

ALLEGRIAN d.o.o.

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



allegrian.ured@gmail.com

+385 (0) 95 36 86 210

REPUBLIKA HRVATSKA

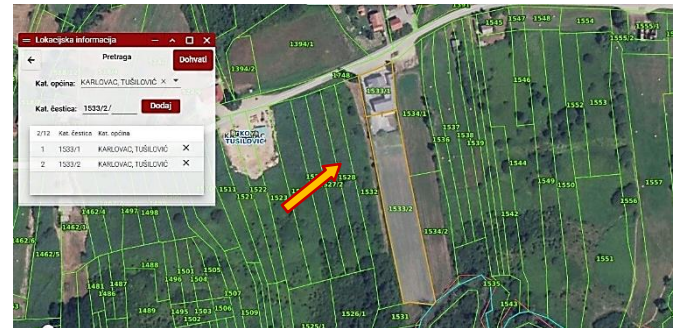
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: St-2882/2017 (18.02.2025.)

NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: KUPOPRODAJA NEKRETNINE



Nekretnina: **ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE**

(k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ)

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (livada) (k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ)

Ulica Brezova Glava, br. 20
47 241 BREZOVA GLAVA, TUŠILOVIĆ

Naručitelj: **VICTA d.o.o. u stečaju**
Ulica Brezova Glava, br. 20
47 241 BREZOVA GLAVA, TUŠILOVIĆ

Stečajni upravitelj: **LOVORKA JURANOVIĆ**
Zagrebačka ulica, br. 16
51 000 RIJEKA

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



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

Mjesto i datum:
Zagreb, svibanj 2025.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	5
ZADATAK.....	8
Procjenjivana nekretnina	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI.....	9
REZULTATI OČEVIDA.....	11
Fotodokumentacija	11
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	16
Izračun površina i volumena prostora	21
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	23
Obrazloženje za odabir metode	36
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	37
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM	40
ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE s pripadajućim zemljištem (k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ).....	40
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ & dio k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ)	40
ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE	44
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (dio k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ).....	58
Z A K L J U Č A K.....	63
Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	64
Prilozi	65

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), čl. 3, st. 2, čl. 9, st. 1 („*Procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnina odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka.*“), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), čl. 68, st. 1, točka 2 („*imenovanje*“):



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

2

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

Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Konjić



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



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



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

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

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 67/23),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)

- Važeća prostornoplanska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2020.)“, izdanje: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Institut IGH, Zagreb,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2020, 9. izdanje (TEGoVA)
- Priručnik za procjenu nekretnina (Ž. Uhlir, B. Majčica, Zagreb, 2016)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V- Krtalić, Zagreb, 2007.)

- Hrvatska Narodna Banka (publikacije, bilteni, statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije, priopćenja),
- Informacijski sustav prostornoga uređenja (*eNekretnine*) (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine)
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Ekonomski institut, Zagreb)
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (županija, nadležni Upravni odjel, odnosno Odsjek)

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

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

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

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

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

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

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

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

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

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

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

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

OPĆI UVJETI:

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

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju ili drugu vrstu transakcije prometa nekretninama (kao npr. najam, zakup) i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZADATAK

Pravilnik;

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

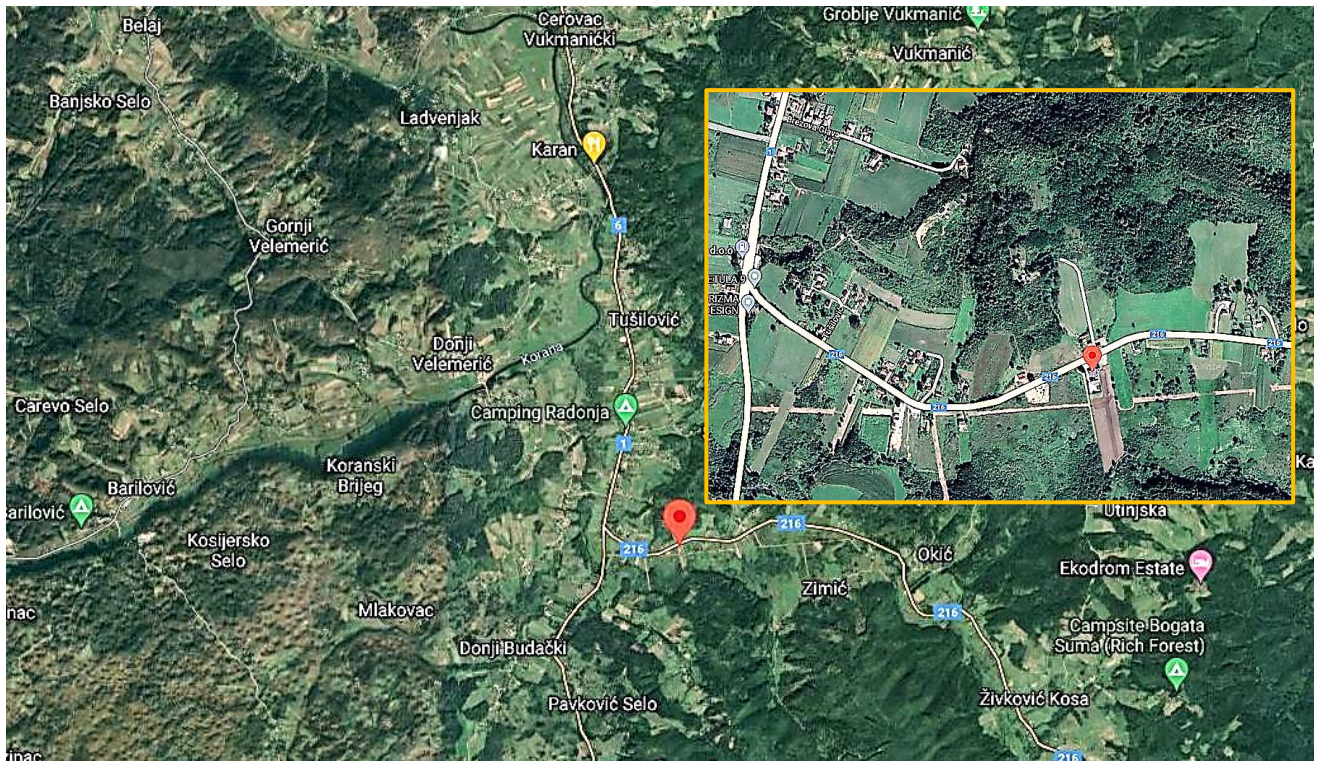
te čl. 68, st. 1, točka 4. („zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje“):

