bilježi smanjenje broja kupoprodaja poslovnih prostora u 2023. u odnosu na prethodnu godinu. Najveće smanjenje bilježi Rijeka u kojoj je broj transakcija iznosio 54, što je za 40,7% manje u odnosu na 2022.

Medijalne cijene poslovnih prostora u 2023. su zabilježile porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 13 od ukupno 17 velikih gradova.

Primjetno je i da su rasponi između najskupljih i najjeftinijih poslovnih prostora veći u gradovima koji ostvaruju manji broj kupoprodaja, što indicira da mala likvidnost tržišta utječe na povećanje raspona 5% najskupljih i najjeftinijih poslovnih nekretnina.

5.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Najveći broj kupoprodaja ostvaruje se u većim gradskim središtima, u JLS-ovima koje se nalaze u priobalnom području te u okolici Zagreba.

Uočljivo je da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi u priobalnim JLS-ovima i u i oko Zagreba. Pri tome valja naglasiti da po visini medijalnih cijena odskaču priobalni gradovi.

5.1.5. Zagreb

Najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Centar (71), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 2.210 €/m^2. Drugi najveći broj transakcija zabilježen je u Trnju (63), zatim u Trešnjevci (57) i Vrapču (51). Šest katastarskih općina bilježe povećanje broja transakcija u 2023. u odnosu na 2022, njih sedam bilježi smanjenje broja transakcija. Najveći rast broja kupoprodaja u 2023. zabilježen je u Zaprudskom Otoku (25%), Sesvetama Novom (22,7%) i Rudešu (17,6%). Najveće smanjenje broja transakcija je istovremeno zabilježeno u Blatu (-45%), Centru (-44,5%) i Klari (-34,8%).

Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalnih cijena poslovnog prostora izdvajaju se katastarske općine Pešćenica s 1.832 €/m^2, Blato s 2.043 €/m^2 i Črnomerec s 1.736 €/m^2. U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj kupoprodaja, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2023. u odnosu na 2022. godinu povećala za 10,7%, u Pešćenici za 16%, a u Blatu za 30,6%. Najveće zabilježeno međugodišnje povećanje medijalne cijene poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba je zabilježeno u Klari (76,4%) i u Zaprudskom otoku (36,6%). Najveći pad medijalnih cijena poslovnog prostora od 18,6% zabilježen je u Rudešu. Uz tu katastarsku općinu, pad medijalnih cijena poslovnog prostora u 2023. u odnosu na 2022. je zabilježen još i u Dubravi (-1,6%) i Sesvete Novo (-15,9%).

7. 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, prirodno neplodna zemljišta i mješovita 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^2 te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

Na dan 01.01.2024. godine podaci o kategoriji nekretnine bili dostupni za 68,3% ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o i približnoj vrijednosti u €/m^2 za 67,5% ukupnog broja cjenovnih blokova.

Godine 2024. je po prvi puta za područje cijele Republike Hrvatske utvrđen Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine. Podaci za prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine u srpnju 2024. godine implementirani su u sustav eNekretnine i javno objavljeni na Geoportalu ISPU.

Prostorni slojevi Plana približnih vrijednosti javno su dostupni putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka (NIPP) odabirom vanjskog sloja.

Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja skromni rast od 0,2%. Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9%, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30%. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9,1 milijardu €, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2%.

Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 12% BDP-a 2023. godine. Za usporedbu, taj je udio 2022. godine iznosio 13%, a 2021. godine 14%.

Na razini 20 županija u 2023. godini evidentirano je ukupno 13.705 ugovora o najmu i 27.560 ugovora o zakupu. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 19.399 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 14.115. U Gradu Zagrebu u 2023. godini evidentirano je ukupno 14.302 ugovora o najmu i 7.966 ugovora o zakupu.

Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma, izuzev Brodsko-posavske i Osječko-baranjske županije u kojima prevladavaju ugovori o najmu obiteljske kuće, u ostalim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Najam stana/apartmana prevladava i u gotovo svim velikim gradovima, izuzev Siska u kojem je najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu bila obiteljska kuća.

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija i velikih gradova u 2023. godini bila je poslovni prostor. Iznimka su Osječko-baranjska, Međimurska, Požeško-slavonska, Sisačko-moslavačka i Vukovarsko-srijemska županija u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta.-

Prema broju kupoprodaja nekretnina ostvarenih u 2023. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.901 kupoprodajom, zatim slijede urbana središta u priobalju: Zadar s 2.326 kupoprodaja, Split s 2.313 te Rijeka s 1.478 kupoprodaja. U kontinentalnom dijelu zemlje izdvaja se Osijek s 2.027 kupoprodaja te nakon njega Karlovac s 1.232 kupoprodaje. Na spomenutih šest velikih gradova odnosi nešto više od petine (20,8%) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2023. godine. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2023. godini 63,2% svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 20% gradova i općina.

Uslijed naglog rasta cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu, na otocima te u dijelu zaobalja Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Među 151 JLS-om u kojima prevladavaju kupoprodaje građevinskog zemljišta nalaze i četiri velika grada: Kaštela, Samobor, Šibenik i Krapina.

Medijalna cijena stana/apartmana €/m^2 u Hrvatskoj u 2023. godini iznosila je 2.004 €/m^2, što u odnosu na godinu ranije čini rast od 18,7%.

Međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana u 2023. godini zabilježen je u svim županijama. Grad Zagreb prošle godine bilježi rast medijalne cijene prodanih stanova/ apartmana od 19,2%. Medijalne cijene stanova/apartmana u 2023. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 24 velika grada.

Kod obiteljskih kuća, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija.

Gledano na razini županija, međugodišnji rast medijalnih cijena obiteljskih kuća u 2023. godini zabilježen je u većini županija, njih 19. Međugodišnji pad medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. bilježe samo Grad Zagreb (-4,8%) i Dubrovačko-neretvanska županija (-12,1%).

Među gradovima sjedištima županija njih 12 ostvaruje rast medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. u odnosu na 2022. godinu.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2023. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 17 županija. Medijalna cijena je ostala nepromijenjena u Virovitičko-podravskoj županiji, a međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Gradu Zagrebu, Međimurskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Gledano na razini velikih gradova županija, međugodišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u 20 velikih gradova. Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini bilježe Šibenik (-22,7%), Velika Gorica (-10%), Grad Zagreb 6,2%) i Čakovec (-3,4%).

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini bila za 57,5 % veća nego u prethodnoj godini. Poput građevinskog, i poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim JLS-ovima.

U 2023. godini 16 županija ostvaruje međugodišnji porast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je Ličko-senjskoj županiji gdje se medijalna cijena udvostručila u odnosu na prethodnu godinu. Međugodišnji pad cijena zabilježen je samo u Gradu Zagrebu gdje je cijena poljoprivrednog zemljišta bila manja za 14,9% u 2023. godini nego godinu dana ranije.

Najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi se u priobalnim jedinicama i u i oko Zagreba, pri čemu po visini medijalnih cijena ipak odskaču priobalni gradovi.

Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je povećana za 15,9%.

Izvor: Tržište nekretnina 2025 (Opereta bilten, broj 4, 17.07.2025. godine)

https://www.opereta.hr/opereta-objavila-cetvrti-bilten-o-trzistu-nekretnina-trziste-u-potrazi-za-novom-ravnotezom/?_gl=1*vuq727*_up*MQ..*_ga*NzYwMTEwNTk4LjE3NjgyNDA0ODE.*_ga_7PGTMZ7S66*czE3NjgyNDA0ODAkbzEkZzEkdDE3NjgyNDA0ODkkajUxJGwwJGgxMDMwNDY2NTM4

PREGLED

Na tržištu nekretnina u prvoj polovici 2025. godine ostvareno je 57.095 kupoprodaja za koje je Porezna uprava provela postupak utvrđivanja porezne osnovice. U odnosu na isto razdoblje prethodne godine, to predstavlja pad od 10.320 transakcija, odnosno 15%.

U tom razdoblju stambeni objekti (kuće) bilježe pad broja transakcija od **26%.** Stanovi i apartmani ostvarili su ukupno 11.322 transakcija, što predstavlja pad od **15%** u odnosu na isto razdoblje 2024. godine. Građevinsko zemljište zabilježilo je pad od **17%.** Ukupni pad transakcija u kategoriji garaža, parkirnih mjesta i garažno-parkirnih prostora iznosi **12,0%**..

GRAD ZAGREB

Napravljena je usporedba realiziranih kupoprodajnih cijena stanova na području Grada Zagreba, uzimajući u obzir prosječnu cijenu po svim kvartovima. U analizu nije uključena novogradnja, već isključivo starogradnja.

U prvoj polovici 2025. godine zabilježen je rast prosječne **cijene stambenih kvadrata.**



TRENDOVI

Iako **Grad Zagreb** i dalje bilježi najveći broj kupoprodajnih transakcija u prvoj polovici 2025., ukupno 7.876, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine zabilježen je pad od 20% (1.932 transakcije manje), što upućuje na nedostatnu ponudu nekretnina. Na tržištu postoji znatan broj kupaca koji su spremni i kreditno sposobni za kupnju, no cesto ne pronalaze adekvatnu nekretninu.

Slična situacija prisutna je i u **Šibensko-kninskoj županiji** (-26%), gdje je ponuda također ograničena, osobito u urbanim sredinama i uz obalu, što dodatno smanjuje likvidnost tržišta.

Nasuprot tome, **Splitsko-dalmatinska županija** (-31%), **Primorsko-goranska** (-27%) i **Istarska županija** (-20%) imaju veći broj dostupnih nekretnina, no njihove visoke cijene cesto premašuju mogućnosti domaćih kupaca, što rezultira padom broja realiziranih kupoprodaja, unatoč i dalje prisutnoj potražnji.

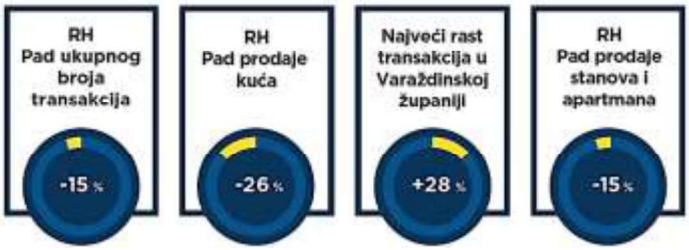
U cak 16 županija zabilježen je pad broja transakcija u prvoj polovici 2025., u rasponu od -3% do -32%. S druge strane, **rast je zabilježen u 5 županija**, pri čemu se posebno ističe **Varaždinska županija**, koja bilježi najveći porast, **cak +28%** u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Kao što smo u prethodnim Biltenima isticali, nastavlja se trend preusmjeravanja interesa prema lokacijama izvan glavnih urbanih središta, gdje je moguće kupiti veće stambene površine i stvoriti kvalitetnije uvjete za život. Varaždin se pritom izdvaja kao sveučilišni centar s odličnom prometnom povezanošću s većim gradovima u zemlji i inozemstvu.

Sveukupno gledano, tržište nekretnina u prvoj polovici 2025. pokazuje znakove usporavanja, ne zbog manjka interesa, već zbog sve izraženije dileme kod kupaca. Kupci sve promišljenije donose odluke, ali interes za kvalitetnim nekretninama i dalje postoji, što upućuje na to da tržište ne stagnira, već traži novu ravnotežu između cijene, ponude i stvarnih potreba.

Izvor: Porezna uprava, https://porezna-uprava.gov.hr/hr/evidencije-prometa-nekretnina/4757 na dan 03.07.2025.

HOT SPOT

Na tržištu nekretnina u Hrvatskoj **u prvoj polovici 2025.** godine **uočavamo nekoliko ključnih trendova**:



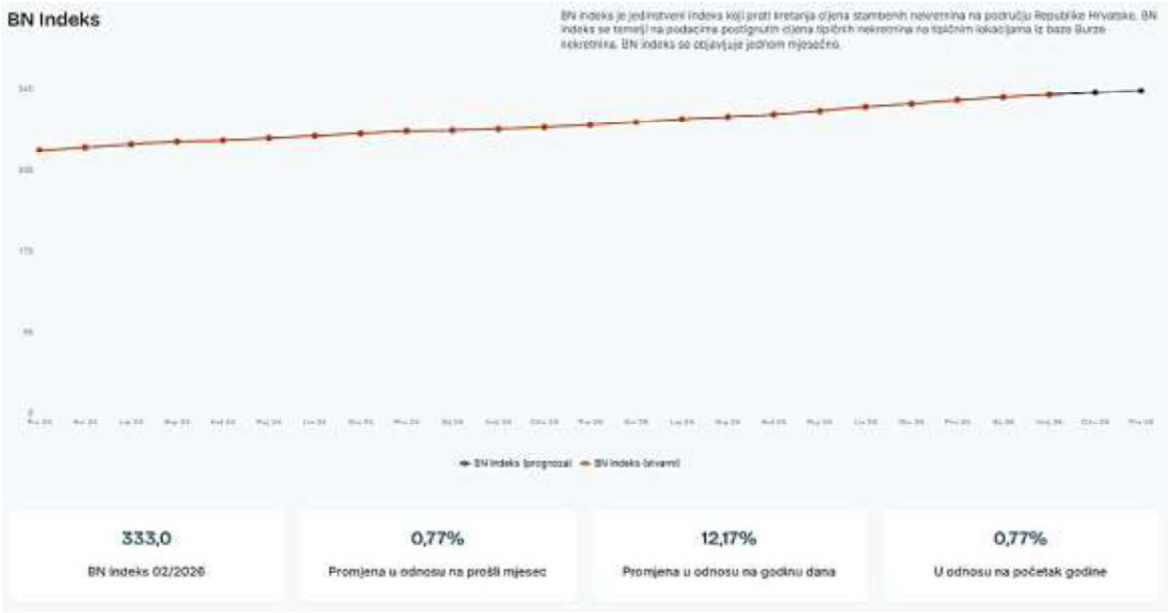
Najveći udio stranih državljana u kupoprodaji nekretnina u prvoj polovici 2025., prema državi stjecatelja, imaju državljani Slovenije s 30%, Njemačke s 21% i Austrije s 10%.

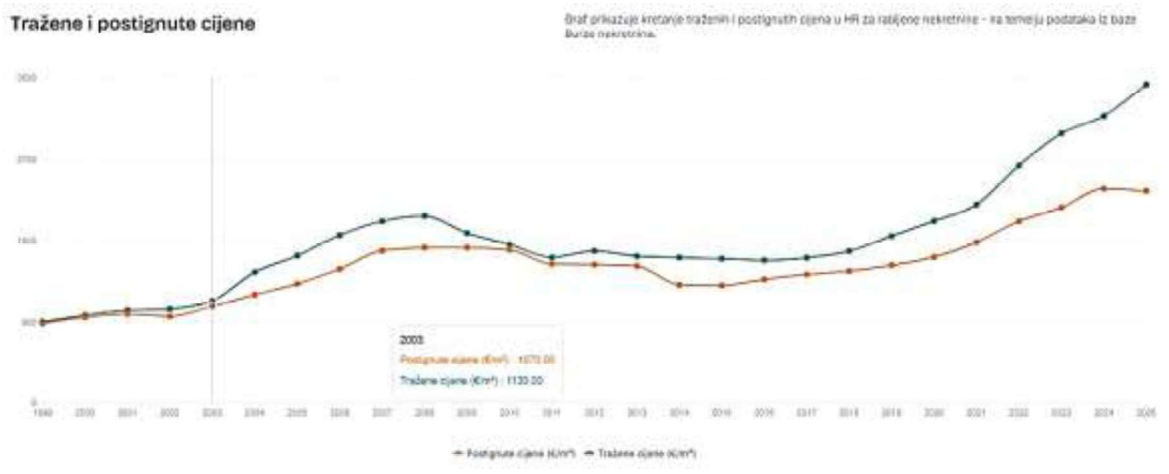
Izvor: Burza nekretnina, BN Komentar i BN indeks (26.03.2026. godine)

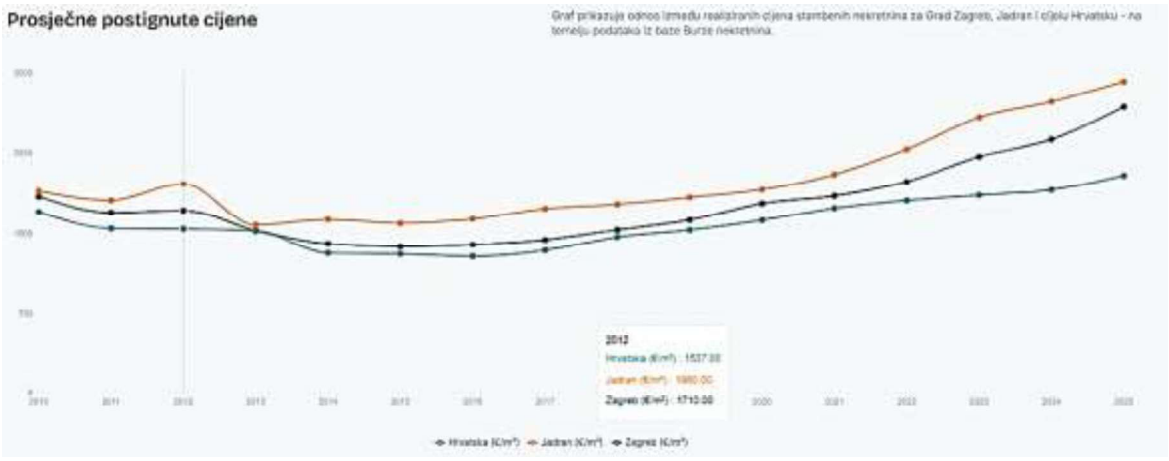
[Cijene nekretnina u Hrvatskoj – BN Indeks | Burza Nekretnina | Burza Nekretnina](#)

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.







Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (02.07.2026. godine)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2026. u odnosu na četvrto tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **3,3%.** U odnosu na prvo tromjesečje 2025. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **14,3%.**

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,1%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2025. za 9,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,7%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2025. za 16,1%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2026. u odnosu na četvrto tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,8%, za Jadran, za 2,3%, i za Ostalo, za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 12,6%, a za Ostalo za 18,1%.

Revidirani podaci za razdoblje od prvog tromjesečja 2002. do četvrtog tromjesečja 2025. i podaci za prvo tromjesečje 2026. mogu se preuzeti na poveznici PC-AXIS baze podataka pod naslovom **Cijene**, te na Eurostatovim mrežnim stranicama

Izvor: Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje - Istarska županija (18.03.2026. godine)

https://www.istra-istria.hr/hr/izdvojene-stranice/izvjesca-o-trzistu-nekretnina/

Izvješće o tržištu nekretnina na području Istarske županije za 2025. godinu izrađeno je sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15), a sadrži podatke lokalnog tržišta nekretnina, odnosno podatke realiziranog naplatnog prometa na administrativnom području Grada Požege, koji su u prethodnoj kalendarskoj godini evidentirani u sustavu **eNekretnine.**

Zbirka kupoprodajnih cijena (*u daljnjem tekstu – ZKC*) prema čl. 7. Zakona predstavlja evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje vode odgovarajuće službe ili odjeli za vrednovanje nekretnina (*u daljnjem tekstu – Služba*) temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka..

Za potrebe izvješća korišteni su podatci o prometu nekretnina na području Šibensko - kninske županije evidentirani u sustavu **eNekretnine.**

Primjena indeksnih nizova uređena je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (dalje u tekstu: **Zakon**) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) (dalje u tekstu: **Pravilnik**).

Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, a od kojih raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina (članak 6. **Pravilnika**).

Sukladno odredbama članka 12. stavka 1. podstavka 1. **Zakona,** te članka 16. stavka 1. točke 3. **Zakona,** izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju indeksni nizovi) u nadležnosti je upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstva.

Izrađene indeksne nizove za lokalno tržište nekretnina objavljuje upravno tijelo županije, Grada Zagreba i velikog grada za svoje područje nadležnosti, na svojim službenim mrežnim stranicama u sklopu godišnjeg izvješća o tržištu nekretnina, te kao pojedinačni dokument.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15.) u odredbama članka 4. propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem **100.**

Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina protekom vremena.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15.), propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Indeksni nizovi izvodili su se na temelju dovoljnog broja podataka prikladnih kupoprodajnih cijena. Korišten je primjer statističke obrade podataka opisan u dokumentu „*Metodologija za izradu Plana približnih vrijednosti zemljišta* “.

Izvori službenih podataka za područje Istarske županije:

Godišnji indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina za područje Istarske županije (18.03.2026. godine):

https://www.istra-istria.hr/hr/izdvojene-stranice/

https://www.istra-istria.hr/media/filer_public/c8/d3/c8d34fb5-8439-4c7a-a283-6ef760ff1152/260127_indeksni_nizovi_2015_-_2025.pdf

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, zakupljene ili iznajmljene na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

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

Zakon, *Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine*, čl. 24, (1): „Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao 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.

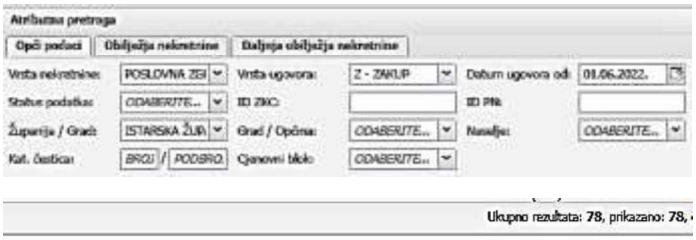
Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjenih za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

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.

Ad PRIHODOVNA METODA:

Predmetna nekretnina je **POSLOVNA GRAĐEVINA s pripadnim zemljištem (u naravi hotel**) svrha koje je stvaranje prihoda, pa bi kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina bila najpogodnija PRIHODOVNA METODA. (**Pravilnik**, *Odabir metode i vrste korištenja nekretnine,* čl. 30. & VII. PRIHODOVNA METODA Općenito o prihodovnoj metodi, *Osnove za utvrđivanje prihodovne vrijednosti*, čl. 39.), no ista nije primjenjiva za predmetnu nekretninu iz sljedećih ključnih razloga:

- trgovačko društvo je u stečaju, iz čega proizlazi da ne posluje na redoviti način niti u uobičajenim poslovnim uvjetima, uz napomenu da opseg i način poslovanja u vremenskom razdoblju koje prethodilo otvaranju stečaja također ne može biti primjenjivao kao mjerodavno, jer bi takvi pokazatelji o poslovanju rezultirali manjim iznosom vrijednosti, koja se stoga ne može smatrati tržišnom vrijednošću predmetne nekretnine
- poslovne nekretnine koje posluje kao hoteli se procjenjuju temeljem dostavljenih sljedećih stvarnih podataka:
  - prosječna cijena smještaja u odnosu na vrste i broj pojedinih smještajnih jedinica, te razdoblje godine u kojoj se određena cijena primjenjuje (npr. cijene u predsezoni, glavnoj sezoni, posezoni, te izvan sezone)
  - godišnja popunjenost smještajnih jedinica
  - ukupni prihod (smještajne jedinice, hrana i piće, ostali prihodi)
  - direktni troškovi (smještajne jedinice, hrana i piće, ostali prihodi)
  - fiksni troškovi (izraženi kao udio u ukupnim prihodima): administrativni i opći odjel, informacijski i telekomunikacijski sustavi, marketing i prodaja, animacija, održavanje, utrošena energija)
  - neraspoređeni troškovi (izraženi kao udio u ukupnim prihodima): menadžment, trošak najamnine i leasinga opreme, naknade (komunalna i dr.) i doprinosi, premije osiguranja, ostali fiksni troškovi)
- u zaštićenom modulu **eNekretnine** koji je dostupan na službenoj mrežnoj stranici nadležnog Ministarstva https://ispu.mgipu.hr/ , nema dovoljan broj evidentiranih zakupa hotela na području Istarske županije, realiziranih transakcijama u propisanom razdoblju od četiri godine koje se može koristiti pri procjeni tržišne vrijednosti nekretnina (tj. počev od 01.06.2022. godine do zaključno dana izrade ovog procjembenog elaborata), pa nije primjenjivo procijeniti predmetni hotel prihodovnom metoda koja se zasniva na poredbenim iznosima zakupa sličnih poslovnih zgrada (odnosno hotela):



U nastavku su navedeni javno dostupni izvori sa službenih mrežnih stanica, i to vezano za propise, koji su primjenjivi na hotelsko poslovanje u užem području općine Vrsar:

- Pravilnik o razdobljima glavne sezone, predsezone, posezone i izvansezone u turističkim općinama i gradovima (Narodne novine 92/2009, 146/2013, 35/2014, 143/2014, 94/2016)

  https://informator.hr/zakoni/29330-pravilnik-o-razdobljima-glavne-sezone-predsezone-posezone-i-izvansezone-u-turistickim-opcinama-i-gradovima

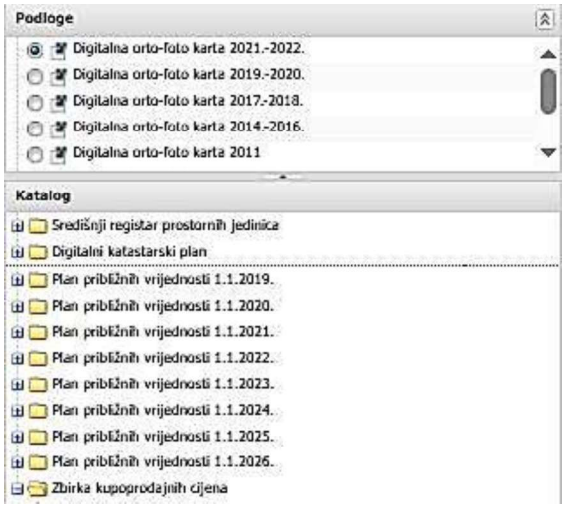
ŽUPANIJA	OPĆINA/GRAD	GLAVNA SEZONA	PREDSEZONA	POSEZONA	IZVANSEZONA
18. Istarska	u svim općinama i gradovima	1. 6. – 30. 9.	1. 3. – 31. 5.	1. 10. – 31. 10.	1. 1. – 28. (29.) 2. 1. 11. – 31. 12.

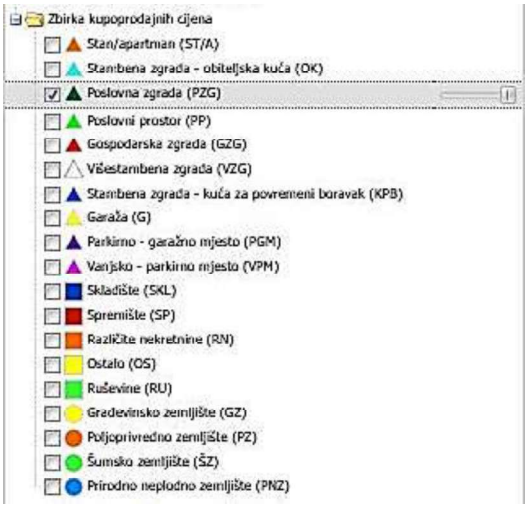
Ad POREDBENA METODA:

Predmetna nekretnina je **POSLOVNA GRAĐEVINA s pripadnim zemljištem (u naravi hotel)**, pa s obzirom da za istu zbog gore navedenih razloga nije pogodna PRIHODOVNA METODA, kao metodu procjene tržišne vrijednosti nekretnina moguće je alternativno primijeniti POREDBENU METODU, i to samo ukoliko 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.).

Stoga je izvršeno detaljno istraživanje svih dostupnih kupoprodajnih transakcija za vrstu nekretnine „poslovne zgrade“ koje su evidentirane u zbirci kupoprodajnih cijena o realiziranim transakcijama u zaštićenom modulu **eNekretnine** koji je dostupan na službenoj mrežnoj stranici nadležnog Ministarstva https://ispu.mgipu.hr/ .

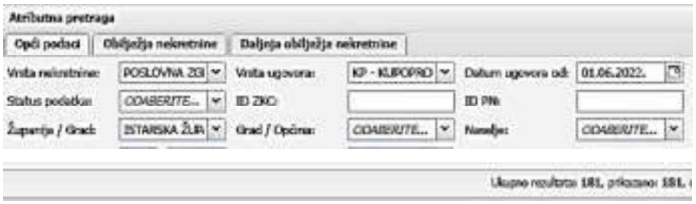
Ovdje vrijedi napomenuti da ne postoji detaljnija podjela na vrste nekretnina od „poslovne zgrade“, a što je vidljivo na sljedećem prikazu:





Pretraga područja Istarske županije svih kupoprodaja za sve tipove poslovnih zgrada koje su evidentirane u **eNekretninama,** rezultira sveukupno s 181 transakcijom, i to za propisano razdoblje od četiri godine koje se može koristiti pri procjeni tržišne vrijednosti nekretnina (tj. počev od 01.06.2022. godine do zaključno dana izrade ovog procjembenog elaborata), pri čemu su odabrana sljedeća obilježja poredbenih nekretnina:

Županija, Grad/Općina, Naselje, Vrsta nekretnine, Vrsta ugovora, Datum ugovora, Vrijednost nekretnine (EUR), Površina u prometu, Etaža (kat), Etaža (kat) - VE, Etažnost, Status podatka, Namjena, Ugovoreni način korištenja, Broj nadzemnih etaža zgrade, Godina izgradnje, Površina PP (m2), Cjenovni blok, Napomena, Posebno obilježje, Promet podliježe plaćanju PDV-a, PDV uključen u prikazanoj cijeni, Dizalo, Položaj PP, Suvlasnički udio, Ulica i kbr., Pripadak - vrsta, Površina pripadka (m2), Tlocrtna površina kuće/zgrade (m2), Tlocrtna površina pomoćnih građevina (m2).



Budući da niti za jednu evidentiranu transakciju nije nigdje navedeno da se radi o kupoprodaji poslovne zgrade koja se koristi kao hotel, proizlazi da nije moguće u ovom slučaju procjenjivati predmetnu nekretninu poredbenom metodom zbog nedostatka relevantnih podataka poredbenih pokazatelja poredbenih nekretnina koji 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.).

S obzirom na sve navedeno, POREDBENA METODA u ovom predmetu nije primjenjiva.

Napomena:

Za predmetno **izgrađeno GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana je 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.).

Ad TROŠKOVNA METODA:

Predmetna nekretnina je **POSLOVNA GRAĐEVINA s pripadnim zemljištem (u naravi hotel**, za koju s obzirom na zatečeno stvarno stanje ne postoje podaci o kupoprodajama niti o zakupima poredbenih nekretnina, pa je kao jedina preostala moćnost od propisanih metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana TROŠKOVNA METODA.

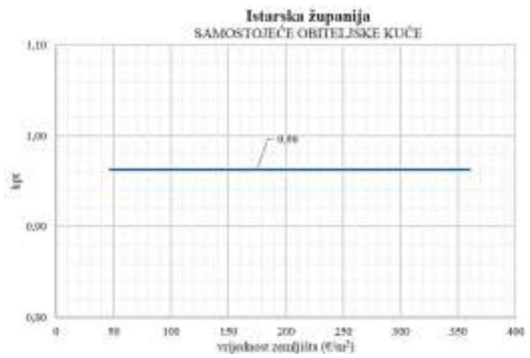
Zbog specifičnosti predmetne nekretnine, koju čine građevine i zemljište na sveukupno jednoj katastarskoj čestici, u daljnjim analizama je primijenjena TROŠKOVNA METODA sukladno **Zakonu**, *Metode za procjenu vrijednosti nekretnina*, Članak 23., (3).

Daljnje odgovarajuće odredbe **Zakona** su:

- *3. OPĆI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, Osnovica za vrednovanje nekretnina*, članak 21., (2) propisano je da iznimno od odredbe članka 21., (1)., u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali koja se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.
- *Pojmovi*, članak 4., (1), točka 16. propisano je da su koeficijenti za prilagodbu oni koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju **koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti**

Nadležno je Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine objavilo publikaciju naziva POČETNO STANJE KOEFICIJENATA ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH OBITELJSKIH KUĆA I OBITELJSKIH KUĆA U NIZU NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE SA STANJEM NA DAN 01.01.2023. GODINE, čiji se podaci koriste u daljnjim analizama:

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH





Ovdje treba naglasiti da je za vrste nekretnina za koje nisu objavljeni koeficijenti prilagodbe (kao npr. za poslovne građevine), Visoko procjeniteljsko povjerenstvo je na 15. sjednici održanu 15.04.2024. godine, javno objavilo na službenim mrežnim stanicama Ministarstvo dopis (klasa: 364-04/21-01/2, urbroj: 531-06-1-2-24-47, od 18.04.2024. godine), u kojem je zauzelo sljedeće stajalište:

„*U slučaju primjene troškovne metode, procjenitelj treba primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti prikladan vrsti nekretnine. Iznimno u slučaju da odgovarajući podaci za izvođenje koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nisu na raspolaganju, procjenitelj isto treba argumentirati u procjembenom elaboratu, te se za prilagodbu može primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti kpt = 1,0.*“

IZVOR:

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

(I)

Na službenim mrežnim stranicama nadležnog Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula sa zaštićenim pristupom **eNekretnine,** gdje su geolocirani podaci ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj od počev 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 od dana kakvoće stanja nekretnine.

(II)

Kretanje cijena na hrvatskom tržištu nekretnina prati Državni zavod za statistiku (DZS), koji je indeks ICSN razvio u suradnji s Hrvatskom Narodnom Bankom, a navedene analize redovito objavljuje na svojim službenim mrežnim stranicama:

http://www.dzs.hr/Hrv/publication/subjects.htm.

Prema Priopćenju od 02.07.2026. godine, Državni zavod za statistiku je sukladno s Provedbenom uredbom Komisije (EU) 2025/1182 od 17. lipnja 2025. promijenio referentno razdoblje za indekse (bazna godina) s 2015. = 100 na 2025. = 100.

