Q4 2022  | 170.11   | 146.66  | 174.95  | 193.94                              | 160.87                      | 146.19          | 4.7             | 3.1   | 5.0   | 8.4                                 | 3.3                         | 4               |
| Q1 2023  | 173.56   | 146.93  | 178.82  | 193.34                              | 166.65                      | 154.22          | 2.0             | 0.9   | 2.2   | -0.3                                | 3.8                         | 3               |
| Q2 2023  | 179.63   | 154.70  | 184.58  | 199.62                              | 170.86                      | 165.78          | 3.5             | 5.3   | 3.2   | 3.2                                 | 2.5                         | 7               |

Potražnja je većinom potaknuta od strane lokalnog stanovništva u potrazi za trajnim rješenjem stambenog zbrinjavanja u Zagrebu i u kontinentalnom području, a na obali je prisutna potražnja stranaca. Osim ponude i potražnje, na rast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina utjecao je i APN-ov državni program subvencioniranja stambenih kredita. Rekordan rast odobrenih APN kredita u 2022. (#5518, ↑19,9% y-o-y) nije nastavljen u 2023. (do sada odobrena 5.084 zahtjeva, a za 389 je zatražena dopuna). Natječaj za subvencije održan 2023. ujedno je bio i posljednji natječaj u sklopu programa, a u razmatranju su novi programi koji bi trebali povećati prihvatljivost stanovanja.

Uz gore navedene faktore, u proteklom kratkoročnom razdoblju potražnja je bila dodatno potaknuta postupkom uvođenja eura kao nacionalne valute te rastućom stopom inflacije. Nepovoljna ekonomska kretanja u zemlji i okruženju, stagnacija u broju kupoprodaja, rekordno visoke cijene stambenih nekretnina, rast kamatnih stopa na stambene kredite i sve manja stopa prihvatljivosti stambenih nekretnina prvi su pokazatelji usporavanja tržišta.

BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području RH pokazuje gotovo konstantan trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina, uz iznimku Q1 2020. Od početka 2023. godine do kolovoza 2023. godine, BN Index je porastao za 9,33%.



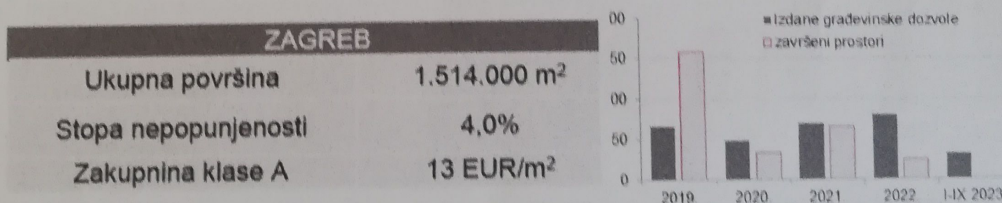
Kretanje BN indeksa objavljeno na burza-nekretnina.net.hr

#### Kretanje cijena poslovnih nekretnina

Izvori: Colliers International; www.dzs.hr

#### Uredski prostori

Tržište uredskih prostora uspješno je prebrodilo Covid-19 krizu te je u proteklom razdoblju bilo stabilno. Potražnja za prvoklasnim uredima bila je snažna, no površina novoizgrađenih projekata ne prati potražnju.

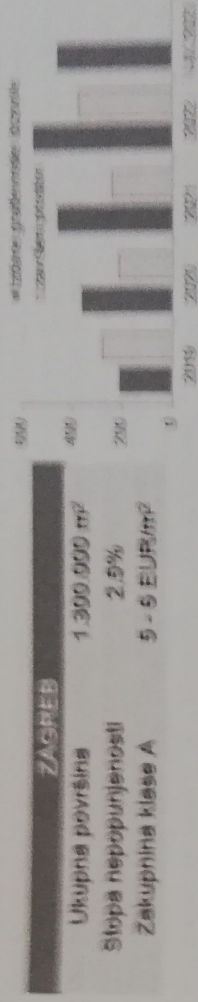


Uredski prostori u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)

U Zagrebu su u H1 2023 dovršena dva projekta u poslovnoj zoni na istoku, u najavi i izgradnji je nekoliko projekata u južnoj poslovnoj zoni Buzin, dok je u fazi pripreme nekoliko projekata u širem centru i poslovnoj zoni na istoku. Unatoč rekordno niskim stopama nepopunjenosti i pritiscima zbog rasta troškova održavanja i drugih troškova, zakupnine su tek blago porasle.

### Industrijski prostori

Nakon dugogodišnjeg perioda stagnacije, u 2021. je započeo snažan razvoj segmenta industrijskih nekretnih, a na tržištu vlada snažna potražnja od strane svih sudionika. Gradnje logističkih prostora zaustavljena je u industrijskim zonama diljem Hrvatske, a najpoželjnije su zone u okolici većih gradova. Mikrolokacijski, potražnja je najjača za nekretnim izdanim u blizini krajnjih korisnika („last mile“).