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

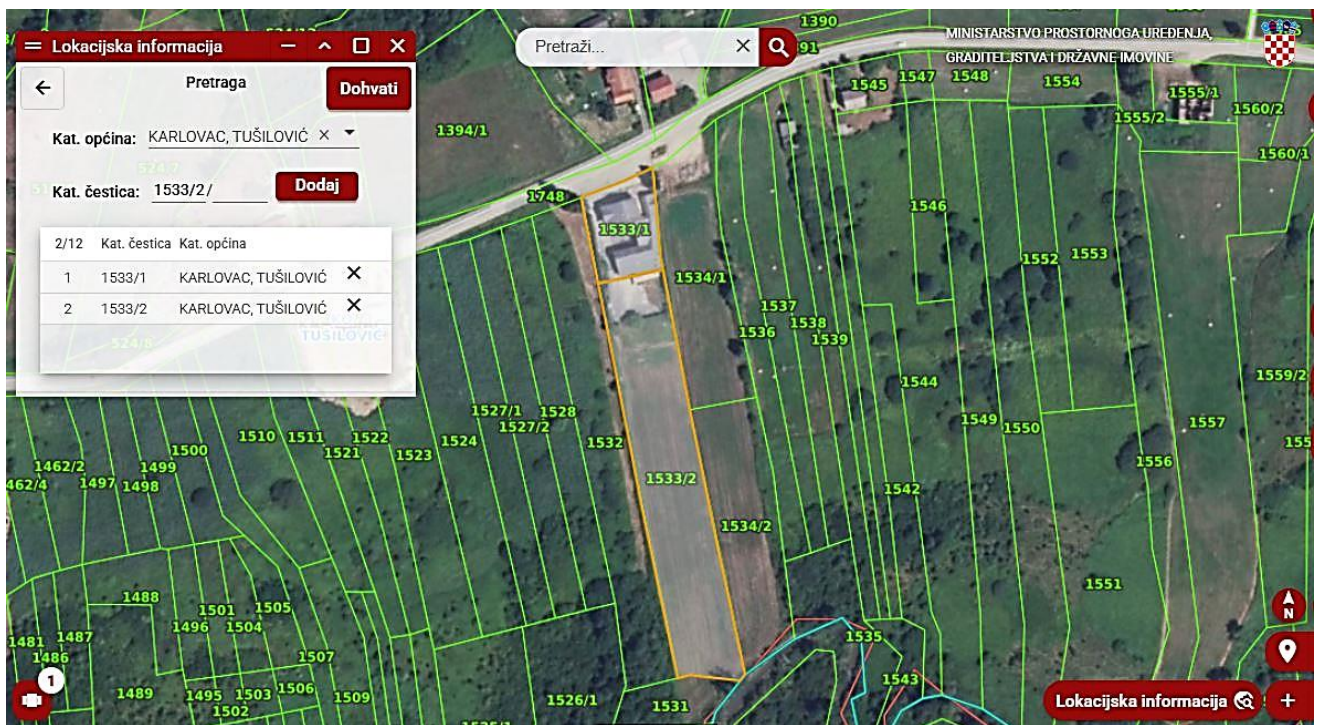
Procjenjivana nekretnina

Opis:	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE; POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (livada)
Ulica i kućni broj:	Ulica Brezova Glava, br. 20
Grad / Općina:	Karlovac
Naselje / Četvrt :	Brezova Glava
Županija:	Karlovačka
ZEMLJIŠNOKNJIZNI PODACI	
upis:	Glavna zemljišna knjiga
zemljišnoknjižni odjel:	KARLOVAC
katastarska općina:	313335, TUŠILOVIĆ
zemljišnoknjižni uložak:	2283
poduložak (suvlasnički dio):	-
zk. čestica broj:	1533/1, 1533/2
KATASTARSKI PODACI	
ured za katastar	KARLOVAC
Identifikacija:	k.č. 1533/1, 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ (Mbr. 313335)
Dan vrednovanja:	25.03.2025.
Dan kakvoće:	25.03.2025.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



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

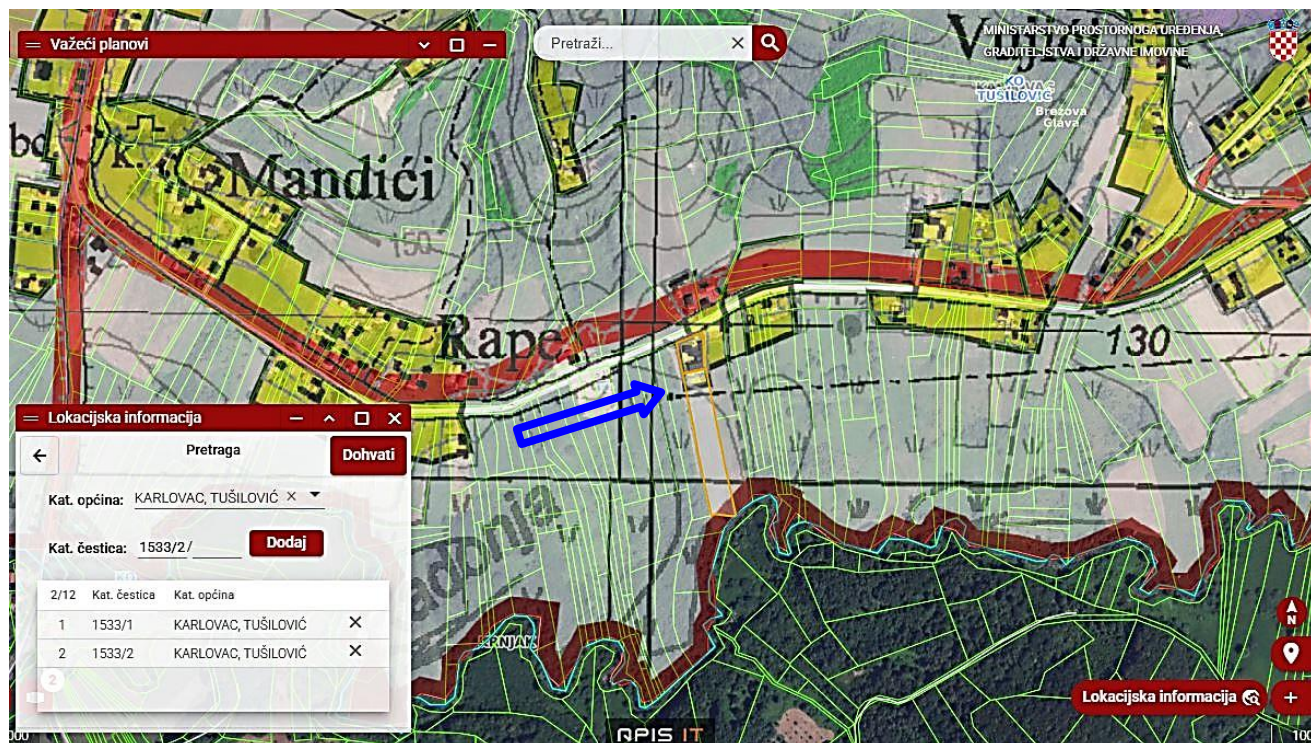


Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta> ili katastar.hr - Državna geodetska uprava

Pročišćeni tekst i grafika - IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Karlovca (Službeni glasnik Grada Karlovca, broj 01/02, 13/03, 04/04, 05/10, 6/11, 17/20 i 21/23):

<https://katalog.mgipu.hr/details/cded1a5f-884e-478d-be40-fec89535fe49>




<https://gis.karlovac.hr/thematic-map/prost-plan?c=1730835%2C5698935&so=&z=13.0>



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

- namjena:** **k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (izgrađeni dio)**
- k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (izgrađeni dio)**
- OSTALO POLJOPRIVRENO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (PŠ)**

Županija: KARLOVAČKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD KARLOVAC	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA - IV. IZMJENE I DOPUNE	
Broj plana: A-772/2021	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25.000
Odluka predstavničkog tijela o Izradi Plana: "Glasnik" Grada Karlovca 8/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: "Glasnik" Grada Karlovca 21/23

PROSTORI I POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE	
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINA NASELJA	
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE izgrađeni dio
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE neizgrađeni dio
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

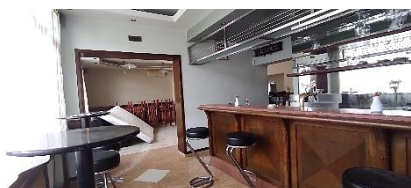
REZULTATI OČEVIDA

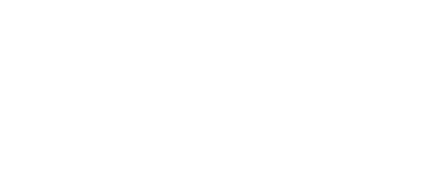
Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja, te javno dostupne dokumentacije sa službenih mrežnih stranica i/ili iz arhivske građe.

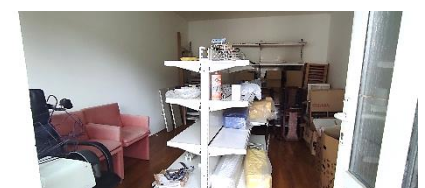
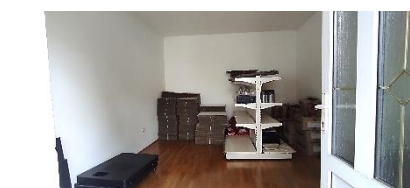
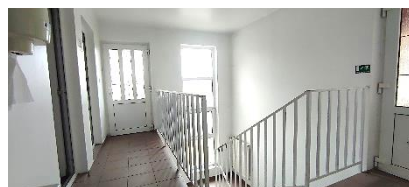
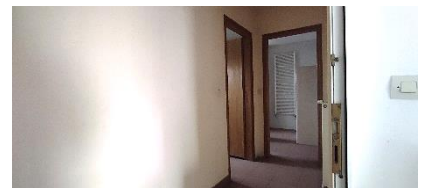
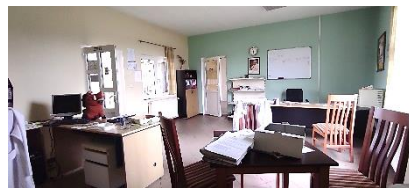
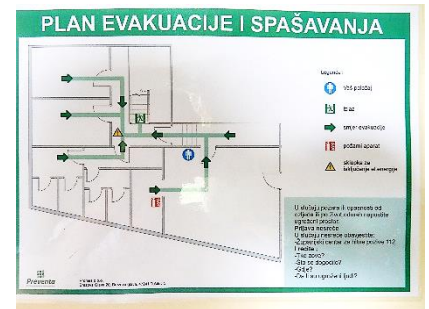
Fotodokumentacija

izrađena na dan: 25.03.2025. godine

ZGRADA MJESOVITE UPORABE I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE (k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ) :









DVORIŠTE IZA ZGRADE (PREMA: K.Č. 1533/2, K.O. TUŠILOVIĆ):



POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ).



Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna je nekretnina u naravi:

- ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE s pripadajućim zemljištem (*evidentirana kao: k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ*),
- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (livada) (*evidentirana kao: k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ*), a koje se nalazi neposredno uz južnu među dvorišta zgrade izgrađene na k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ.

Nekretnina se nalaze u približno središnjem dijelu ruralnog naselja Brezova Glava, a koje je jedno od 52 ruralna naselja koja spadaju u administrativno područje Grada Karlovca. Prema popisu iz 2021. godine u naselju živi svega 142 stanovnika u 53 kućanstva.

Na dan kakvoće izvršena je detaljan vizualni pregled obje katastarske čestice, te kontrolna izmjera cijele građevine, a također su korišteni podatci iz službene dokumentacije, te sa službenih mrežnih stranica.

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; uz napomenu da iako se ne provodi nikakav oblik održavanja, ipak se može zaključiti da je tehničko stanje predmetne zgrade još uvijek dobro, te bez uočenih signifikantnih nedostataka, niti građevinskih šteta.
- predmetnu višeeetažnu zgradu mješovite namjene (stambeno poslovne) čine tri glavne funkcionalne cjeline:
 - o ugostiteljski dio s popratnim sadržajima
 - o stambeni dio
 - o proizvodni dio s popratnim sadržajima (pogon s raznim komorama, uredi, garderobe sa sanitarnim prostorijama)

k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ:

- predmetna se nekretnina na dan kakvoće ne koristi sukladno namjeni (niti za poslovanje, niti za stanovanje), i to dulji vremenski period
- predmetna zgrada je slobodnostojeća građevina
- predmetna građevina, odnosno predmetna nekretnina priključena je na komunalnu infrastrukturu, ali zbog višegodišnjeg nekorištenja priključci (struje, vode i odvodnje) više nisu aktivni
- energetske karakteristike predmetne zgrade nisu poznate
- neizgrađeni dio predmetne katastarske čestice, odnosno **okoliš**, također se ne održava, a većinu površine čini asfaltirana ploha (industrijsko dvorište)
- parkiranje vozila moguće je na neoznačenim parkirnim mjestima u neposrednoj blizini predmetne zgrade, i to uz pristupnu javnoprometnu površinu (Ulica Brezova Glava), te unutar ograđenog dijela parcele
- pristup nekretnini moguć je vozilima neposredno s javnoprometne površine, a pristupna prometnica je asfaltirana lokalna prometnica standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti na predmetnoj mikrolokaciji propisne širine kolnika; a pločnici za pješake nisu izvedeni
- **zaključno:** nekretnina je u funkcionalnom stanju
- **položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (4) stambene zgrade):** loša lokacija
("nalazi se u području naselja s umjerenim ili bez društvenih sadržaja ili/i nedovoljnom infrastrukturom, te jedva postoji potražnja. Moguće su imisije uslijed prometa ili/i proizvodnih pogona.")
- **položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade):** loša lokacija
("nalazi se u naselju s nedovoljnom infrastrukturom, nepovoljne prometne povezanosti, u blizini proizvodnih nekretnina..")

k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ:

- predmetna se nekretnina na dan kakvoće ne koristi sukladno namjeni (poljoprivreda u općem smislu), i to dulji vremenski period

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem okruženju prevladavaju obiteljske kuće međusobno slične tipologije i katnosti, ali različitih starosti, te neizgrađene i poljoprivredne i šumske površine, sve unutar ruralnog naselja rijetke izgrađenosti
- šire okruženje predmetnih nekretnina prema fiziološkoj tipologiji, spada u tzv. „*razbijena sela*“ (raštrkane stambene građevine, što je tipično za brdska i planinska područja), tj. zgrade stambene i mješovite namjene niže katnosti (pretežno obiteljske kuće), a u neizgrađenom dijelu naselja i izvan njega prevladavaju poljoprivredne površine (vrlo malim dijelom obrađene), a također i šumske površine (područja nedostupna osobnim vozilima, na strminama i obroncima brežuljaka)
- u neizgrađenom dijelu naselja i izvan njega prevladavaju poljoprivredne površine (dijelom obrađene), a također i šumske površine

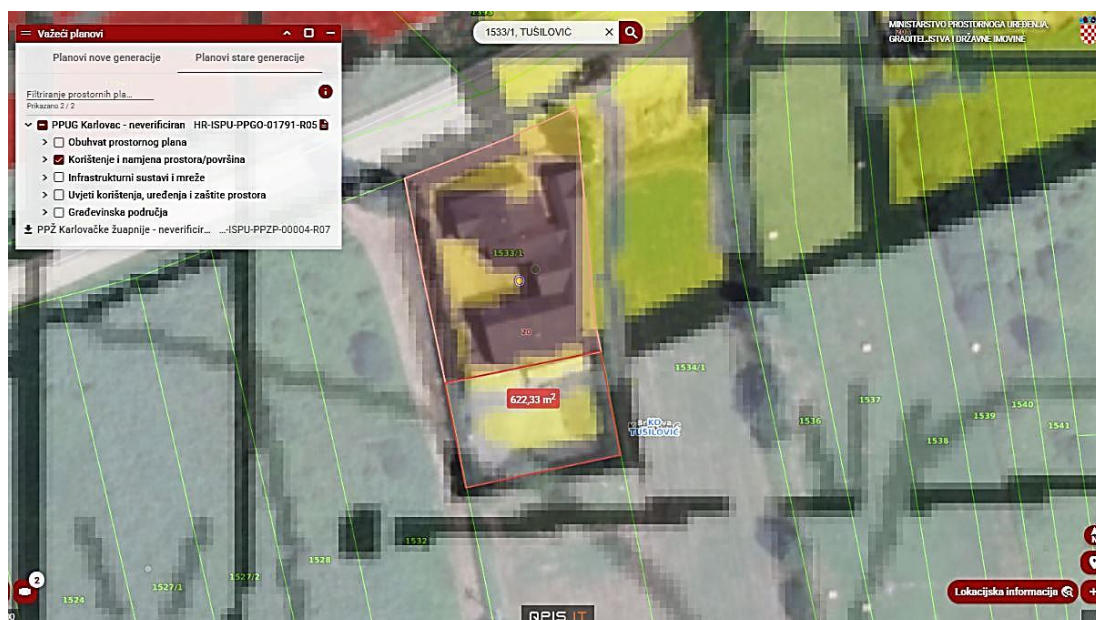
- u blizini nisu gradski javni i društveni sadržaji, već samo mjesni
- pristup predmetnoj nekretnini moguć je osobnim automobilom i ostalim cestovnim vozilima, a lokalni javni prijevoz ne postoji

- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetnih nekretnina
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno ruralno okruženje

- s obzirom na postojeću namjenu nekretnine, prometna povezanost s ostalim dijelovima naselja Brezova Glava, te administrativnog područja grada Karlovca, kao i mreže državnih cesta, je zadovoljavajuća

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je u urbanističkom smislu završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji (uključujući i npr. izgradnjom zamjenskih građevina uklanjanjem već postojećih neadekvatnih zgrada/kuća)
- prema javno dostupnoj važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji predmetna se nekretnina nalazi u obuhvatu Prostornog plana uređenja Grada Karlovca, i to unutar zone:
 - o k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ: **GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (izgrađeni dio)** **1.361 m²**
 - o k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ: **GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (izgrađeni dio)** **622 m²**
 - OSTALO POLJOPRIVRENO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (PŠ)** **5.229 m²**



- predmetna nekretnina, odnosno zgrada ima izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica (javnoprometne površine), a lokalni javni prijevoz ne postoji
- u zemljišnoknjižnom ulošku nije upisana pozitivna zabilježba temeljem prilaganja akta o uporabi građevine, no na službenoj mrežnoj stranici „Informacijski sustav prostornog uređenja“ Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, evidentiran je akt o uporabi, i to **Rješenje o izvedenom stanju**, UP/I-361-04/16-01/06, kojeg je izdala Karlovačka županija, Grad Karlovac, Upravni odjel za prostorno uređenje i poslove provedbe dokumenata prostornog uređenja (od 13.05.2016. godine), temeljem uspješno završenog postupka „legalizacije“ predmetne zgrade
- tehnička dokumentacija nije dostavljena (uporabna i građevinska dozvola, te projektna dokumentacija, uključujući dokumentaciju kojom je provedena „legalizacija“ predmetne zgrade)
- vizualnim pregledom nekretnine **nisu primijećena oštećenja** nosive konstrukcije. Eventualna oštećenja koja bi mogla utjecati na mehaničku otpornost i stabilnost građevine nisu predmet analiza ovog elaborata, kao niti njihova sanacija i mogući utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnine.
- stanje u naravi predmetne nekretnine odgovara onom upisanom u bazu zemljišnih podataka (BZP), odnosno u zemljišnoknjižnom odjelu i u katastarskom operatu