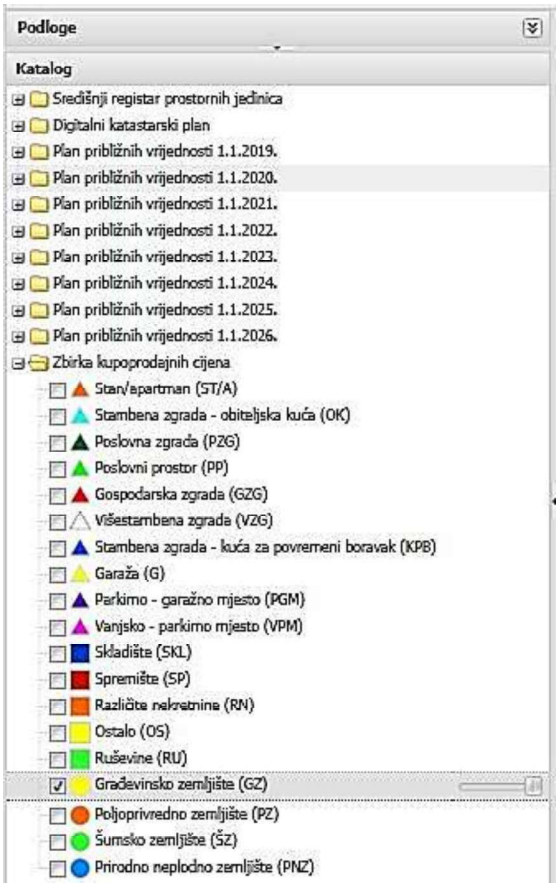
(III)

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku, te Istarska županija, a koji navedene podatke objavljuju javno i redovito na svojim službenim mrežnim stranicama.

INDEKSNI NIZOVI – ISTARSKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište *kupoprodaja*	100,00	106,4	105,12	109,84	110,44	116,4	130,42	136,56	152,07	164,42	181,29
Poljoprivredno zemljište *kupoprodaja*	100,00	140,43	158,65	160,59	166,69	185,12	194,75	234,68	244,00	300,29	303,05
Šumsko zemljište *kupoprodaja*	100,00	105,16	116,77	134,00	141,35	188,59	240,46	245,55	300,28	321,10	346,6
Stanovi/apartmani *kupoprodaja*	100,00	100,00	100,00	89,66	114,75	112,69	138,61	142,62	164,39	193,02	214,19
Stanovi/apartmani *najam*	100,00	100,00	115,88	120,62	127,20	125,52	136,21	136,42	137,44	172,40	180,76
Poslovni prostori *kupoprodaja*	100,00	100,00	109,89	116,68	110,09	141,40	135,88	151,65	147,69	203,31	212,61
Poslovni prostori *zakup*	100,00	100,00	100,00	100,00	91,96	90,72	97,56	99,72	109,07	112,54	135,42

Kao izvor podataka kupoprodajnih cijena o realiziranim transakcijama građevinskog korišteni su podaci iz Plana približnih vrijednosti zemljišta unutar zaštićenog modula **eNekretnine** dostupnog na službenoj mrežnoj stranici nadležnog Ministarstva https://ispu.mgipu.hr/.







IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Građevinsko zemljište (k.č. 1136/1, k.o. VRSAR)

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m^2]	Namjena	K_{is}	Kategorija zemljišta
26.06.2026.	VRSAR - GRAĐEVINSKO	1136/1, k.o. VRSAR	**građevinsko zemljište**	617,00	M1	1,50	I.

Podaci poredbenih nekretnina iz Plana približnih vrijednosti građevinskog zemljišta za predmetni cjenovni blok „VRSAR - GRAĐEVINSKO“:

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA



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.*“).

Publikacija „POČETNO STANJE KOEFICIJENATA ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH OBITELJSKIH KUĆA I OBITELJSKIH KUĆA U NIZU NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE SA STANJEM NA DAN 01.01.2023. GODINE (izdavač: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, 2024. godine):

(...)

2. Upute o korištenju podataka Početnog stanja koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. (kpt)

(...)

„U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode, te alternativno iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.“

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.

Interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći se primjenjuje u slučajevima kad su koeficijenti iskoristivosti kao mjere korištenja građevnskog zemljišta poredbenih nekretnina drugačiji od koeficijenta iskoristivosti predmetnog građevinskog zemljišta.

Budući da je navedeni koeficijent iskoristivosti kao mjere korištenja građevnskog zemljišta poredbenih nekretnina iz Plana približnih vrijednosti drugačije od koeficijenta iskoristivosti zemljišta predmetnog neizgrađenog građevinskog zemljišta, u daljnjim analizama proveden je postupak interkvalitativnog izjednačenja kojim 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), i to pomoću koeficijenata za preračunavanje, sukladno čl. 20, te Prilogu 11. **Pravilnika** (tablica „ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA“).

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Pravilnik, PRILOG 11., ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

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

Redni broj transakcije (Redni broj CB)	Cjenovni blok VRSAR - GRAĐEVINSKO	Površina [m^2]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m^2]	K_i poredbenih nekretnina	K_{is} procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m^2]
9644	VRSAR - GRAĐEVINSKO	617,00	212,88	1,30	1,50	1,09	232,04

Prema čl. 4 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i intekvalitativnog 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**).

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 ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova	Kategorija zemljišta (umanjenje [%])	
232,04		0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	232,04
	1,00						

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) :	**232,04**	**€/m²**
Vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) :	**143.168,19**	**€**
Vrijednost zemljišta (kupoprodaja) - zaokruženo :	**143.000,00**	**€**

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
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**“.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

U daljnjim analizama procjene troškovne vrijednosti nekretnine, korišteni su javno dostupni podaci o jediničnoj cijeni gradnje, te podaci Državnog zavoda za statistiku:

1. Podaci o normalnim troškovima gradnje (NTG) nalaze se na sljedećim službenim mrežnim stanicama:

1.1. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u suradnji s Institutom IGH izdaje bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (zadnja izdana publikacija je: Bilten VI 2026 (I kvartal 2026 – nadogradnja I, a koja je objavljena u 06.2026. godine):

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2025.)

1.2. Hrvatska komora arhitekata (HKA), tablični podaci rezultate istraživanja „Investicijske vrijednosti u graditeljstvu – *Pokazatelji troškova građenja za 2024. godinu*“: (usvojeno na sjednici Upravnog odbora HKA-a odi 22.07.2025. godine)

Ovi su podaci rezultat nalaza iz provedenog istraživanja tržišta radova u građevinarstvu u Republici Hrvatskoj (kojem je svrha prikupiti podatke o cijenama zahvata u prostoru, građevinsko-obrtničkih radova, instalacija, niskogradnje i uređenja okoliša), te podataka objavljenih u sljedećim dokumentima:

- "Baukosten 2022" (Troškovi građenja 2022), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Bilten standardne kalkulacije (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Institut IGH, Zagreb)
- Indeks potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku RH

https://dani.arhitekti-hka.hr/hr/novosti/pokazatelji-troskova-gra%C4%91enja-za-2024g.5989.html

Iskazani su troškovi građenja s pripadnim vanjskim uređenjem u €/m^2 bruto površine građevine.

2. Državni zavod za statistiku: tablični podaci objavljeni 02.07.2026. godine „Indeksi cijena stambenih objekata“.

CIJ-2026-2-1/1 Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2026. | Državni zavod za statistiku

3. Temeljem članka 76. i 77. Zakona o komunalnom gospodarstvu, članka 76. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (*NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20*) i **Odluke o izmjenama i dopunama odluke o komunalnom doprinosu** (Službene novine Općine Vrsar-Orsera *broj 2/19, 9/20, 10/22*), utvrđena je obveza plaćanja komunalnog doprinosa koji se koristi samo za financiranje građenja i održavanja komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos plaća vlasnik zemljišta na kojem se gradi građevina ili se nalazi ozakonjena građevina, odnosno investitor ako je na njega pisanim ugovorom prenesena obveza plaćanja komunalnog doprinosa, a izračunava se množenjem ukupnog obujma građevine i jedinične vrijednosti (€/m^3).

Prema službenoj mrežnoj stranici Općine Vrsar, predmetna se nekretnina nalazi u I. zoni komunalnog dopinosa, a koji znosi 18,32 €/m^3, i to sukladno članku 1. ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O KOMUNALNOM DOPRINOSU od 28.12.2022. godine, a koja se nalazi na adresi:

https://www.vrsar.hr/wp-content/uploads/2023/03/Izmjene-i-dopune-Odluke-o-komunalnom-doprinosu-.pdf

GRAĐEVINA i OPREMANJE (u naravi: hotel)

2.	TROŠKOVI GRADNJE	1.671.321,75 €
3.	TROŠKOVI OPREMANJA	142.217,37 €

2.1. GRAĐEVINA — SV sadašnja vrijednost: 1.422.173,72 €

Građevina	udio	dovršeno [€/m²]	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	bruto površina [m²]	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja [€]
konstrukcija	87,60%	1.887,78	100%	1.887,78	1.137,83	2.147.972,72
i završni radovi		0,00	100%	0,00		-
instalacije	12,40%	267,22	100%	267,22		304.050,93
ukupno	100%					2.452.023,65
uobičajeni troškovi građenja		2.155,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		2.155,00	100,00%	NV nova vrijednost:		2.452.023,65
zajedno (FF&E + OS&E) : sve pokretnine potrebne za poslovanje hotela		215,50	10,00%	NV nova vrijednost:		245.202,37

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2026	godina		
Godina izgradnje / prosječna starost		2006	godina		
Starost zgrade (G)		20	godina		
OVK (održivi vijek korištenja)		80	godina		
Relativna starost (Rs = G / OVK)		0,25	25%		
Faktor korištenja FK		2,50			
OOVK (predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja)	58%	46	godina		
Zamjenska starost (Gz = OVK - OOVK)		34	godina		
Umanjenje Gz/OVK		0,42	42%	1.029.849,93	1.422.173,72 €
Umanjenje (sve pokretnine potrebne za poslovanje hotela)		0,42	42%	102.984,99	142.217,37 €

Matrica	
A	2,0
B	2,5
C	1,0

2.2. DOPRINOSI — 50.824,26 €

	€/m²			OG [m³]	
Komunalni doprinos	18,32	100%		2.774,25	50.824,26 €
Vodni doprinos	0,00	100%			0,00 €

2.2. PRIKLJUČCI — 22.756,60 €

	€/m³			BP [m³]	
	20,00			1.137,83	22.756,60 €

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE — 175.567,17 €

		€/m²	dovršenost		BP [m²]	
Projekti		25,00	100%		1.137,83	28.445,75 €
		%	dovršenost		€	
Nadzor		3,00%	100%		2.452.023,65	73.560,71 €
Konzalting		2,00%	100%			49.040,47 €
Ostalo		1,00%	100%			24.520,24 €
umanjenje (za SV)	*100,00%*					*0,00 €*

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE				1.671.321,75 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	1.671.321,75	KOEFICIJENT PRILAGODBE	1,00	1.671.321,75 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST svih pokretnina potrebnih za poslovanje hotela (FF&E + OS&E)				142.217,37 €

REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI

nekretnina	površina zgrade i/ili čestice [m^2]	namjena	vrijednost	vrijednost (zaokruženo)
k.č. 1136/1, k.o. VRSAR	841,46	zgrada (hotel)	1.671.321,75 €	1.814.489,93 €
	617,00	građevinsko zemljište	143.168,19 €	
sveukupno nekretnina:			**1.814.489,93 €**	**1.810.000,00 €**
zajedno (FF&E + OS&E) : sve pokretnine potrebne za poslovanje hotela			142.217,37 €	**142.000,00 €**
sveukupno:			**1.956.707,30 €**	**1.952.000,00 €**

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**“.

M I Š L J E N J E i Z A K L J U Č A K

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 2026. godine, iznosi:

predmet procjene	vrijednost
k.č. 1136/1, k.o. VRSAR	1.810.000,00 €
zajedno (FF&E + OS&E) : sve pokretnine potrebne za poslovanje hotela	142.000,00 €
sveukupno:	**1.952.000,00 €**

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.
Navedena 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 sukladno intervalima objavljenih indeksa Državnog zavoda za statistiku), odnosno do promjena odgovarajućeg indeksa Istarske županije.

Zagreb, kolovoz 2026.

za **ALLEGRIAN** d.o.o.

KLASA: UP/I-710-03/26-01/375
URBROJ: 514-03-04/02-26-04
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

izradio :



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

direktor:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

KLASA: UP/I-710-03/25-01/220
URBROJ: 514-03-04/01-25-06
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

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 Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/26-01/375, URBROJ: 514-03-04/02-26-04 od 28.07.2026. godine, sukladno čl. 9, st (2.) Zakona, te Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/25-01/220, URBROJ: 514-03-04/01-25-06, od 04.06.2025. godine, 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:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Sergije Štulić
mag.ing.grad.
Ratkovićeva ulica 2
ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjene vrijednosti 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*.“)

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Izvod iz katastarskog plana
- Prilog 3 – Dostavljena tehnička dokumentacija (separati)

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Pula-Pola
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO
Stanje na dan: 04.08.2026. 12:42

Katastarska općina: 323837, VRSAR — Broj ZK uloška: 798

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4256/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1136/1	32	BROSTOLADE	617	
			DVORIŠTA	364	
			KUĆA, BROSTOLADE	253	
		UKUPNO:		617	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-5050/2004/798 prenosi se slijedeći upis: Primljeno, 25. siječnja 1999. Z-100/99 Na temelju čl. 51-a Zakona o građenju zabilježuje se da je upis zgrade na č.kat.br. 1136/1 (stara k. č.862/3) obavljen bez priložene uporabne dozvole.-	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
SPIZA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67234850290, BROSTOLADE 23, VRSAR 52440 POREČ (PARENZO)		
2.12	Zaprimljeno 09.03.2026.g. pod brojem Z-4256/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU ST-20/2026-18 09.03.2026	na 2 (2.10)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11. Na suvlasnički dio: 2			
11.1	Zaprimljeno 12.10.2023.g. pod brojem Z-18690/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BROJ: 89/09-2023 OD 20.09.2023, OPĆA PUNOMOĆ OD 29.08.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 250.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz sporazuma, u korist: **SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA**	250.000,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 2 (2.4)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.2	Zaprimljeno 12.10.2023.g. pod brojem Z-18690/2023 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 93 k.o LIM		na 11.1
13.			
13.1	Zaprimljeno 09.09.2025.g. pod brojem Z-16167/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OV-8613/2025 08.09.2025, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu =500.000,00 EUR (slovima: petstotisuća eura), koja se valorizira sa stopom rasta (inflacija) potrošačkih cijena, uvećano za kamate u iznosu od 1,25 % mjesečno i rokom vraćanja do 08.09.2027. godine, te ukupnih troškova koji mogu nastati temeljem ovog Sporazuma i sa svim njegovim aneksima i u svezi s njim, a posebice iznosa glavnice zajma, svih kamata, zateznih kamata, naknada, troškova ovrhe, te eventualnih drugih sudskih i izvansudskih troškova, za korist: **LEVSTEK JANEZ, OIB: 19220126232, ULICA PETRA KOZINE 1, 1331 DOLENJA VAS, RIBNICA, SLOVENIJA**	500.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.08.2026.

Prilog 2 – Izvod iz katastarskog plana

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VRSAR
k.č.br.: 1136/1

Stanje na dan: 04.08.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



OVO JE RJEŠENJE
postalo izvršno i pravomoćno
s danom
Zagreb.

REPUBLIKA HRVATSKA
AGENCIJA ZA OZAKONJENJE
NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA

ŽUPANIJA ISTARSKA
OPĆINA VRSAR
Predsjednik

Zagreb, Selska cesta 136

KLASA: UP/I-361-03/15-01/31
URBROJ: 403-02-4-1/C074-16-1
Zagreb, 12. veljače 2016.

Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, povodom zahtjeva: Hypo Alpe Adria Bank d.d., OIB: 14036333877, Slavonska avenija 6, Zagreb, zastupano po punomoćniku: Studio Crta d.o.o. , Pavla Hatza 11, Zagreb, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. st. 2. i 9.a Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/2012, 143/2013), donosi:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

- završena, slobodnostojeća, zahtjevna zgrada, poslovne namjene - apartmani, razvedenog tlocrta - vanjske veličine zgrade prema priloženoj Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, GBP-a 910,70 m2, višestrešnog krova, broj etaža: četiri - prizemlje, potkrovlje i dva kata, u zgradi se nalaze apartmanske jedinice, restoran s pratećim prostorijama i recepcija, izgrađena na k.č. 1102 i 1136/1, k.o. Vrsar.

2. Zgradu iz točke 1. ove izreke prikazuje Geodetska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade oznake 1268/2013, iz listopada 2013., koju je izradio ovlašteni inženjer geodezije Goran Sandalj i Arhitektonska snimka izvedenog stanja oznake 076_HL_VRSAR, iz rujna 2013., koju je izradio ovlašteni arhitekt Danijel Marasović.

3. Geodetska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i Arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog rješenja sastavni su dio ovog rješenja, što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti.

5. Za zgradu iz točke 1.1 ove izreke, uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju, priložena je izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva Branka Galića, oznake 091/2013, iz rujna 2013., da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

Obrazloženje

Hypo Alpe Adria Bank d.d., Slavonska avenija 6, Zagreb, podnijelo je 27. lipnja 2013. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja nadležnom upravnom tijelu, prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13, dalje u tekstu ZPNIZ).

Predmet je preuzet od strane Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada Odlukom ministrice graditeljstva i prostornog uređenja o preuzimanju predmeta Klasa: 360-01/15-01/61 od 27. veljače 2015.