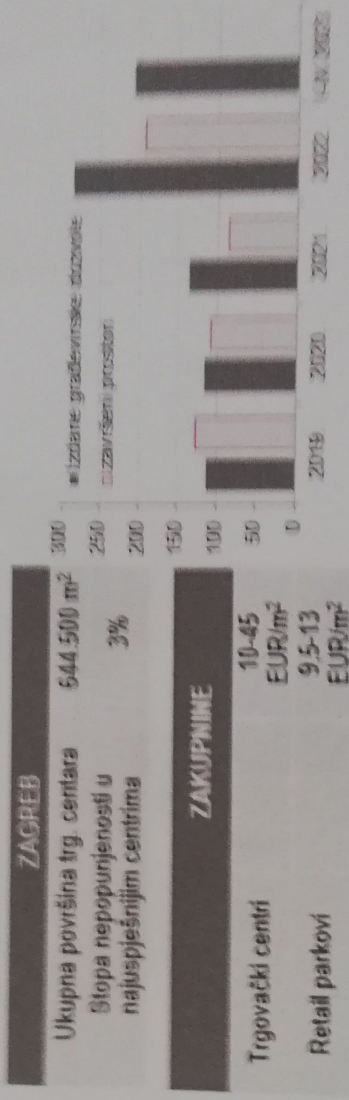


Ind. prostori i skladišta u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostor (1000 m<sup>2</sup>)

Većina novoizgrađenih prostora u Zagrebu u proteklom periodu izgrađena je za izšete i uspješno komercijalizirana prije dovršetka izgradnje. U najavi i izgradnji je nekoliko većih projekata čijim dovršetkom će značajno narasti ponuda raspoloživih prostora.

### Lokali

Sektor trgovine dosegnuo je razinu prometa iz vremena prije Covid-19 krize na visoke stope inflacije smanjila je kupovnu moć građana. I dalje je aktualan trend izgradnje manjih trgovačkih centara diljem zemlje, a najčešće se radi o retail parkovima u manjim gradovima. U prvo polovici 2023. u Hrvatskoj je otvoreno 7 retail parkova ukupne površine oko 78.000 m<sup>2</sup>.



Zgrade za trgovinu na veliko i malo – izdane građ. dozvole i završeni prostor (1000 m<sup>2</sup>)

### Kretanje cijena građevinskog zemljišta

Prema podacima Porezne uprave, od 2018. do 2022. broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u Republici Hrvatskoj uglavnom je rastao, uz iznimku blagog pada zabilježenog 2020. Godišnje stope rasta broja kupoprodaja značajnije su varirale, a najveće stope rasta zabilježene su 2019. (40,9%) i 2021. (30,9%). Kretanje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2022. značajno je variralo po županijama i to od godišnjeg pada od 26% u Varaždinskoj županiji do 74% rasta u Sisačko – Moslavačkoj županiji. Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta u prvih 7 mjeseci zadržao se na podjednakim razinama. Godišnji indeks cijena građevinskog zemljišta na području GLUP-a Grada Zagreba u 2022. bilježi najveće godišnje gotovo svim promatranim rubrikama u proteklom petogodišnjem razdoblju. Najveći indeks za zemljišta stambene (S) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1) s kin=1,0-1,7 zabilježen je na području Sesvetskog Kraljevca (165,6, Ø 2015. = 100), a za zemljišta isle namjene s kin=0,5-0,7 na području Markuševac-Gornja Dubrava (160,0). Zemljišta mješovite namjene (M, M1 i M2) s kin =2,5-3,5 te proizvodne namjene (I, G) s kin=1,2-2,0 na području PPGZ-a također bilježe visoki godišnji indeks od 145,2, odnosno 137,8.

### Medijalna cijena građevinskog zemljišta (EUR/m<sup>2</sup>) po županijama u 2022. godini

Prema analizi ELZ-a, u 2022. ostvarena vrijednost kupoprodaja građevinskog zemljišta iznosila je 1,469 milijardi EUR, što predstavlja pad od 19,61% u odnosu na 2021. Medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2022. zadržala se na istoj razini iz 2021. i iznosila je 45 EUR/m<sup>2</sup>. Prema podacima Porezne uprave, pet županija s najvećim brojem kupoprodaja u 2022. su Zadarska, Istarska, Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska i Zagrebačka županija, a u njima je ostvareno 66,1% ukupnog broja kupoprodaja u 2022.



### 5.1.3. TROŠKOVNA METODA

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri istraživanju doznaka temeljem kojih se gradi građevina.

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduktivnih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine i primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunala troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavijenim transakcijama njima sličnih građevina.

### SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnom gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdati korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

### 5.1.4. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se poredbenom metodom, a kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja koja se nalaze što je moguće bliže predmetnim zemljištima.

Prema važećem Urbanističkom planu uređenja Naselja Rovinjsko selo na cijeloj k.č. br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo je predviđena izgradnja stambene/servisne ulice i nije moguća gradnja nikakvih drugih građevina.

Zbog navedenog k.č. br. 951/7 prema Urbanističkom planu uređenja Naselja Rovinjsko selo nije svrstana ni u jednu zonu i za nju nije propisana mjera građevinskog korištenja - iskoristivost zemljišta.

Prema članku 11., stavku 2, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

U neposrednom susjedstvu k.č. br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo nalaze se građevinske čestice u zoni S - stambene namjene - oznake 1.3.

Zbog toga za potrebe procjene tržišne vrijednosti zemljišta na k.č. br. 951/72 k.o. Rovinjsko selo se usvaja mjera građevinskog korištenja za zonu S - stambene namjene - oznake 1.3.

Poredbene nekretnine uzimaju se iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta koju je izdao Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina Istarske županije: ID izvatka: 48495.