Kakvoća procjenjivane nekretnine

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

ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE, Brezova Glava, Ulica Brezova Glava, br. 20 (k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ):

OBILJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska, ispuna: blok opeka ili porobeton
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	armiranobetonska; koso višestrešno krovšte pokrov: šindra
Pročelje:	fasada sa završnom dekorativnom žbukom
Pregrade:	opeka ili porobetonski blok gipskartonske ploče na pocinčanoj podkonstrukciji
Obrada zidova:	ožbukano, ogletano i obojano dijelom keramičke pločice
Podne obloge:	podne keramičke i mermete, parket; industrijski pod
Stropovi:	ožbukano i/ili ogletano i obojano & tzv. "spušteni strop"
Unutarnja stolarija:	drvena, furnirana, ili od PVC profila, dijelom ostakljena
Vanjska stolarija:	PVC (polivinilklorid) profili s dvostrukim ISO ostakljenjem, dijelom PVC rolete
Izvedene instalacije:	struja, telefon/internet, vodovod, odvodnja, grijanje, ventilacija, klimatizacija
Grijanje:	centralno; ogrijevna tijela: radijatori
Godina izgradnje:	nije poznato
Godina adaptacije:	2016. (prema Rješenju o izvedenom stanju)
Kat/Katnost:	Podrum + Suteran + Pr + 1K
Dizalo:	ne
Okoliš:	ogradaena parcela, pretežno ravna (dvije visinske raznine), trapeznog oblika, asfaltirana, manjim dijelom ozeljenjena dekorativnim raslinjem
Parkirno mjesto:	- uz ulicu: označena nenatkrivena parkirna mjesta uz zgradu - u dvorištu: neoznačena nenatkrivena parkirna mjesta
Pripadci:	-
Opći dojam:	prosječno stanje, te ispodprosječno održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju; nisu zapažena oštećenja, niti građevinske štete u interijerima nekretnina je u funkcionalnom stanju
Razno:	zgrada se ne koristi više godina; nisu uočene građevinske štete koje se mogu smatrati posljedicom djelovanja potresa (<i>što se posebno odnosi na potrese od 22.03.2020. godine, te 28.12.2020. i 29.12.2020. godine</i>)

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ)::

OBILJEŽJA	
Vrsta zemljišta:	negrađevinsko (prema prostornom planu)
Kategorija zemljišta	4.1 (prema Pravilniku)
Uvjeti izgradnje:	Prostorni plan uređenja Grada Karlovca
Namjena (prema prostornom planu):	OSTALO POLJOPRIVRENO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (PŠ)
Način korištenja	livada
Vidljive karakteristike:	pretežno ravno, izduženog trapeznog oblika, obrađivano
Smjer pružanja:	sjeverozapad - jugoistok (<i>približno</i>)
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	zatečeno: prirodno samonikla trava (nisko raslinje)
Održavanje:	rijetko održavano
Infrastruktura:	u blizini
Izvedene komunalije:	nisu uočene
Formirana zona:	-
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	neizravan pristup s javnoprometne površine
Prometna povezanost i infrastruktura:	lokalne gradske dvosmjerne asfaltirane prometnice i poljski put
Okoliš:	većinom neizgrađen; poljoprivredne i šumske površine
Parkirno mjesto:	-
Utjecaj na okoliš:	usvojena pretpostavka da nema zagađenja podzemlja
DALJNJA OBILJEŽJA	
Stvarno korištenje:	oranica koja se ne koristi dulje vremensko razdoblje
Pripadci:	-
Opći dojam:	prosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	-
Napomene:	<p>nije predmet ovog procjembenog elaborata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vrijednost privremenih i trajnih nasada - izvori prirodnih mineralnih voda; <p>kemijske analize tla nisu vršene.</p>

Izračun površina i volumena prostora

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

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

POSLOVNA GRAĐEVINA	izmjerena površina [m ²]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]	BRP [m ²]	BVO [m ³]
PRIZEMLJE RESTORAN						
ulaz	6,05	1,00	6,05	2,98		
toalet M	13,97	1,00	13,97	2,99		
toalet Ž	6,12	1,00	6,12	3,00		
"pub"	18,70	1,00	18,70	2,98		
spremište hladnjaka	4,57	1,00	4,57	3,00		
sala	71,61	1,00	71,61	2,95		
kuhinja	19,48	1,00	19,48	2,99		
spremište kuhinje (ostava)	2,53	1,00	2,53	3,00		
UKUPNO:	143,03		143,03		171,63	557,81
KAT stubište						
stubište prema stanu	9,92	1,00	9,92			
stubište prema krovu	10,26	1,00	10,26			
UKUPNO (stubište):	20,18		20,18		24,21	78,68
KAT STAN						
hodnik	13,86	1,00	13,86	2,55		
soba	17,30	1,00	17,30	2,47		
balkon	11,82	0,50	5,91			
soba (kosi krov)	35,92	1,00	35,92	1,68+3,33		
balkon	3,66	0,50	1,83			
soba (zatečeno: krevet & stvari)	22,51	1,00	22,51	2,54		
soba (zatečeno: kufer)	16,83	1,00	16,83	2,55		
kuhinja	11,77	1,00	11,77	2,55		
kupaona	7,07	1,00	7,07	2,57		
blagovaona	19,75	1,00	19,75	2,46		
UKUPNO (stan):	200,82		193,08		240,99	679,59
PROIZVODNJA						
PODRUM (ulični dio zgrade)						
stubište	3,96	1,00	3,96			
spremište	34,72	1,00	34,72	2,24		
UKUPNO:	38,68		38,68		46,42	115,58
ANEKS						
PRIZEMLJE MOST						
natkriveni prolaz	9,02	0,50	4,51			
ured (veterinari)	34,20	1,00	34,20	2,90		
arhiva	5,03	1,00	5,03	2,93		
hodnik	18,89	1,00	18,89	2,85		
sala (ulična strana zgrade)	44,89	1,00	44,89	3,03		
UKUPNO:	112,04		107,53		134,44	440,98
PRIZEMLJE (nakon "mosta")						
hodnik i stubište	13,40	1,00	13,40	2,43		
toaleti (hodnik)	4,41	1,00	4,41	2,40		
toaleti (toalet Ž)	5,46	1,00	5,46	2,53		
toaleti (toalet M)	8,09	1,00	8,09	2,52		
garderoba Ž	11,18	1,00	11,18	2,60		
garderoba M	12,27	1,00	12,27	2,59		
balkon	12,44	0,50	6,22	2,98		
ured (zatečeno: stvari)	14,97	1,00	14,97	2,56		
ured	14,71	1,00	14,71	2,55		
ured (zatečeno: stvari)	15,14	1,00	15,14	2,55		
UKUPNO:	112,07		105,85		134,48	434,38

SUTEREN		POGON			
stubište	7,66	1,00	7,66		
predprostor	2,26	1,00	2,26	2,82	
predprostor ispred komora	22,26	1,00	22,26	2,19	
komora 6	11,35	1,00	11,35	2,05	
komora 5	6,93	1,00	6,93	2,00	
komora 4	3,72	1,00	3,72	2,00	
prostorija (bočna, plastični zastor)	9,14	1,00	9,14	2,75	
prostorija za obradu	14,75	1,00	14,75	4,15	
prostorija za obradu	34,48	1,00	34,48	3,45	
prostorija za obradu	15,48	1,00	15,48	2,80	
komora & skladište kemikalija	15,24	1,00	15,24	2,77	
hodnik uz dvorište	29,29	1,00	29,29	3,27	
komora 3	12,12	1,00	12,12	3,15	
komora 2	17,86	1,00	17,86	3,15	
komora 1	12,69	1,00	12,69	2,42	
UKUPNO:	215,24		215,24		1.136,46
SVEUKUPNO (ugostiteljski dio):					
	143,03		143,03	171,63	557,81
SVEUKUPNO (stambeni dio):					
	221,00		213,26	265,20	758,27
SVEUKUPNO (proizvodni dio):					
	478,02		467,29	573,63	2.127,39
SVEUKUPNO:	842,05		823,58	1.010,46	3.443,47
ZK. IZVADAK (sveukupno):	535,00	KATASTAR:	535,00		
usvojeno za daljnje analize:	842,05		823,58		

NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene odgovarajućih koeficijenata za korisnu vrijednost površine (KVP) propisanih **Pravilnikom**, odnosno u ranijem razdoblju primjenom drugačijih koeficijenata prilikom etažiranja zgrade.

U daljnjim analizama radi kompatibilnosti s upisima u zemljišnoknjižne uloške, te s poredbenim nekretninama sa službene mrežne stranice **eNekretnine** koristit će se navedene površine (tj. bez primjene koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina za poslovne prostore uredske i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene u stambeno-poslovnim građevinama, te skladišne / servisne / proizvodne namjene u poslovnim građevinama).