Zahtjev je osnovan.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Tijekom postupka podnositelj zahtjeva je priložio propisane dokumente sukladno čl. 11. ZPNIZ-a.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. (dalje u tekstu: DOF5/2011), utvrđeno je da je zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja vidljiva na istoj, o čemu je sastavljena službena bilješka i izrađen ispis iz DOF5/2011 koji su priloženi u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Vrsar (Službeni glasnik Grada Poreča 15/06. Službene novine Općine Vrsar 06/14). Geodetsku snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i Arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog rješenja. Registar kulturnih dobara RH, zemljišne knjige i katastar nekretnina, te očevidom od 28. listopada 2015. utvrđeno je za zgradu iz točke 1. izreke ovog rješenja:

- da se nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja,
- da nema veći broj etaža od najvećeg broja etaža propisanog čl. 5. ZPNIZ-a,
- da se ne nalazi na području i površinama iz čl. 6. st. 1. i 2. ZPNIZ-a.
- da nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da nije izgrađena na medi s drugom građevnom česticom i nema istak koji prelazi na drugu građevnu česticu i
- da je Arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su pozivom od 22. listopada 2015. na uvid u spis radi izjašnjavanja 3. studenog 2015. Navedene stranke pozivu se nisu odazvale osobno niti putem punomoćnika.

Uvidom u Rješenje o naknadi, Klasa: UP/I-363-03/15-02/0140, Urbroj: 2167/02-01-01-03-32-16-0002, od 7. siječnja 2016., koje je izdalo nadležno upravno tijelo i potvrdu o plaćenoj naknadi, utvrđeno je da je naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru plaćena jednokratno.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja, postupljeno je prema čl. 18. ZPNIZ-a te je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

Sadržaj točke 1. 2., 4. i 5. izreke ovog rješenja sukladan je čl. 23. st. 1. i 2. ZPNIZ-a.

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je sukladno čl. 24. st. 1. ZPNIZ-a.

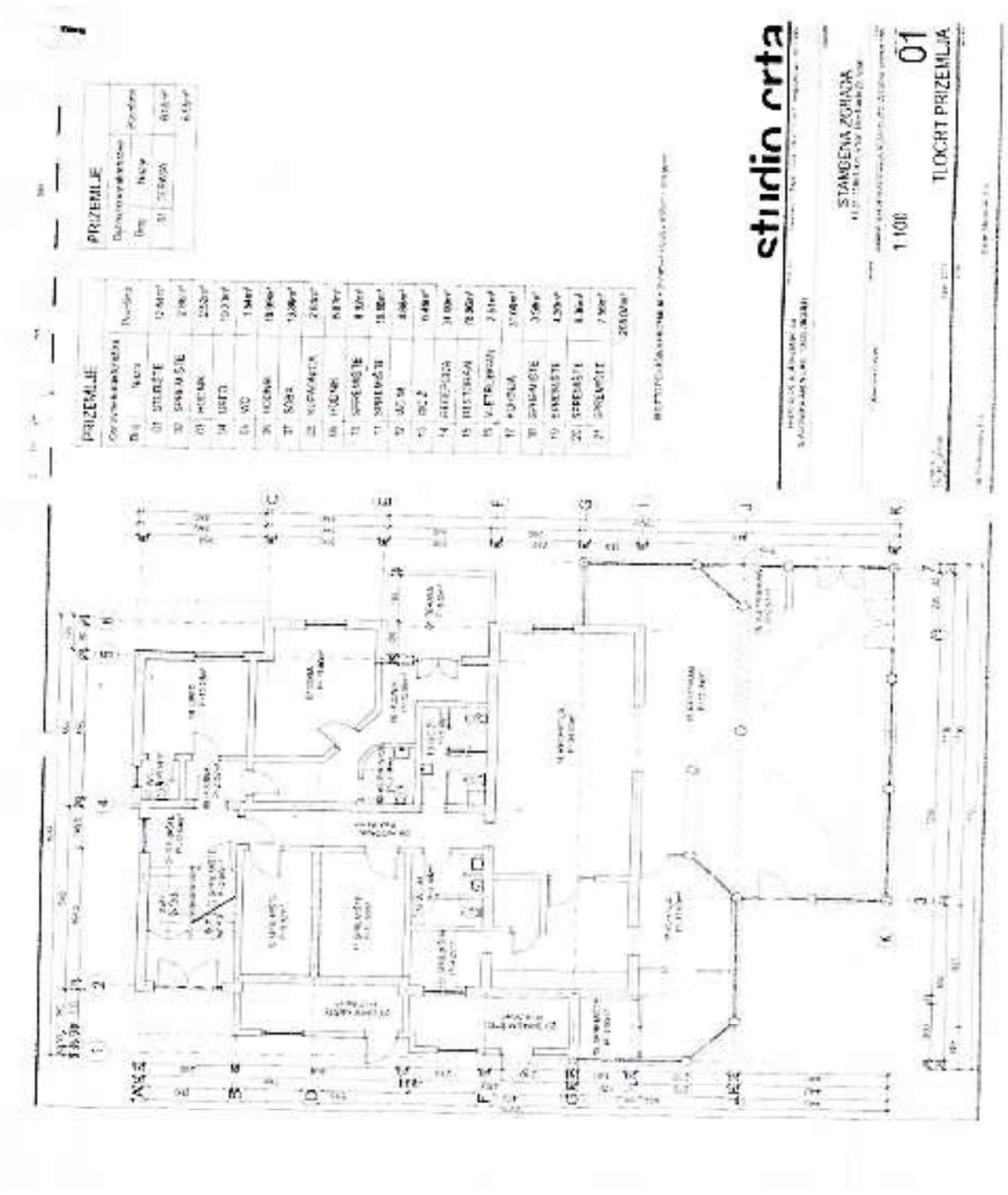
Upravna pristojba, temeljem Tar. br. 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14), u iznosu od 70,00 kn plaćena je u cijelosti.

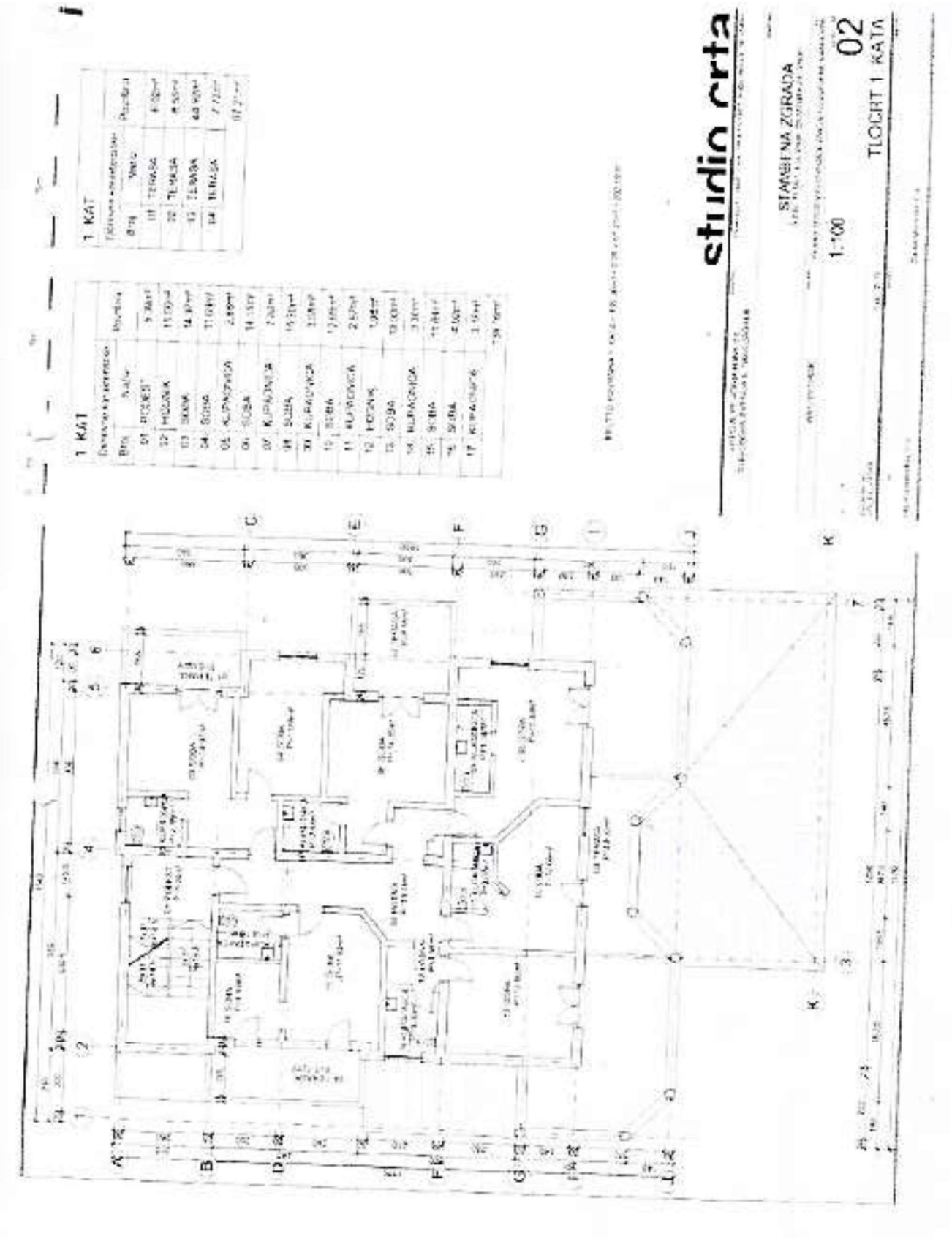
UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

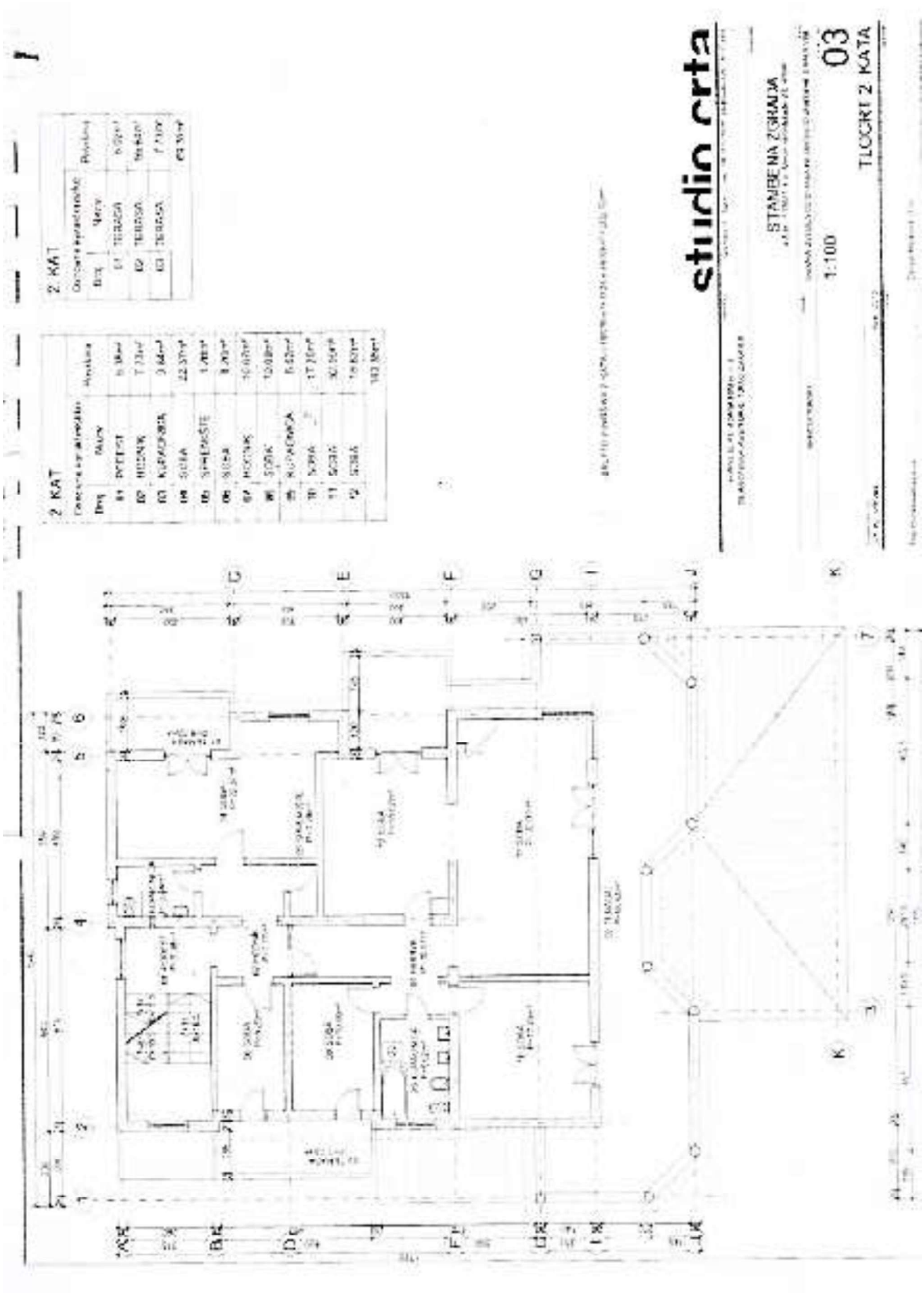
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegovog primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem Tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

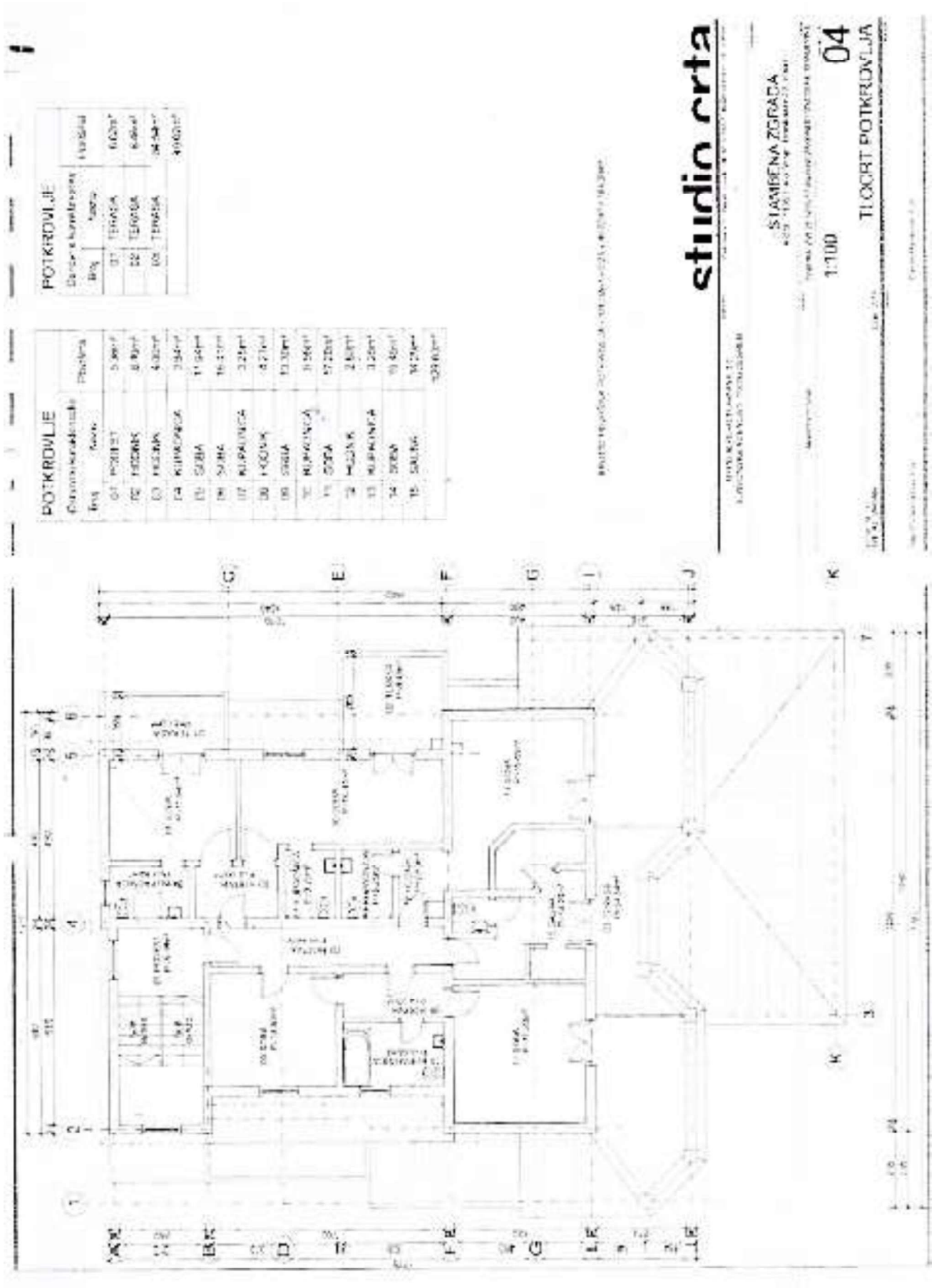
VODITELJ ODJELA
Ljl. se. Hrvoje Bartović, dipl.ing.arh.