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA					KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	zemljišnoknjižni uložak	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m ²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]
ZEMLJIŠTE					ZEMLJIŠTE	
zk.č. 1533/1, zk.o. TUŠILOVIĆ	2283			1.361	k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ	1.361
zk.č. 1533/2, zk.o. TUŠILOVIĆ				5.851	k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ	5.851
UKUPNO:		0	0,00	7.212	UKUPNO:	7.212
(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:					7.212	
Građevinsko zemljište:					1.983	
Poljoprivredno zemljište:					5.229	

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a: **Financijska stabilnost, br. 25 (06.06.2024. godine)**

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

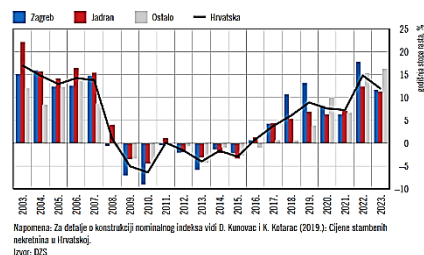
Tržište stambenih nekretnina i dalje se nalazi u zreloj fazi ciklusa, uz nastavak smanjivanja prometa i postupnog usporavanja rasta cijena. No, cijene stambenih nekretnina u 2023. rasle su snažnije nego u drugim članicama europodručja, u čemu se ogledaju snažan rast gospodarske aktivnosti i dohodaka te provedba završnoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita uz razmjerno umjeren porast kamatnih stopa na stambene kredite. Istodobno se potražnja nerezidenata znatno smanjila. Na tržište stambenih nekretnina dodatno djeluje i investicijska potražnja za stambenim nekretninama sa svrhom kratkoročnog najma, najviše izražena na Jadranu, koja ujedno smanjuje i ponudu nekretnina za stanovanje, potiče rast njihovih cijena i najamnina te ujedno pogoršava pokazatelje prihvatljivosti nekretnina i povećava rizike za financijsku stabilnost.

Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su se zakupnine u svim segmentima tržišta povećale, uz blagi porast broja kupoprodajnih transakcija. Međutim, plitkost ovog tržišta u Hrvatskoj čini ga izrazito osjetljivim na šokove u gospodarstvu. Dok su ograničene izravne izloženosti banaka tržištu poslovnih nekretnina, koje uključuju izloženosti prema djelatnosti građevinarstva i poslovanja nekretninama, glavni izvor rizika za stabilnost financijskog sustava proizlazi iz nekretnina koje su instrument osiguranja kredita, a čija se vrijednost može iznenada smanjiti pod utjecajem sistemskih poremećaja.

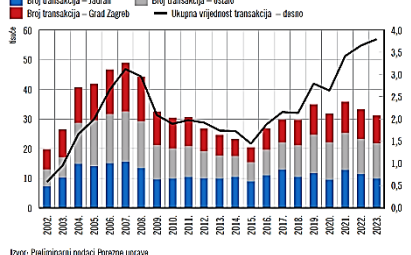
B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9% (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prvih tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internetskog oglasnika) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024.

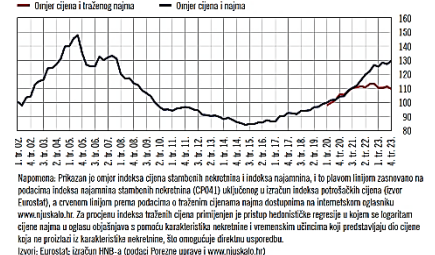
Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



Slika B.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti nastavio se pad broja transakcija, što je bilo posebno izraženo na Jadranu



Slika B.7. Postoje naznake da cijene najma rastu i prate dinamiku cijena nekretnina



Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen (Slika B.3.).

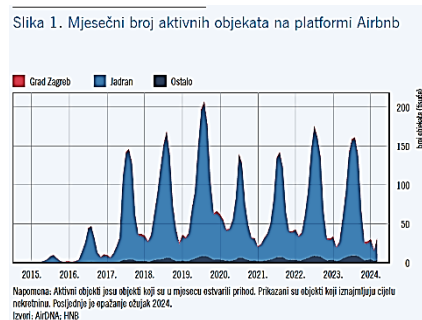
Na tržištu stambenih nekretnina smanjio se i utjecaj inozemne potražnje. Transakcije u kojima su sudjelovali nerezidenti u 2023. činile su 8,9% ukupnog broja kupoprodaja, odnosno 14,2% njihove vrijednosti, što je približno pretpandemijskim razinama, ali je ispod razina iz prethodne dvije godine. Udio nerezidenata najizraženije se smanjio na Jadranu (za oko 30%), gdje je inače koncentrirana inozemna potražnja. To odražava pogoršanje uvjeta financiranja i lošiju gospodarsku situaciju u EU-u. Najviše se smanjio broj kupaca iz Njemačke i Slovenije, a manje je bilo i kupaca iz Austrije, Bosne i Hercegovine, Češke te Slovačke.

Cijene najma stambenih nekretnina još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina, unatoč ubrzanju rasta cijena najma u 2023. godini. Iako je omjer cijena nekretnina i najma snažno rastao još od 2016., iz čega je vidljivo kako je porast potražnje za nekretninama snažnije utjecao na kupovne cijene nego na najmnine (Slika B.7.), moguće je da se ti trendovi preokreću. Naime, rast cijena stambenih nekretnina u posljednjih osam godina bio je snažniji od rasta cijena najma, čime se smanjivao prinos na nekretnine, a time i atraktivnost takvog oblika ulaganja. Međutim, ako se umjesto prijavljene vrijednosti najamnina, koja ulazi u izračun indeksa potrošačkih cijena, promotri kretanje traženih najamnina (prema podacima internetskog oglasnika) koje su snažno rasle posljednjih godina, uočava se da omjer cijene i najma stagnira još od kraja 2021. Budući da se cijene traženog najma odnose na nove ugovore, dok se indeks najma konstruira na temelju svih trenutačno važećih cijena najma, postoji dodatni vremenski odmak između dvije serije. Pritom valja naglasiti da i na tržište najma snažno utječe i prenamjena nekretnina u kratkoročni najam zbog turističke potražnje, posebice na Jadranu i u Zagrebu (vidi Okvir 1. Tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj).

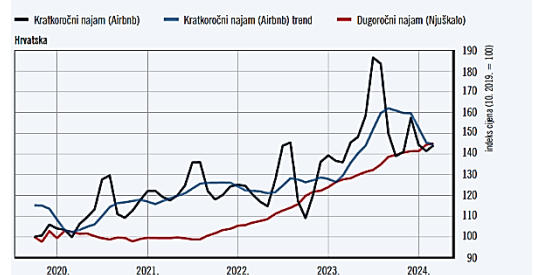
Okvir 1. Tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj

Stambene nekretnine nemaju samo rezidencijalnu već i ekonomsku namjenu. U hrvatskom slučaju tome posebno pridonosi turizam koji, u odnosu na konkurenciju na Sredozemlju, karakterizira relativno velik udio privatnog iznajmljivanja u ukupnom broju ostvarenih noćenja. To otvara pitanje kako upotreba nekretnina u svrhe kratkoročnoga turističkog najma utječe na potražnju za stambenim nekretninama i stanje stambenog fonda te time i na kretanja cijena na tržištu nekretnina. U ovom se okviru, upotrebom populacije svih objekata s popularne platforme Airbnb, analizira dinamika i prostorna heterogenost kratkoročnog najma, te se uspoređuje kretanje cijena kratkoročnog i dugoročnog najma. Prema očekivanju kratkoročni je najam dominantan na Jadranu, dok indeks cijena kratkoročnog najma prikazuje kolebljiv profil koji korespondira s turističkom sezonom. Također, nekretnine koje su u aktivnom kratkoročnom najmu u pojedinim obalnim gradovima i općinama apsorbiraju znatan udio ukupnog broja jedinica za stanovanje. Utjecaj kratkoročnog najma na cijene dugoročnog najma vidljiv je i iz razmjerno usklađenoga kretanja cijena na ta dva tržišna segmenta, pri čemu su cijene na oba segmenta razmjerno snažno rasle u protekle dvije godine, a osobito cijene kratkoročnog najma, no početkom ove godine postale su vidljive naznake usporavanja rasta.

Kombinacija potražnje za "turističkim" nekretninama i smanjene ponude nekretnina za stanovanje u korist nekretnina za kratkoročni najam može potaknuti rast cijena nekretnina, oslabiti priuštivost stanovanja i povećati rizike vezane uz kreditiranje kupnje nekretnina uz znatne posljedice za stabilnost financijskog sustava. Turističku djelatnost u Hrvatskoj karakterizira relativno velik udio noćenja u privatnom smještaju, što u kombinaciji s visokom stopom vlasništva nad nekretninama samim nekretninama daje dualni funkcionalni karakter – upotrebljavaju se za stanovanje, ali i u ekonomske, turističke svrhe. Ta dualnost može se prelići na tržište nekretnina kroz dva ekonomska kanala: ukupna potražnja za nekretninama može se povećati jer se posjedovanjem nekretnine ostvaruje povrat, te se ponuda nekretnina za rezidencijalne svrhe može smanjiti u korist nekretnina za ekonomske svrhe.