Dostaviti:
1. Studio Crta d.o.o. , Pavla Hatza 11, 10000 Zagreb
2. Oglasna ploča - ovdje


PRIZEMLJE
studio crta
STAMBENA ZGRADA
1:100
01
TLOCRT PRIZEMLJA


1 KAT
1 KAT
studio crta
STAMBENA ZGRADA
1:100
02
TLOCRT 1 KATA


studio crta
STAMBENA ZGRADA
1:100
03
TLOCRT 2. KATA
2. KAT
2. KAT


studio crta
ŠTAMBENA ZGRADA
1:100
04
TLOCRT POTKROVLJA
POTKROVLJE

investitor / naručitelj radnje SPIZA d.o.o. Brestolade 23, 52450 Vrsar OIB: 87234850290	izrađivač ARTS ARCHITECTURE d.o.o., Poreč ARTS ARCHITECTURE	GLAVNI PROJEKT ARHITEKTONSKI PROJEKT ZOP 02/18 TD 02/18 Poreč, kolovoz 2018 Ref. K1-26
građevina ENERGETSKA OBNOVA KOMFOR „VILLA VRSAR" Brestolade 23, 52450 Vrsar k.č.1136/1, k.o. Vrsar		

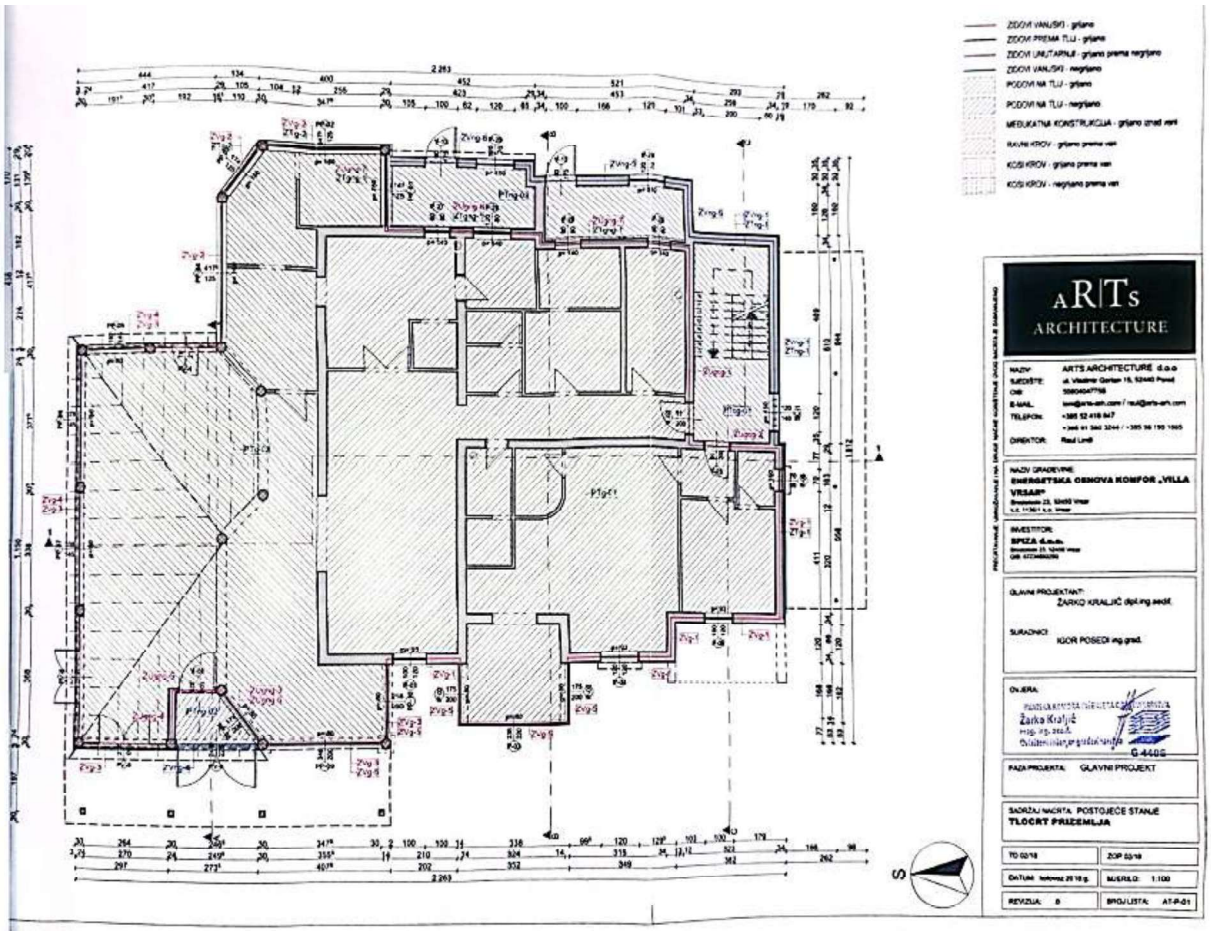
B.3. ISKAZ POVRŠINA

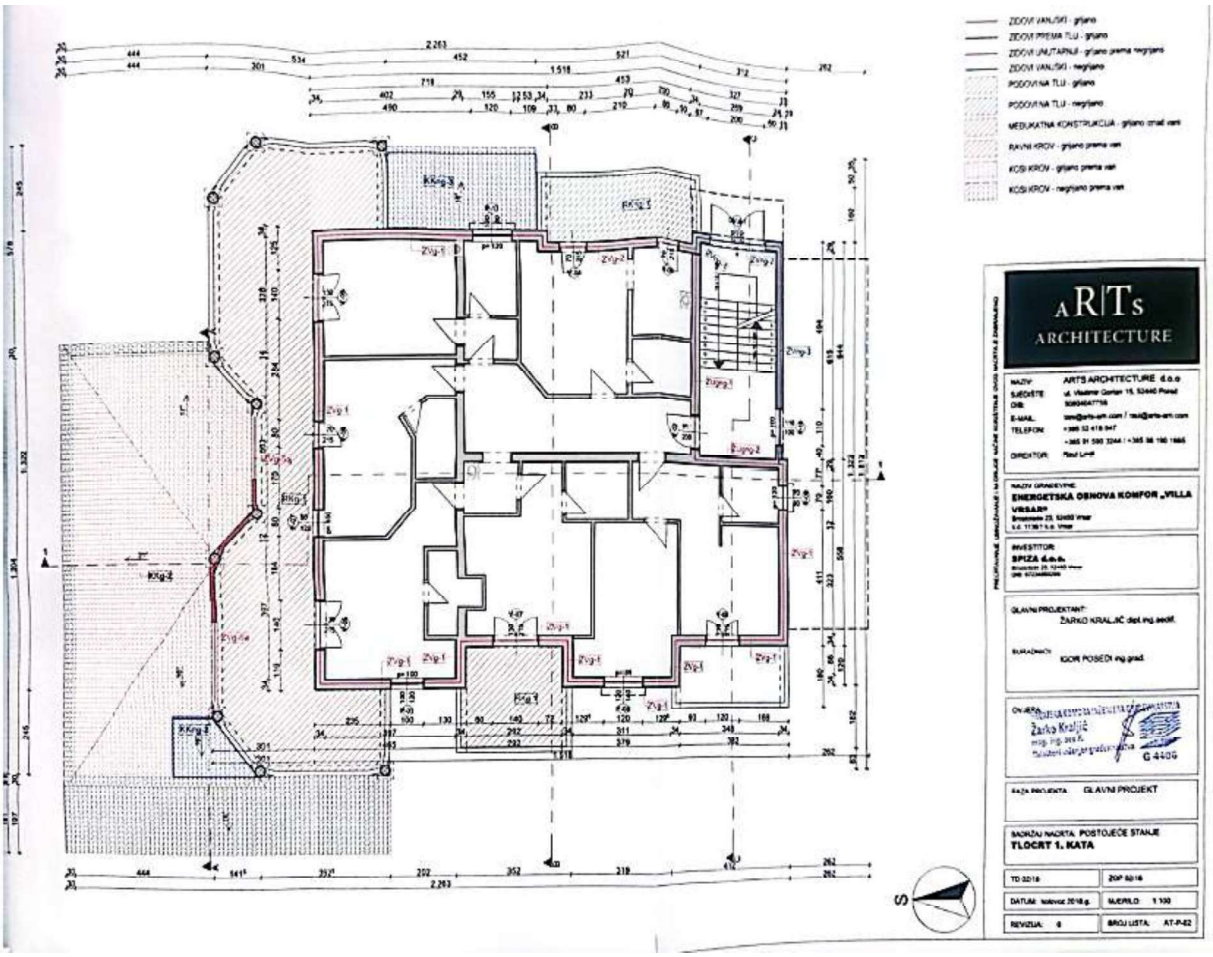
BRUTO

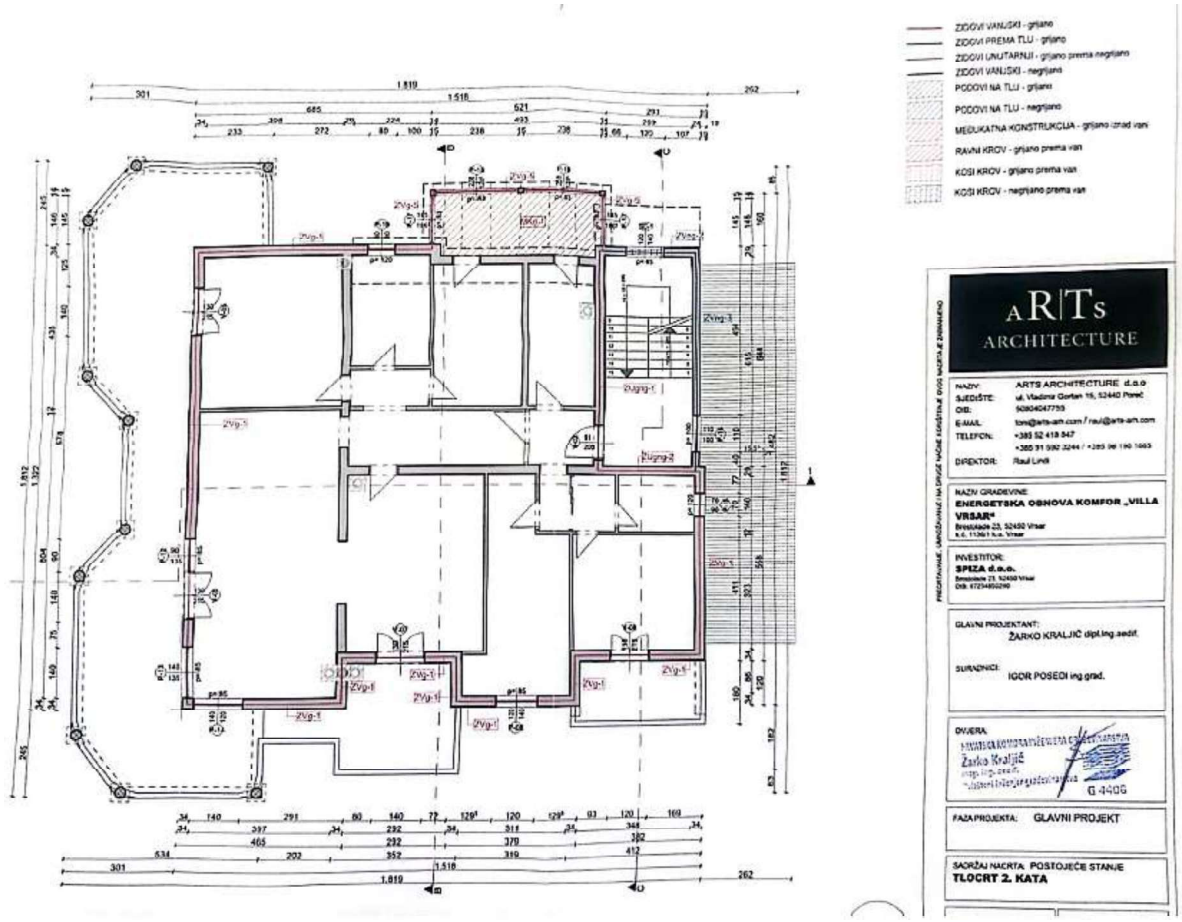
ETAŽA	R.br.	(NE)GRIJANO	ZATVORENO / OTVORENO	površina	koef	koef x površina
PRIZEMLJE	B1	GRIJANO	ZATVORENO	295,7		295,7
	B2	NEGRIJANO	ZATVORENO (stubište)	16,93		16,93
	B3	NEGRIJANO	ZATVORENO (vjetrobran)	3,37		3,37
	B4	NEGRIJANO	ZATVORENO (spremište)	19,48		19,48
	B5	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (nadstrešnica)	18,86	0	0
				356,34 m²		**337,48 m²**
1. KAT	B1	GRIJANO	ZATVORENO	170,84		170,84
	B2	NEGRIJANO	ZATVORENO (stubište)	18,98		18,98
	B3	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (terasa)	58,52	0	0,01
	B4	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (loža/balkon)	9,91	0	0
	B5	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (loža/balkon)	7,06	0	0
	B6	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (loža/balkon)	9,88	0	0
				275,19 m²		**189,83 m²**
2. KAT	B1	GRIJANO	ZATVORENO	176,29		176,29
	B2	NEGRIJANO	ZATVORENO (stubište)	18,87		18,87
	B3	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (terasa)	58,52	0	0,01
	B4	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (loža/balkon)	9,91	0	0
	B5	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (loža/balkon)	7,06	0	0
				270,65 m²		**195,17 m²**
POTKROVLJE	B1	GRIJANO	ZATVORENO	158,98		158,98
	B2	NEGRIJANO	ZATVORENO (stubište)	19,28		19,28
	B3	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (terasa)	43,42	0	0
	B4	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (loža/balkon)	8,15	0	0
	B5	NEGRIJANO - OTVORENO	OTVORENO (loža/balkon)	5,82	0	0
				235,65 m²		**178,26 m²**
				1.137,83 m²		**900,74 m²**

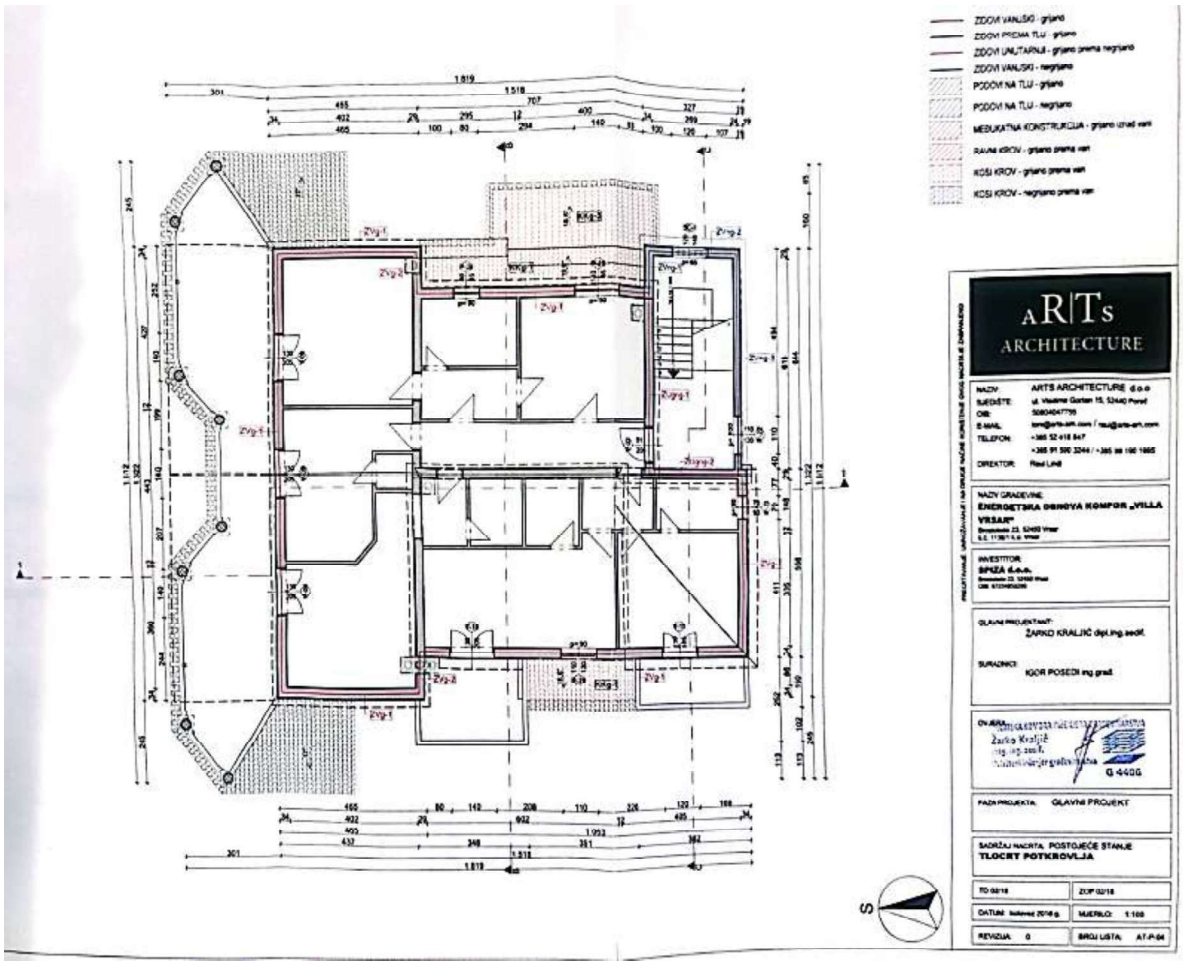
VOLUMEN

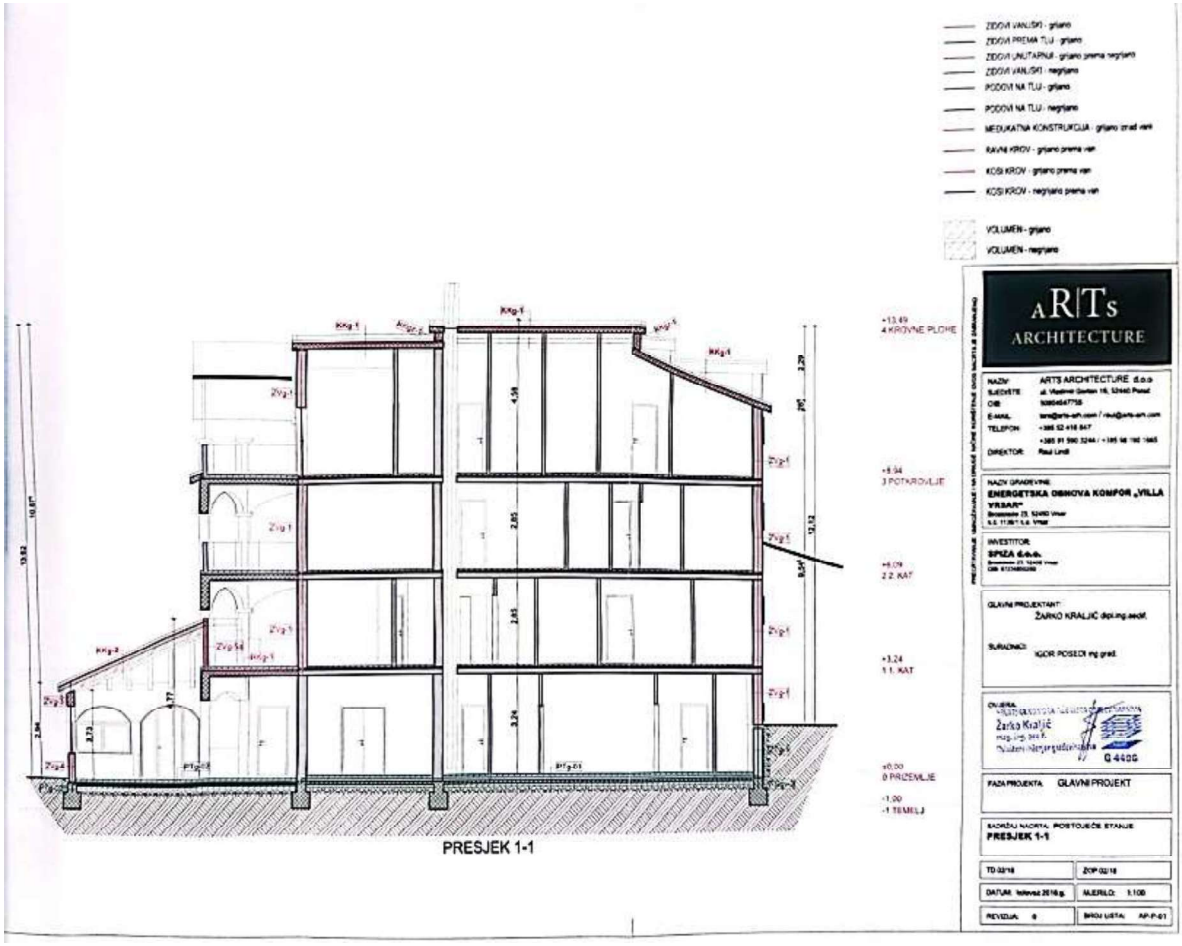
	Etaža	R.br.	bruto/neto	površina	visina	Obujam
VOLUMEN GRIJANO	PRIZEMLJE	Vg1	BRUTO	180,75	3,46	625,41
	PRIZEMLJE	Vg2	BRUTO	58,16	3,46	201,23
	PRIZEMLJE	Vg3	BRUTO	56,06	4,95	215,2
	1. KAT	Vg1	BRUTO	170,84	2,85	486,9
	2. KAT	Vg1	BRUTO	166,3	2,85	473,94
	2. KAT	Vg4	BRUTO	4,55	3,45	14,5
	2. KAT	Vg5	BRUTO	9,88	3,12	28,7
	POTKROVLJE	Vg1	BRUTO	158,98	4,55	507,64
				805,52 m³		**2.553,52 m³**
VOLUMEN NEGRIJANO (stubište)	PRIZEMLJE	Vng1	NETO	15,86	3,24	51,39
	1. KAT	Vng1	NETO	16,52	2,85	47,07
	2. KAT	Vng1	NETO	16,52	2,85	47,07
	POTKROVLJE	Vng1	NETO	16,52	4,55	32,57
				65,42 m³		**178,10 m³**
VOLUMEN GRIJANO (vjetrobran)	PRIZEMLJE	Vng2	NETO	3,16	4,95	10,89
				3,16 m³		**10,89 m³**
VOLUMEN GRIJANO (spremište)	PRIZEMLJE	Vng3	NETO	7,97	2,62	17,92
	PRIZEMLJE	Vng3	NETO	7,68	1,8	13,82
				15,65 m³		**31,74 m³**

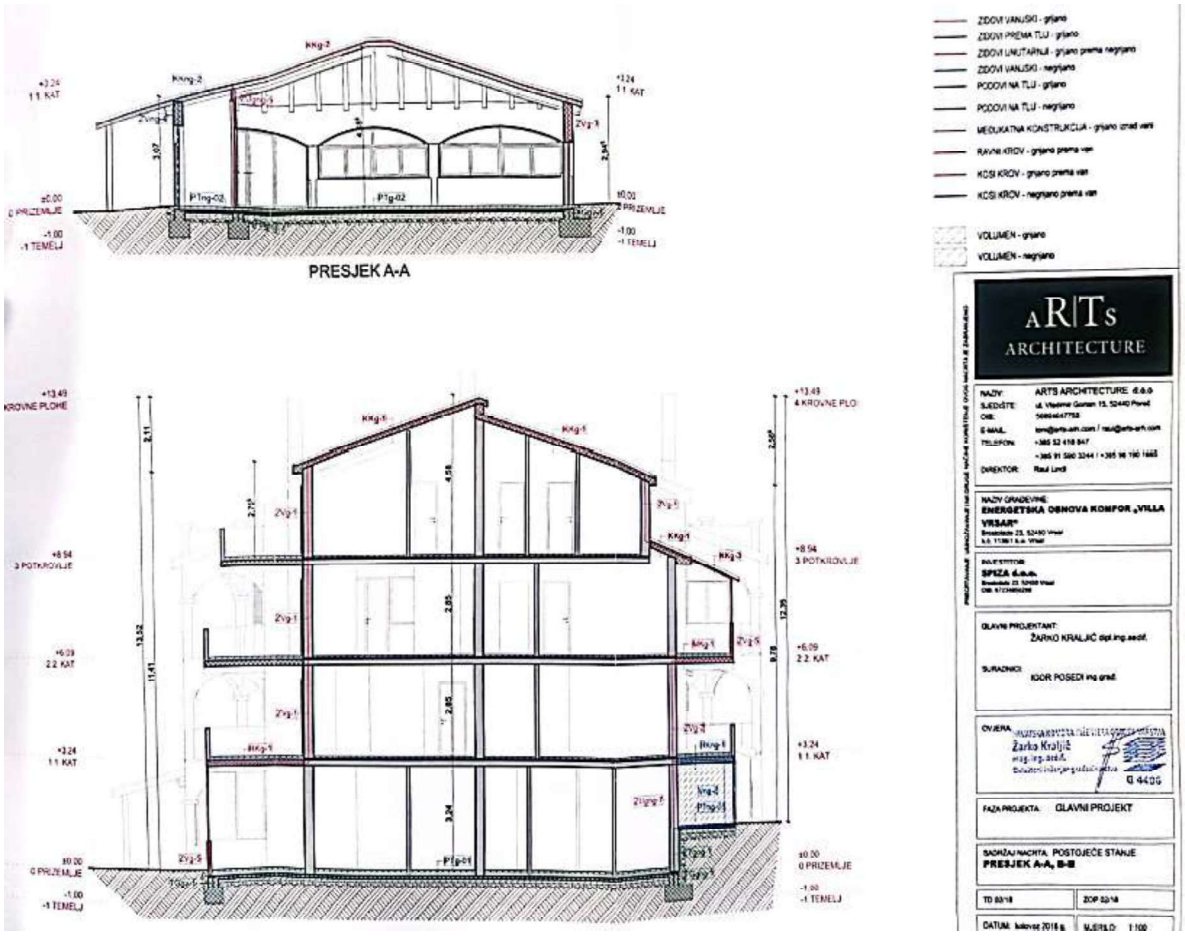

ZIDOVI VANJSKI - grijano
ZIDOVI PREMA TLU - grijano
ZIDOVI UNUTARNJI - grijano prema negrijano
ZIDOVI VANJSKI - negrijano
PODOVI NA TLU - grijano
PODOVI NA TLU - negrijano
MEDUKATNA KONSTRUKCIJA - grijano strad vani
RAVNI KROV - grijano prema van
KOSI KROV - grijano prema van
KOSI KROV - negrijano prema van
aR|Ts
ARCHITECTURE
ARTS ARCHITECTURE d.o.o
ENERGETSKA OBNOVA KOMFOR „VILLA VRSAR"
ŽARKO KRALJIĆ dipl.ing.arch.
IGOR POSEDI ing.grad.
GLAVNI PROJEKT
TLOCRT PRIZEMLJA
1:100
AT-P-01

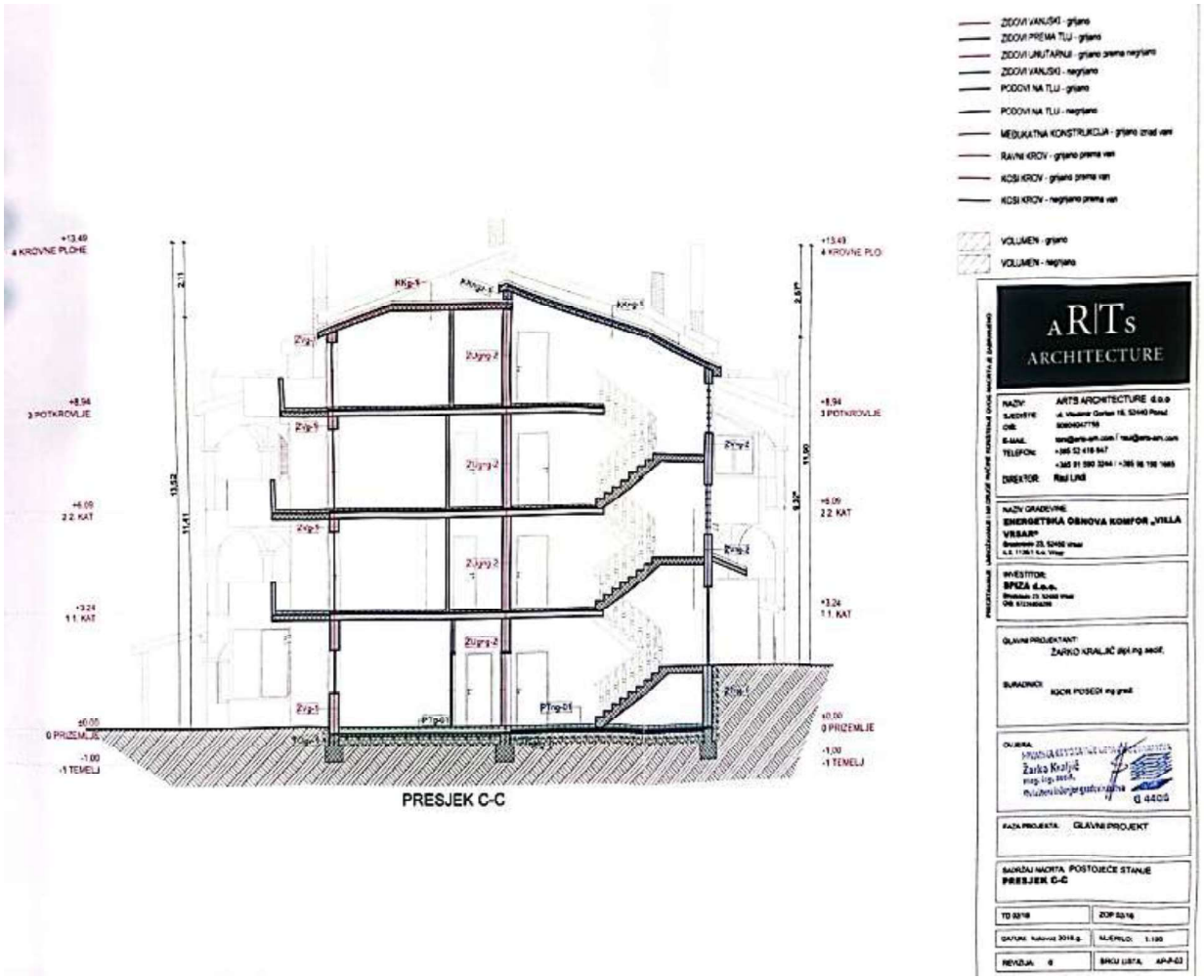

ZIDOVI VANJSKI - grijano
ZIDOVI PREMA TLU - grijano
ZIDOVI UNUTARNJI - grijano prema negrijano
ZIDOVI VANJSKI - negrijano
PODOVI NA TLU - grijano
PODOVI NA TLU - negrijano
MEDUKATNA KONSTRUKCIJA - grijano strad vani
RAVNI KROV - grijano prema van
KOSI KROV - grijano prema van
KOSI KROV - negrijano prema van
aR|Ts
ARCHITECTURE
ARTS ARCHITECTURE d.o.o
ENERGETSKA OBNOVA KOMFOR „VILLA VRSAR"
ŽARKO KRALJIĆ dipl.ing.arch.
IGOR POSEDI ing.grad.
GLAVNI PROJEKT
TLOCRT 1. KATA
1:100
AT-P-02


ZIDOVI VANJSKI - grijano
ZIDOVI PREMA TLU - grijano
ZIDOVI UNUTARNJI - grijano prema negrijano
ZIDOVI VANJSKI - negrijano
PODOVI NA TLU - grijano
PODOVI NA TLU - negrijano
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA - grijano iznad vani
RAVNI KROV - grijano prema van
KOSI KROV - grijano prema van
KOSI KROV - negrijano prema van
aR|Ts ARCHITECTURE
NAZIV: ARTS ARCHITECTURE d.o.o
SJEDIŠTE: ul. Vladimir Gortan 15, 52440 Poreč
OIB: 50804047759
E-MAIL: tom@arts-am.com / raul@arts-am.com
TELEFON: +385 52 418 847
+385 91 590 3244 / +385 98 190 1665
DIREKTOR: Raul Linić
NAZIV GRAĐEVINE:
ENERGETSKA OBNOVA KOMFOR „VILLA VRSAR"
Brestalade 23, 52450 Vrsar
k.č. 1139/1 k.o. Vrsar
INVESTITOR:
SPIZA d.o.o.
Brestalade 23, 52450 Vrsar
OIB: 67234850290
GLAVNI PROJEKTANT:
ŽARKO KRALJIĆ dipl.ing.sedil.
SURADNICI:
IGOR POSEDI ing.grad.
OVJERA:
Žarko Kraljić
G 4406
FAZA PROJEKTA: GLAVNI PROJEKT
SADRŽAJ NACRTA: POSTOJEĆE STANJE
TLOCRT 2. KATA

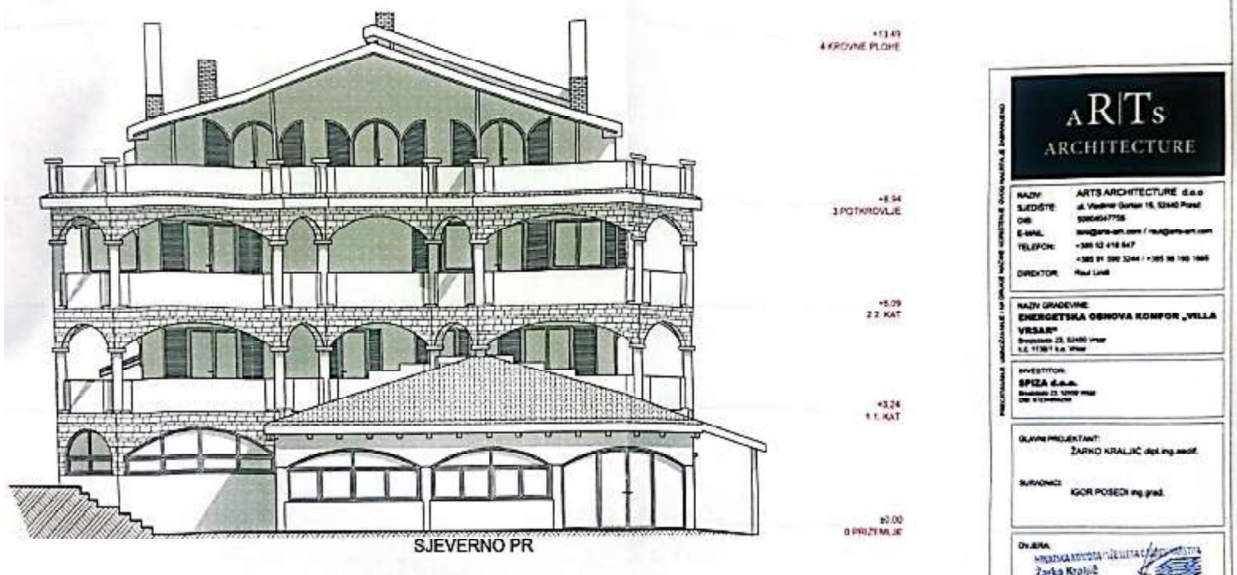

ZIDOVI VANJSKI - grijano
ZIDOVI PREMA TLU - grijano
ZIDOVI UNUTARNJI - grijano prema negrijano
ZIDOVI VANJSKI - negrijano
PODOVI NA TLU - grijano
PODOVI NA TLU - negrijano
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA - grijano iznad vani
RAVNI KROV - grijano prema van
KOSI KROV - grijano prema van
KOSI KROV - negrijano prema van
aR|Ts ARCHITECTURE
NAZIV: ARTS ARCHITECTURE d.o.o
SJEDIŠTE: ul. Vladimir Gortan 15, 52440 Poreč
OIB: 50804047759
E-MAIL: tom@arts-am.com / raul@arts-am.com
TELEFON: +385 52 418 847
+385 91 590 3244 / +385 98 190 1665
DIREKTOR: Raul Linić
NAZIV GRAĐEVINE:
ENERGETSKA OBNOVA KOMFOR „VILLA VRSAR"
INVESTITOR:
SPIZA d.o.o.
GLAVNI PROJEKTANT:
ŽARKO KRALJIĆ dipl.ing.sedil.
SURADNICI:
IGOR POSEDI ing.grad.
OVJERA:
Žarko Kraljić
G 4406
FAZA PROJEKTA: GLAVNI PROJEKT
SADRŽAJ NACRTA: POSTOJEĆE STANJE
TLOCRT POTKROVLJA
TD 08/18
ZOP 02/18
DATUM: kolovoz 2018 g.
MJERILO: 1:100
REVIZIJA: 0
BROJ LISTA: AT-P-04