Slika 3. Indeksi cijena kratkoročnog i dugoročnog najma u Hrvatskoj



Kako bi se deskriptivno okarakteriziralo tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj, koriste se podaci s platforme Airbnb, koja povezuje potencijalne putnike s raznolikim smještajnim opcijama. Za svaki objekt na mjesečnoj razini dostupne su informacije o ostvarenim prihodima i broju rezervacija te karakteristike i lokacija same nekretnine. U analizi je naglasak stavljen na aktivne objekte, koji su ostvarili prihod u promatranom razdoblju, kao i na objekte koji se iznajmljuju cijeli (oko 95% ukupnog uzorka).

Osim što je pretežno koncentrirano u obalnim područjima, poslovanje objekata koji se oglašavaju na platformi Airbnb pokazuje i veliku sezonalnost, a šire korištenje platformom počelo je 2017. godine (Slika 1.). Iako je iznajmljivanje privatnih objekata u turističke svrhe tradicionalno prisutno u Hrvatskoj, prodaja putem digitalnih platforma javlja se tek u posljednjem desetljeću. Ponuda objekata na platformi Airbnb u Hrvatskoj intenzivirala se 2017. godine, a vrhunac je bio u kolovozu 2019. godine, kada je 206 tisuća objekata ostvarilo prihod od iznajmljivanja putem te platforme. Broj aktivnih objekata u Hrvatskoj pokazuje veliku sezonalnost koja korespondira s turističkom sezonom.

Pritisak kratkoročnog najma najveći je u gradovima i općinama na obali, gdje aktivni objekti čine prosječno oko 7% ukupnog broja jedinica za stanovanje, dok u nekim obalnim općinama takvi objekti čine čak do 25% ukupnog broja jedinica za stanovanje. Aktivni objekti koncentrirani su u gradovima i općinama na obali te čine prosječno oko 90% ukupnog broja objekata u Hrvatskoj na platformi Airbnb. Osim jadranskih gradova i općina navedeni objekti znatno su zastupljeni i u pojedinim jedinicama lokalne samouprave koje nisu na samoj obali, posebice u unutrašnjosti Istre i Dalmatinskoj zagori. Stoga je pritisak kratkoročnog najma na tržište nekretnina najveći u turističkim gradovima i općinama, gdje aktivni objekti, koji su popunjeni najmanje 60 dana u godini, čine prosječno oko 7% ukupnog broja jedinica za stalno stanovanje. Ipak, u nekim obalnim općinama aktivni objekti s platforme Airbnb čine i do 25% ukupnog broja jedinica za stalno stanovanje.

Indeks cijena kratkoročnog najma prikazuje trend snažnog rasta cijena uz naglašeni sezonski profil u ljetnim mjesecima (Slika 3.). Vidljiv je snažan trend rasta cijena kratkoročnog najma, posebice u 2023. godini. Tako je primjerice u kolovozu 2023. kratkoročni najam na razini cijene Hrvatske bio 26% skuplji nego u kolovozu 2022. Na Jadranu je vidljiv znatan porast cijena u ljetnim mjesecima, a u Zagrebu, koji se profilirao kao adventska destinacija, u prosincu. U ostalim jedinicama lokalne samouprave vidi se također ljetna oscilacija indeksa, iako u manjoj amplitudi.

Iako se odnose na različita tržišta, indeksi cijena kratkoročnog i dugoročnog najma pokazuju slično kretanje. Dok je indeks cijena kratkoročnog najma određen turističkom aktivnošću na koju utječe dominantno strana potražnja, indeks cijena dugoročnog najma pod utjecajem je domaće potražnje za nekretninama za stanovanje. Također, ugovori za kratkoročni i dugoročni najam sklapaju se na različiti vremenski horizont, stoga kratkoročni najam ima veću frekvenciju promjene cijena jer odražava trenutačno stanje tržišta. Zato i indeks dugoročnih najamnina, koji je procijenjen s pomoću podataka Njuškala, druge platforme koja povezuje osobe koje žele unajmiti stambeni objekt na duže vrijeme s raznim smještajnim opcijama, ne pokazuje sezonski karakter kao indeks cijena kratkoročnog najma. Također, na

razini cijele Hrvatske cijene kratkoročnog najma rastle su brže od cijena dugoročnog najma do kraja 2022. godine i u 2023. godini. Ipak, iako se u kratkoročnom i dugoročnom najmu stambene nekretnine koriste za drugačiju namjenu i pod utjecajem su različitih činitelja, njihovi indeksi slično se kreću pa je vidljiv snažan rast cijena dugoročnog i još više kratkoročnog najma tijekom 2022. i 2023., uz naznake usporavanja na početku ove godine. Takva korelacija cijena dugoročnog i kratkoročnog najma odražava međusobnu isprepletenost različitih segmenata tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

B.2. Kretanja na tržištu poslovnih nekretnina

Kao i kod stambenih nekretnina, rast traženih cijena poslovnih nekretnina počeo se usporavati. Prema podacima iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju prvorazredne i ostale nekretnine na području cijele Republike Hrvatske, rast traženih cijena prvo se počeo ublažavati u segmentu maloprodaje, a zatim u segmentu hotela te logistike i industrijskih prostora (Slika B.12.). Iznimku čine uredski prostori, kod kojih je unatoč trendu rada od kuće, a pod utjecajem ograničene ponude, rast traženih cijena ostao stabilan i na početku 2024. zadržao se na oko 15%, malo iznad porasta cijena u ostalim segmentima.

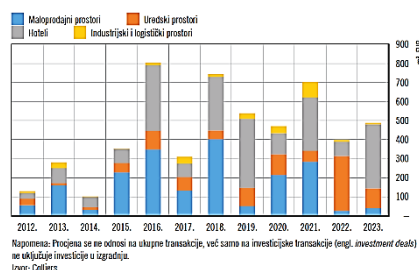
Nakon izrazitog pada u prošloj godini, ukupan iznos transakcija poslovnim nekretninama blago se oporavio u 2023. godini. Prema raspoloživim podacima agencije za poslovanje nekretninama Colliers, ukupan promet poslovnim nekretninama u 2023. porastao je za oko 23% u odnosu na prethodnu godinu, čemu je najviše pridonio segment hotela, nakon izrazito slabih ostvarenja u prethodnoj godini (Slika B.13.). Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih prostora vratila na uobičajene relativno niske vrijednosti, nakon iznimnog povećanja u 2022. Takva kretanja pokazuju da je tržište poslovnih nekretnina u Hrvatskoj i dalje plitko, pa nisu neuobičajene znatne oscilacije kupoprodajnih transakcija na pojedinim segmentima tržišta, bilo pod utjecajem promjena u potražnji ili ograničene ponude.

Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i nadalje je obilježeno snažnom potražnjom uz razmjerno slabu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta zadržala se na stabilnoj razini u segmentima logističkih prostora i prvorazrednih maloprodajnih prostora, dok se raspoloživost prvorazrednih uredskih prostora nastavila smanjivati (Slika B.14.). Razina raspoloživosti slobodnih prvorazrednih uredskih prostora tako se spustila na 2%, a na sličnoj je niskoj razini i stopa raspoloživih logističkih prostora. S obzirom na ograničenu ponudu uredskih prostora i vrlo malu dostupnost objekata na prvorazrednim lokacijama, strukturne promjene poput širenja prakse rada od kuće te porasta energetske troškova nisu činile zapreku za obnovu postojećih ugovora o zakupu pa stoga nisu ni znatnije utjecale na popunjenost uredskih prostora.

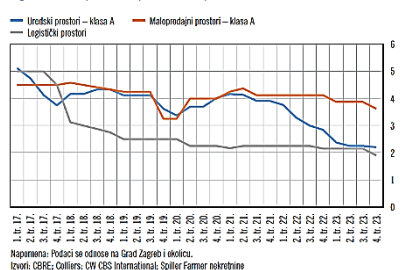
Unatoč ograničenoj ponudi postojećih kapaciteta i znatnoj potražnji cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama tek su blago porasle. Zakupnine su se u segmentu prvorazrednih uredskih prostora zadržale na istim razinama u 2023. godini, što je donekle određeno i većom cjenovnom osjetljivošću zakupaca. S druge strane, cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su pod utjecajem činitelja potražnje zbog izgradnje novih lučkih terminala na obali, ulaska Hrvatske u schengenski prostor i trenda premještanja proizvodnje u blizinu odredišta finalne potrošnje (engl. *Near-shoring*). Rast raspoloživog dohotka i povoljno ekonomsko okruženje poboljšali su poslovne rezultate trgovaca te doveli i do porasta zakupnina prvorazrednih maloprodajnih prostora.