ZIDOVI VANJSKI - grijano
ZIDOVI PREMA TLU - grijano
ZIDOVI UNUTARNJI - grijano prema negrijanom
ZIDOVI VANJSKI - negrijano
PODOVI NA TLU - grijano
PODOVI NA TLU - negrijano
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA - grijano iznad neg
RAVNI KROV - grijano prema van
KOSI KROV - grijano prema van
KOSI KROV - negrijano prema van
VOLUMEN - grijano
VOLUMEN - negrijano
+13.49 4 KROVNE PLOHE
+8.94 3 POTKROVLJE
+6.09 2.2 KAT
+3.24 1.1 KAT
±0.00 0 PRIZEMLJE
-1.00 -1 TEMELJ
PRESJEK 1-1
ARTs ARCHITECTURE
NAZIV: ARTS ARCHITECTURE d.o.o.
SJEDIŠTE:
OIB:
E-MAIL:
TELEFON:
DIREKTOR: Raul Lindi
NAZIV GRAĐEVINE:
ENERGETSKA OBNOVA KOMFOR „VILLA VRSAR"
INVESTITOR:
SPIZA d.o.o.
GLAVNI PROJEKTANT:
ŽARKO KRALJIĆ dipl.ing.arch.
SURADNICI:
IGOR POSEDI mg.grad.
OVJERA:
Žarko Kraljić
G 4405
FAZA PROJEKTA: GLAVNI PROJEKT
SADRŽAJ NACRTA: POSTOJEĆE STANJE
PRESJEK 1-1
TD 03/18
ZOP 03/18
DATUM: listopad 2018 g.
MJERILO: 1:100
REVIZIJA: 0
BROJ LISTA: AP-P-01

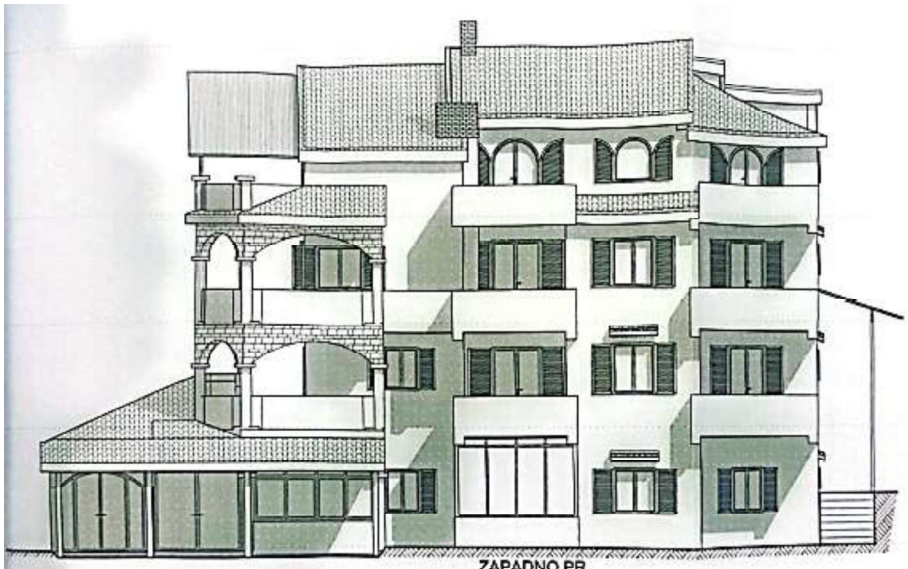

PRESJEK A-A
PRESJEK A-A, B-B
+13.49 4 KROVNE PLOHE
+8.94 3 POTKROVLJE
+6.09 2.2 KAT
+3.24 1.1 KAT
±0.00 0 PRIZEMLJE
-1.00 -1 TEMELJ
ARTs ARCHITECTURE
FAZA PROJEKTA: GLAVNI PROJEKT
SADRŽAJ NACRTA: POSTOJEĆE STANJE
PRESJEK A-A, B-B
TD 03/18
ZOP 03/18
DATUM: listopad 2018 g.
MJERILO: 1:100



PRESJEK C-C



SJEVERNO PR



ZAPADNO PR

aR|Ts ARCHITECTURE

NAZIV: ARTS ARCHITECTURE d.o.o.
SJEDIŠTE: ul. Vladimir Gortan 19, 52440 Poreč
OIB: 30804047756
E-MAIL: ivo@arts-arh.com / raul@arts-arh.com
TELEFON: +385 52 410 847
+385 91 560 3344 / +385 98 192 1666
DIREKTOR: Raul Lindi

NAZIV GRAĐEVINE: ENERGETSKA OBNOVA KOMFOR „VILLA VRSAR"
Brnobićeva 23, 52460 Vrsar
k.č. 11391 k.o. Vrsar

INVESTITOR: SPUZA d.o.o.
Brnobićeva 23, 52460 Vrsar
OIB: 67234892356

GLAVNI PROJEKTANT: ŽARKO KRALJIĆ dipl.ing.arch.

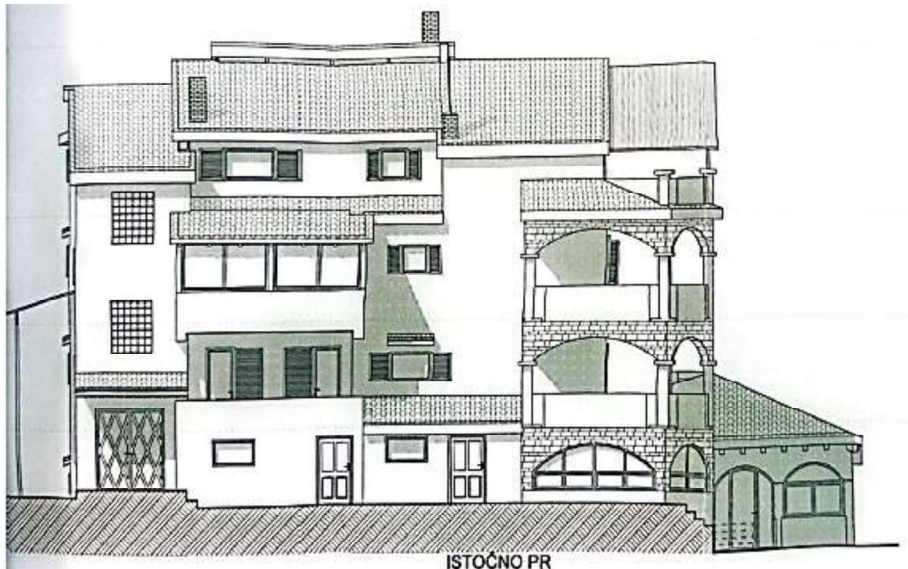
SURADNICI: IGOR POSEDI ing.građ.

OVJERA: Hrvatska komora arhitekata i inženjera u prostornom uređenju
Žarko Kraljić
ovl. ing. arh.
Hrvatski inženjerski centar
G 4409

FAZA PROJEKTA: GLAVNI PROJEKT

SADRŽAJ NACRTA: POSTOJEĆE STANJE
PROČELJE ZAPADNO

TD 02/18	ZOP 02/18
DATUM: listopad 2018.g.	MJERILO: 1:100
REVIZIJA: 0	BROJ LISTA: AF.P-02



ISTOČNO PR

aR|Ts ARCHITECTURE

NAZIV: ARTS ARCHITECTURE d.o.o.
SJEDIŠTE: ul. Vladimir Gortan 19, 52440 Poreč
OIB: 30804047756
E-MAIL: ivo@arts-arh.com / raul@arts-arh.com
TELEFON: +385 52 410 847
+385 91 560 3344 / +385 98 192 1666
DIREKTOR: Raul Lindi

NAZIV GRAĐEVINE: ENERGETSKA OBNOVA KOMFOR „VILLA VRSAR"
Brnobićeva 23, 52460 Vrsar
k.č. 11391 k.o. Vrsar

INVESTITOR: SPUZA d.o.o.
Brnobićeva 23, 52460 Vrsar
OIB: 67234892356

GLAVNI PROJEKTANT: ŽARKO KRALJIĆ dipl.ing.arch.

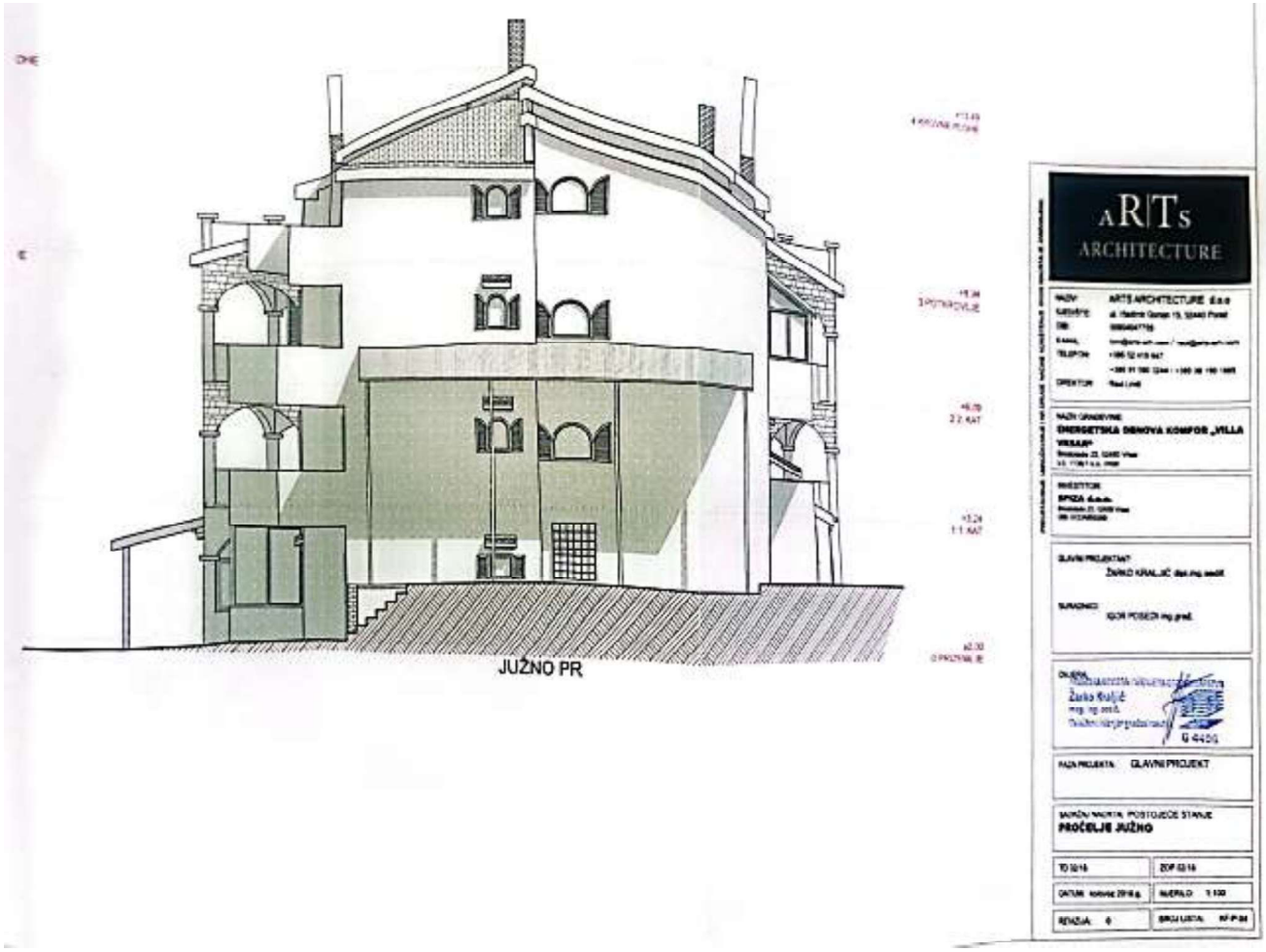
SURADNICI: IGOR POSEDI ing.građ.

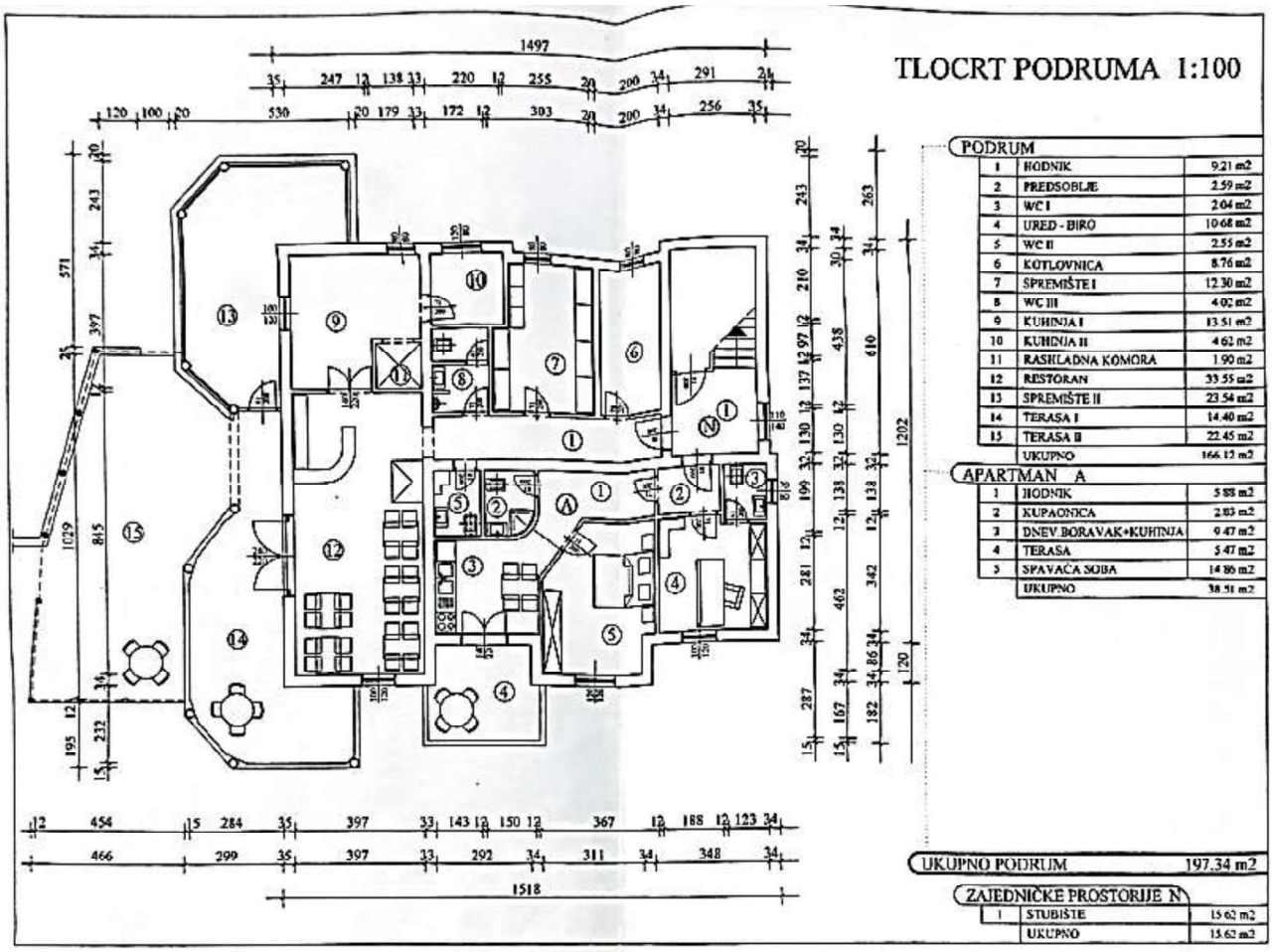
OVJERA: Hrvatska komora arhitekata i inženjera u prostornom uređenju
Žarko Kraljić
ovl. ing. arh.
Hrvatski inženjerski centar
G 4409

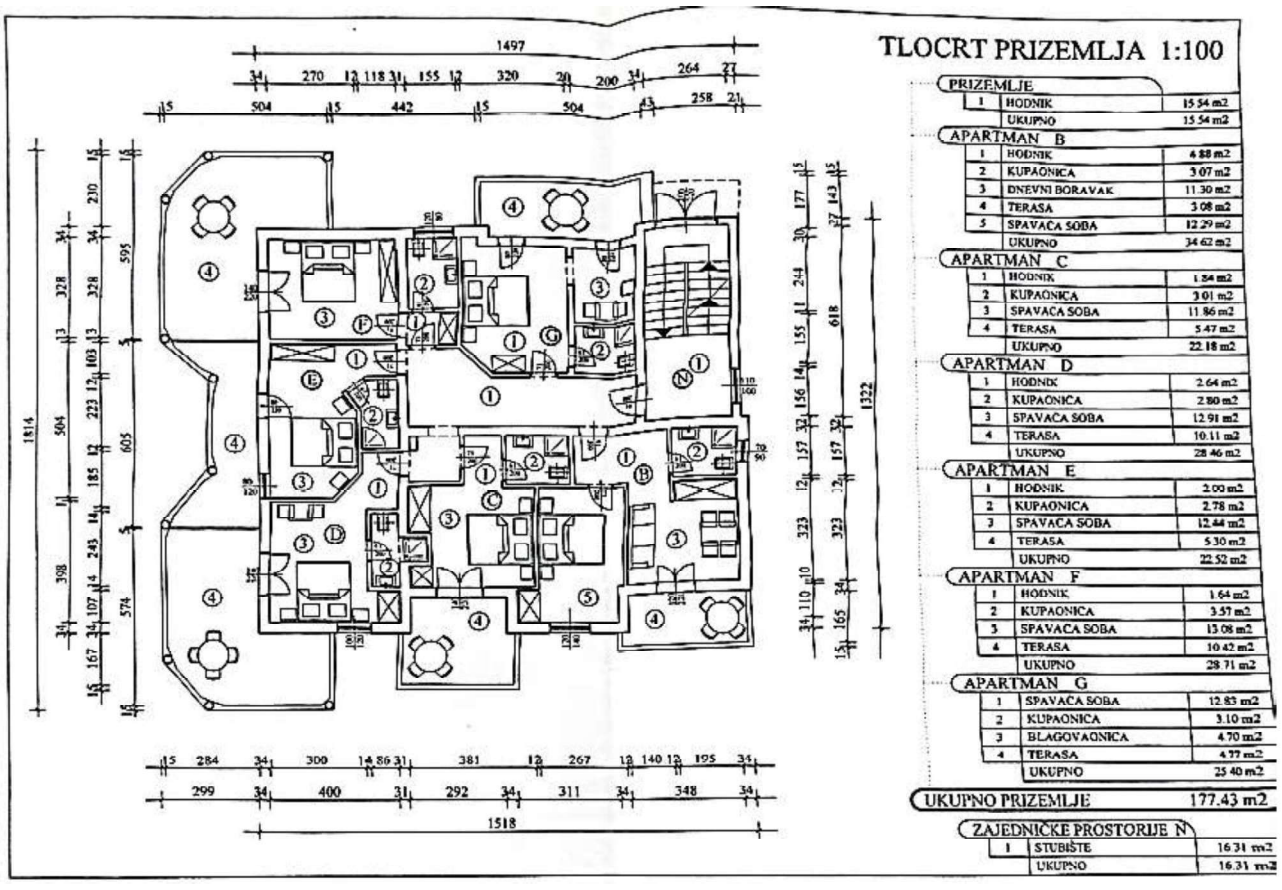
FAZA PROJEKTA: GLAVNI PROJEKT

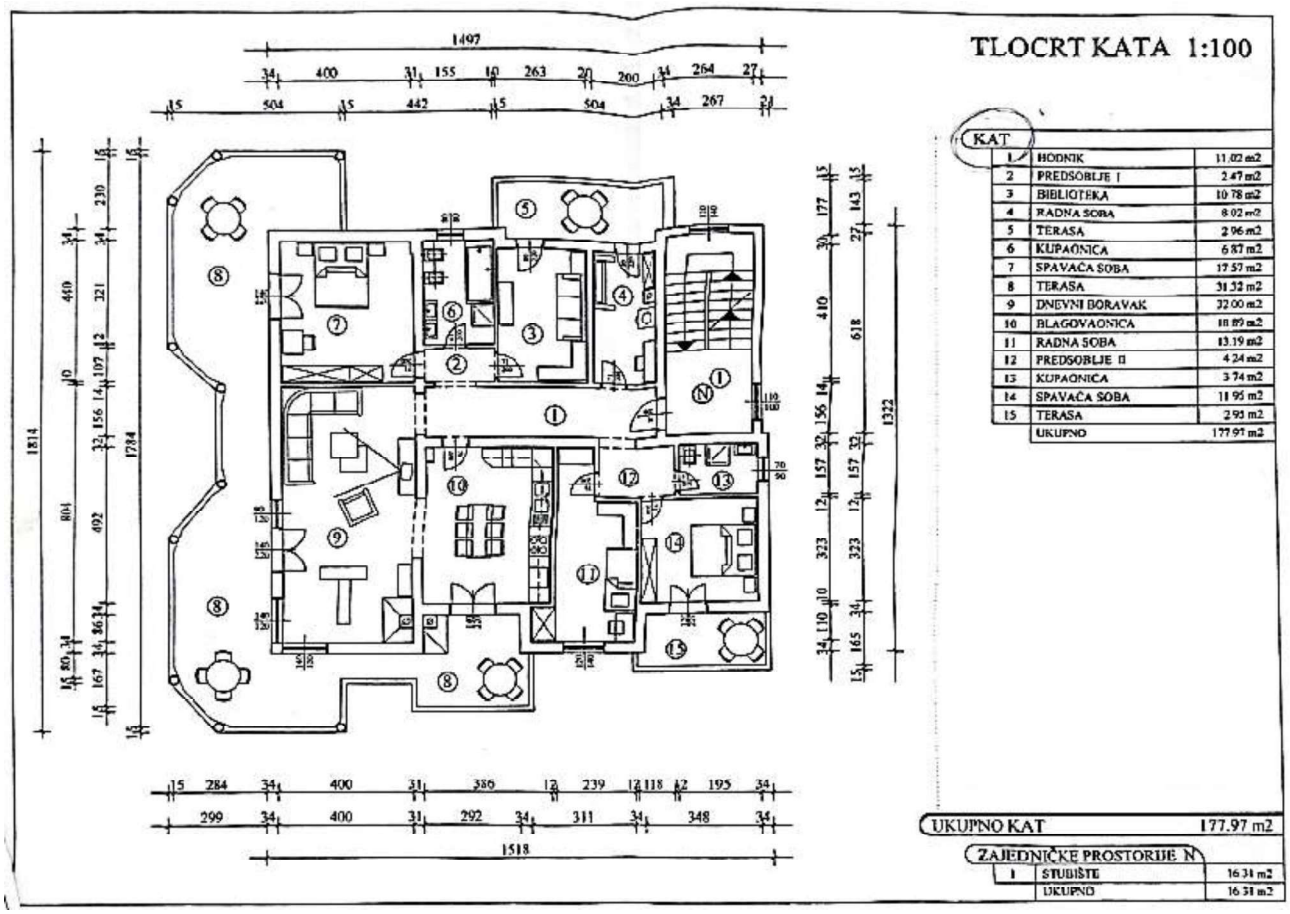
SADRŽAJ NACRTA: POSTOJEĆE STANJE
PROČELJE ISTOČNO

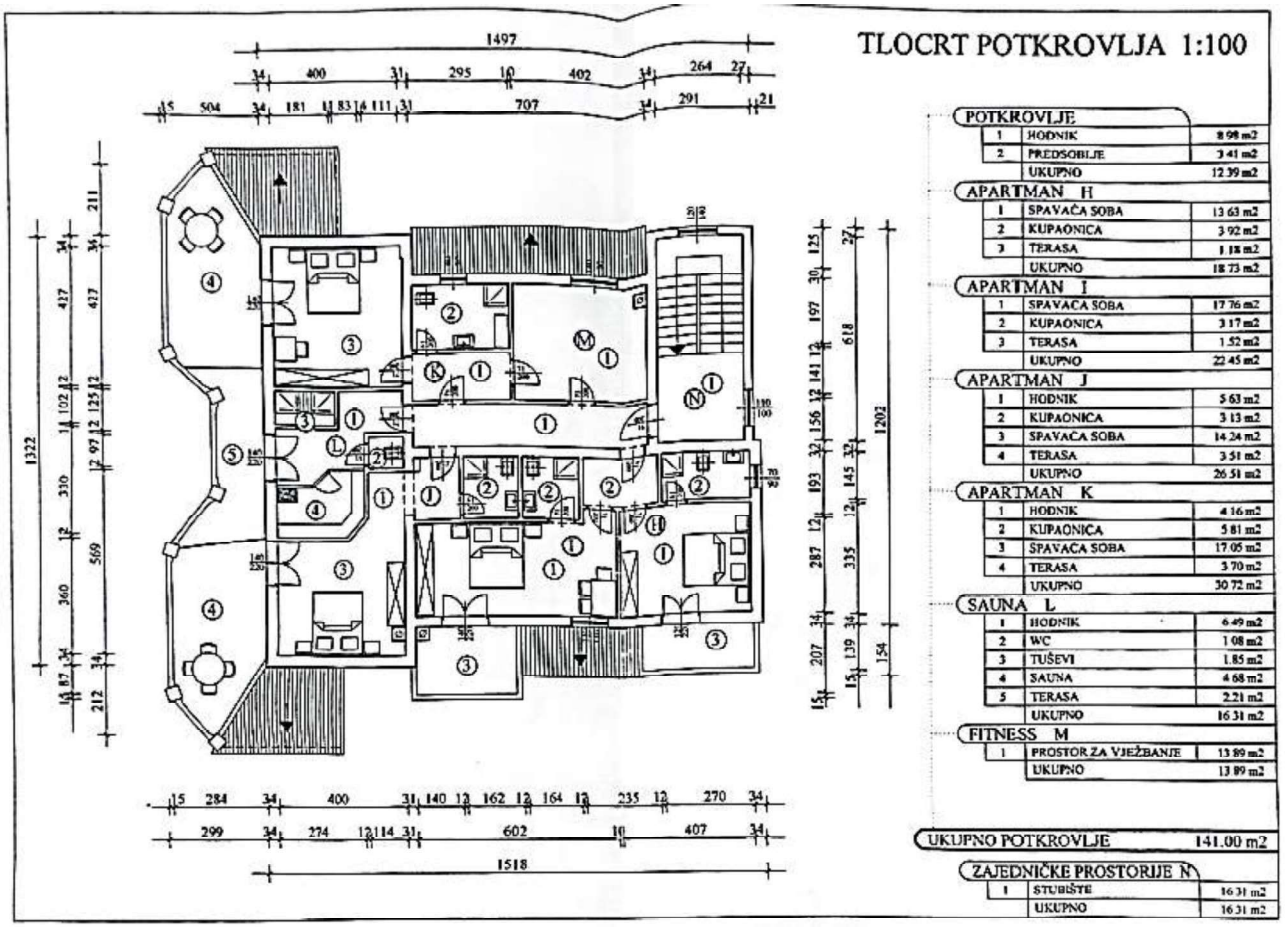
TD 02/18	ZOP 02/18
DATUM: listopad 2018.g.	MJERILO: 1:100
REVIZIJA: 0	BROJ LISTA: AF.P-03


JUŽNO PR
aR|Ts
ARCHITECTURE
ARTS ARCHITECTURE d.o.o.
ENERGETSKA OBNOVA KOMFOR „VILLA
GLAVNI PROJEKT
PROČELJE JUŽNO


TLOCRT PODRUMA 1:100
PODRUM
1 HODNIK 9.21 m2
2 PREDSOBLJE 2.59 m2
3 WC I 2.04 m2
4 URED - BIRO 10.68 m2
5 WC II 2.55 m2
6 KOTLOVNICA 8.76 m2
7 SPREMIŠTE I 12.30 m2
8 WC III 4.02 m2
9 KUHINJA I 13.51 m2
10 KUHINJA II 4.62 m2
11 RASHLADNA KOMORA 1.90 m2
12 RESTORAN 33.55 m2
13 SPREMIŠTE II 23.54 m2
14 TERASA I 14.40 m2
15 TERASA II 22.45 m2
UKUPNO 166.12 m2
APARTMAN A
1 HODNIK 5.88 m2
2 KUPAONICA 2.83 m2
3 DNEV.BORAVAK+KUHINJA 9.47 m2
4 TERASA 5.47 m2
5 SPAVAĆA SOBA 14.86 m2
UKUPNO 38.51 m2
UKUPNO PODRUM 197.34 m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE N
1 STUBIŠTE 15.62 m2
UKUPNO 15.62 m2


TLOCRT PRIZEMLJA 1:100
PRIZEMLJE
1 HODNIK 15.54 m2
UKUPNO 15.54 m2
APARTMAN B
1 HODNIK 4.88 m2
2 KUPAONICA 3.07 m2
3 DNEVNI BORAVAK 11.30 m2
4 TERASA 3.08 m2
5 SPAVAĆA SOBA 12.29 m2
UKUPNO 34.62 m2
APARTMAN C
1 HODNIK 1.84 m2
2 KUPAONICA 3.01 m2
3 SPAVAĆA SOBA 11.86 m2
4 TERASA 5.47 m2
UKUPNO 22.18 m2
APARTMAN D
1 HODNIK 2.64 m2
2 KUPAONICA 2.80 m2
3 SPAVAĆA SOBA 12.91 m2
4 TERASA 10.11 m2
UKUPNO 28.46 m2
APARTMAN E
1 HODNIK 2.00 m2
2 KUPAONICA 2.78 m2
3 SPAVAĆA SOBA 12.44 m2
4 TERASA 5.30 m2
UKUPNO 22.52 m2
APARTMAN F
1 HODNIK 1.64 m2
2 KUPAONICA 3.57 m2
3 SPAVAĆA SOBA 13.08 m2
4 TERASA 10.42 m2
UKUPNO 28.71 m2
APARTMAN G
1 SPAVAĆA SOBA 12.83 m2
2 KUPAONICA 3.10 m2
3 BLAGOVAONICA 4.70 m2
4 TERASA 4.77 m2
UKUPNO 25.40 m2
UKUPNO PRIZEMLJE 177.43 m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE N
1 STUBIŠTE 16.31 m2
UKUPNO 16.31 m2


TLOCRT KATA 1:100
KAT
1 HODNIK 11.02 m2
2 PREDSOBLJE I 2.47 m2
3 BIBLIOTEKA 10.78 m2
4 RADNA SOBA 8.02 m2
5 TERASA 2.96 m2
6 KUPAONICA 6.87 m2
7 SPAVAĆA SOBA 17.57 m2
8 TERASA 31.52 m2
9 DNEVNI BORAVAK 32.00 m2
10 BLAGOVAONICA 10.89 m2
11 RADNA SOBA 13.19 m2
12 PREDSOBLJE II 4.24 m2
13 KUPAONICA 3.74 m2
14 SPAVAĆA SOBA 11.95 m2
15 TERASA 2.95 m2
UKUPNO 177.97 m2
UKUPNO KAT 177.97 m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE N
1 STUBIŠTE 16.31 m2
UKUPNO 16.31 m2


TLOCRT POTKROVLJA 1:100
POTKROVLJE
1 HODNIK 8.98 m2
2 PREDSOBLJE 3.41 m2
UKUPNO 12.39 m2
APARTMAN H
1 SPAVAĆA SOBA 13.63 m2
2 KUPAONICA 3.92 m2
3 TERASA 1.18 m2
UKUPNO 18.73 m2
APARTMAN I
1 SPAVAĆA SOBA 17.76 m2
2 KUPAONICA 3.17 m2
3 TERASA 1.52 m2
UKUPNO 22.45 m2
APARTMAN J
1 HODNIK 5.63 m2
2 KUPAONICA 3.13 m2
3 SPAVAĆA SOBA 14.24 m2
4 TERASA 3.51 m2
UKUPNO 26.51 m2
APARTMAN K
1 HODNIK 4.16 m2
2 KUPAONICA 5.81 m2
3 SPAVAĆA SOBA 17.05 m2
4 TERASA 3.70 m2
UKUPNO 30.72 m2
SAUNA L
1 HODNIK 6.49 m2
2 WC 1.08 m2
3 TUŠEVI 1.85 m2
4 SAUNA 4.68 m2
5 TERASA 2.21 m2
UKUPNO 16.31 m2
FITNESS M
1 PROSTOR ZA VJEŽBANJE 13.89 m2
UKUPNO 13.89 m2
UKUPNO POTKROVLJE 141.00 m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE N
1 STUBIŠTE 16.31 m2
UKUPNO 16.31 m2