Prinosi na ulaganja na tržištu prvorazrednih poslovnih nekretnina blago su se povećali pod utjecajem porasta zakupnina. Rast u odnosu na prošlu godinu zabilježen je u segmentu prvorazrednih maloprodajnih prostora i logističkih prostora (Slika B.15.), zahvaljujući relativno većem rastu zakupnina u odnosu na vrijednost poslovnih prostora. Osim toga, kod uredskih se prostora prinos za prvorazredne lokacije zadržao na istim razinama zbog stagnacije zakupnina i stabilnih vrednovanja uredskih prostora. U sva tri segmenta tržišta prosječni prinos u 2023. godini iznosio je između 7,5% i 7,6%.

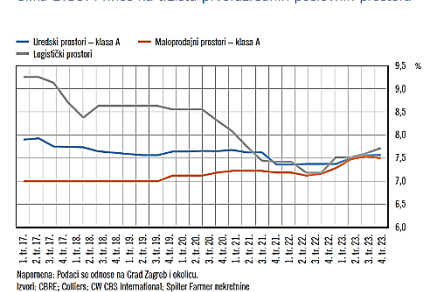
Slika B.13. Volumen transakcija na tržištu poslovnih nekretnina blago se povećao u 2023.



Slika B.14. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora



Slika B.15. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



B.4. Izgledi tržišta nekretnina

Tržište stambenih nekretnina nalazi se u zreloj fazi ekspanzije obilježenoj nastavkom smanjivanja broja transakcija i postupnim usporavanjem rasta cijena. Razni pokazatelji odnosa cijena stambenih nekretnina i njihovih makroekonomskih odrednica i dalje su na povišenim razinama, iako su vidljive naznake njihove stabilizacije. Tako se nešto smanjio jaz omjera cijena stambenih nekretnina i dohotka kućanstava u odnosu na dugoročni trend, iako je taj omjer još visok. Povišen je omjer rate kredita i raspoloživog dohotka, koji se malo povećao u uvjetima rasta kamatnih stopa, a porastao je i omjer cijena nekretnina i troška gradnje, koji se ujedno vratio iznad dugoročnog trenda.

Kontinuirano povišena razina cijena nekretnina u odnosu na njihove makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku pada cijena kao i intenziteta mogućeg pada cijena. Takav bi preokret na tržištu moglo potaknuti naglo

smanjenje potražnje, pod utjecajem nepovoljnih gospodarskih ili financijskih šokova. No, i bez takvih šokova vidljivo je slabljenje potražnje za stambenim nekretninama. To je slabljenje osobito izraženo u segmentu inozemne potražnje, što odražava pooštavanje uvjeta financiranja i slabu gospodarsku aktivnost u europodručju, a nakon završetka programa subvencioniranja stambenih kredita nešto je oslabjela i domaća potražnja.

Tržište poslovnih nekretnina i dalje je u uzlaznoj fazi ciklusa, međutim ono je ranjivo s obzirom na moguće iznenadne promjene.

Pad stope slobodnih kapaciteta uredskih prostora i blagi porast zakupnina u svim segmentima pružaju povoljnu sliku izgleda tržišta poslovnih nekretnina. No, tržište je i dalje razmjerno plitko i slabo likvidno, što jača osjetljivost na potencijalne šokove, koji mogu dovesti do poremećaja u poslovanju poduzeća čiji prihodi ovise o kretanjima na tržištu, kao i do znatnog pada cijena poslovnih nekretnina. Izloženost banaka poduzećima u djelatnostima građevinarstva i poslovanja nekretninama porasla je, usporedno s jačanjem građevinske aktivnosti. Ipak, s obzirom na veću izloženost bankovnog sustava tržištu poslovnih nekretnina putem kanala kolaterala, i to u obliku nekretnina o čijim novčanim tokovima ovisi kreditni rizik dužnika, i onih za vlastitu upotrebu, pad vrednovanja na tržištu poslovnih nekretnina mogao bi dodatno smanjiti pokriće plasmana vrijednošću primljenog instrumenta zaštite te smanjiti mogućnost naplate loših potraživanja zbog pogoršanja kvalitete kredita.

Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. (09.2024. godine)

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

<https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske-2012-2022/14034>

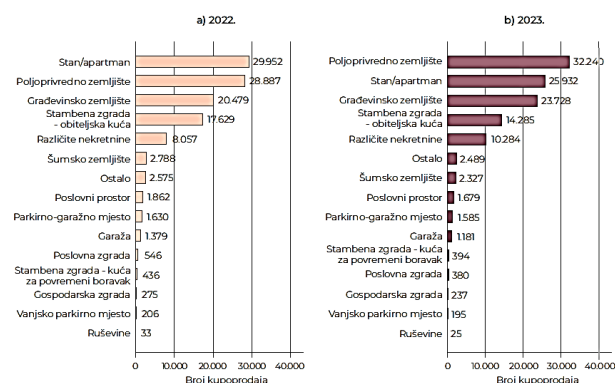
2.1. Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja 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 %. Za razliku od 2022. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje stanova/apartmana (29.952 odnosno 25,7 % ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Tako je 2023. ostvareno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta koje su činile više od četvrtine (27,6 %) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 25.932 (22,2 % ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.728 (20,3 % ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 14.285, što je činilo 12,2 % ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine.

U usporedbi s 2022., rast broja kupoprodaja 2023. godine zabilježen je kod svega tri tipa nekretnine, i to kod različitih nekretnina (27,6 %), građevinskih zemljišta (15,9 %) i poljoprivrednog zemljišta (11,6 %). S druge strane, najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja u 2023. godini zabilježen je kod poslovnih zgrada (-30,4 %), posebnih nekretnina (-24,2 %), obiteljskih kuća (-19 %), šumskog zemljišta (-16,5 %), garaža (-14,4 %), gospodarskih zgrada (-13,8 %), te stanova/apartmana koji bilježe pad kupoprodaje od 13,4 %.

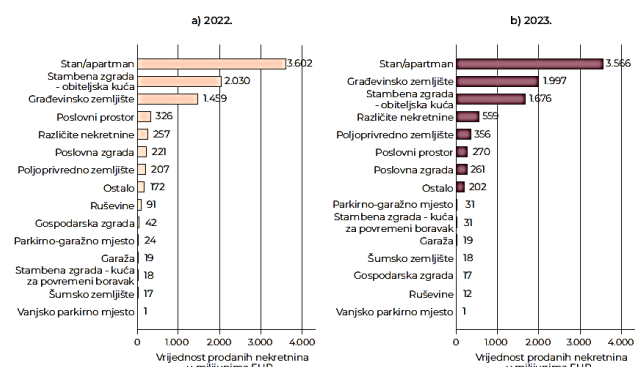
Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9.105,9 milijuna eura, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2 %. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2023. godini iznosila je 77.079 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 72.705 eura. Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 12 % BDP-a 2023. godine. Za usporedbu, taj je udio 2022. godine iznosio 13 %, a 2021. godine 14 %. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 39,2 % vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,9 % te obiteljske kuće s udjelom od 18,4 %. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2022. godinu najveće povećanje vrijednosti 2023. godine bilježe različite nekretnine, 117,5 %, iza kojih slijede stambene zgrade - kuće za posebni boravak s povećanjem za 72,2 %, poljoprivredna zemljišta s povećanjem vrijednosti za 72 % te građevinska zemljišta za 36,9 %. S druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina u 2023. u odnosu na 2022. godinu zabilježeno je kod posebnih nekretnina, i to u visini od 86,8 %, iza kojih slijede gospodarske zgrade sa smanjenjem vrijednosti za 59,5 % te obiteljske kuće (-17,4 %). Međugodišnje smanjenje vrijednosti u 2023. godini zabilježeno je i kod prodanih poslovnih prostora (-17,2 %) te stanova/apartmana (-1,0 %). Vrijednost prodanih garaža i vanjskih parkirnih mjesta u 2023. godini ostala gotovo nepromijenjena u odnosu na godinu dana ranije.

Slika 2.2.a: Broj kupoprodajnih transakcija u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.2.b: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

2.2. Najam i zakup

2.2.1. Najam i zakup na razini Hrvatske, županija i velikih gradova

Na razini 20 županija u 2023. godini evidentirano je ukupno 13.705 ugovora o najmu i 27.560 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 15,8 % (2.167) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 19,9 % (7.337 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 19.399 ugovora o najmu te je zabilježeno 14.115 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, 15,4 % ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju sa 16 %. U Gradu Zagrebu u 2023. godini evidentirano je ukupno 14.302 ugovora o najmu i 7.966 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 6,7 % (958) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 6,4 % (2.537 ugovora).

Gledano prema vrsti nekretnine u 2023. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 91,1 % ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 8,5 %. Najam stanova/apartmana čini 96,8 % ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,4 % na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu kod županija se odnosi na obiteljske kuće, stambene zgrade – kuće za povremeni boravak, ostale nekretnine i različite nekretnine, a kod Grada Zagreba pored obiteljskih kuća, predmet ugovora o najmu bile su jedino nekretnine za povremeni boravak.

Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poslovnog prostora i poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 47,2 % odnosno 45,4 % ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Svega se 2,9 % ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište, 1,9 % na zakup šumskog zemljišta, a 1,2 % na zakup poslovne zgrade.

U Gradu Zagrebu se najveći dio ugovora o zakupu evidentiranih 2023. godine, njih 91,6 %, odnosi na zakup poslovnog prostora. Zakup ostalih nekretnina čini 4,5 %, zakup garaža 1,2 %, zakup parkirnog - garažnog mjesta i vanjskog parkirnog mjesta po 1 %, zakup građevinskog zemljišta čini 0,6 %, a zakup poslovnih zgrada svega 0,2 % ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u ZKC-u. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (79 % svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 15,4 % (tablica 2.8.). U slučaju velikih gradova, manji dio ugovora o zakupu odnosi se na ostale nekretnine (1,7 %), građevinska zemljišta (1,5 %) i poslovne zgrade (1,2 %).

Promotre li se medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u €/m², vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma stana/apartmana postiže u Gradu Zagrebu, od 10,1 €/m², zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 9,3 €/m², te u Primorsko-goranskoj županiji od 6,7 €/m². Porast medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u odnosu na 2022. godinu prošle je godine zabilježen u 13 županija. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene najma stana/apartmana postignut je u Krapinsko-zagorskoj županiji (73,3 %), te nakon nje u Varaždinskoj (58,3 %), Splitsko-dalmatinskoj (55 %) i Dubrovačko-neretvanskoj županiji (45,5 %).

Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u €/m² u 2023. godini predvodi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 12,8 €/m², a nakon nje slijedi Grad Zagreb s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa od 12,5 €/m², pa Dubrovačko-neretvanska (10,5 €/m²) i Zadarska županija (9,5 €/m²).

S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 14,3 €/m² predvodi Split, iza kojeg slijede Šibenik s 10,9 €/m², te Pazin i Zadar s 10,8 €/m². U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se 6 €/m² u Koprivnici do 9 €/m² u Velikoj Gorici.

Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj (1.597) i Osječko-baranjskoj županiji (561). Medijalne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta €/m² značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,004 €/m² u Međimurskoj do 0,02 €/m² u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Najviša medijalna cijena najma stana/apartmana u €/m², zabilježena je u Splitu od 10 €/m² i u Dubrovniku od 9,7 €/m² na mjesec. Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana €/m² bilježe Vinkovci, 4,5 €/m².

3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

3.1. Stanovi/apartmani

3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvarene su 25.932 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3,56 milijardi eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 137.509,6 eura. U usporedbi s 2022. godinom ostvareno je 13,4 % kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1 %.

3.1.2. Na razini županija

Rast medijalne cijene stanova/apartmana u 2023. godini zabilježen je u svim županijama. Pritom predvodi Koprivničko-križevačka županija s rastom od 115,6 %, a nakon nje slijede Varaždinska županija s rastom od 48,2 %, Krapinsko-zagorska županija s rastom od 40,5 %, Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 36,7 %, Karlovačka županija s rastom od 13,7 %, Karlovačka s rastom od 36,6 % i Vukovarsko-srijemska županija s rastom od 33,5 %. Ipak, usprkos snažnom rastu medijalne cijene stanova/apartmana zabilježenom u Koprivničko-križevačkoj, Varaždinskoj, Krapinsko-zagorskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Karlovačkoj, Vukovarsko-srijemskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji, razine ostvarenih medijalnih cijena stanova/ apartmana u tim županijama bile ispod nacionalnog medijana. Najveći jaz u odnosu na nacionalni medijan od 2.004 €/m² zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj županiji gdje je medijalna cijena stana/apartmana od nacionalnog prosjeka niža za 62,6 %, u Požeško-slavonskoj za 60,2 %, Sisačko-moslavačkoj za 53,9 %, a u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji za 48,9 %. Najniži rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je u Dubrovačko-neretvanskoj (12,6 %), Šibensko-kninskoj (16,3 %) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (17,6 %). Grad Zagreb prošle godine bilježi rast medijalne cijene prodanih stanova/ apartmana od 19,2 %.

3.1.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2023. godini ostvareno 17.606 kupoprodaja stanova/apartmana odnosno 67,9 % svih kupoprodaja stanova/apartmana u Hrvatskoj te godine. U usporedbi s 2022. godinom kada je na razini 25 velikih gradova ostvareno 20.122 kupoprodaje stanova/apartmana ostvaren je pad od 12,5 %.

Medijalne cijene stanova/apartmana u 2023. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 24 velika grada. Pad cijena zabilježen je jedino u Vinkovcima (-0,8 %).

3.2. Obiteljske kuće

3.1.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2023. godine ostvareno 14.285 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 1.676,4 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 20,9 %, a njihova ukupna vrijednost smanjena je za 17,4 %.

3.1.2. Na razini županija

Sukladno očekivanjima, najveći se dio kupoprodaja obiteljskih kuća tijekom 2023. godine odvijao izvan grada sjedišta županije, i to od 56 % u Požeško-slavonskoj županiji do čak 98,7 % ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Istarskoj županiji.

Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2023. godini, vidljivo je da većina županija, njih 19, bilježi pad. Među županijama s padom prodaje obiteljskih kuća nalazi i Grad Zagreb u kojem je 2022. godine prodano 11,1 % kuća manje nego godinu dana ranije. S druge strane, u odnosu na 2022. rast prodaje obiteljskih kuća u 2023. godini zabilježen je jedino u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to u visini od 18 %, dok je u Virovitičko-podravskoj županiji prodan jednak broj obiteljskih kuća kao i godinu dana ranije.

3.2.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2023. godini ostvareno 4.397 kupoprodaja obiteljskih kuća, što je činilo 30,8 % ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Hrvatskoj te godine. U odnosu na prethodnu godinu kupoprodaje obiteljskih kuća na razini 25 velika grada u 2023. godini ostvaruju pad od 18,9 %.

Medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 12 velikih gradova. Izuzev Šibenika, riječ je o gradovima smještenima u unutrašnjosti zemlje.

4. Pregled zemljišta

4.1. Građevinska zemljišta

4.1.1. Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvareno je 23.728 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od skoro 2,0 milijarde eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2023. godini je ostvareno 15,9 % više kupoprodaja. Istovremeno se vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta povećala za 36,9 %.

4.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, pet županija s najvećim brojem kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. godini su Istarska, Splitsko-dalmatinska, Zadarska, Primorsko-goranska i Zagrebačka županija. Te su županije bile vodeće po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta i u prethodnoj godini.

Gledano regionalno, većina kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta nastavlja se odvijati na prostoru sedam obalnih županija, čak 67,2 %, dok na kontinentalni dio Hrvatske otpada 32,8 % ukupnog broja kupoprodaja građevinskih zemljišta.

U 2023. godini većina je županija zabilježila međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta.

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, u jednoj je županiji cijena ostala nepromijenjena, a u 3 županije medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad.

4.1.3. Na razini velikih gradova

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih građevinskih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da se u 2023. godini broj prodanih građevinskih zemljišta povećao u 15 velikih gradova.

U 2023. godini je 20 velikih gradova zabilježilo međugodišnji rast medijalne cijene.

4.2. Poljoprivredna zemljišta

4.2.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 355,7 milijuna eura. U odnosu na 2022. godinu kada je zabilježeno 28.887 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2023. godini se povećao i to za 11,6 %. Ukupna vrijednost kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta bila je za 72,3 % veća u 2023. nego u prethodnoj godini.

4.2.2. Na razini županija

Za razliku od prethodne godine kad je većina županija bilježila smanjenje broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, u 2023. godini 12 županija bilježi međugodišnji rast kupoprodaja. Najveće međugodišnje povećanje broja transakcija bilježi Istarska županija u kojoj se povećao broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta za 108,3 % u odnosu na prethodnu godinu.

4.2.3. Na razini velikih gradova

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 13 velikih gradova zabilježilo međugodišnje povećanje broja prodanih poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 15 velikih gradova zabilježilo povećanje medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini.

4.3. Šumska zemljišta

4.3.1. Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvareno je 2.327 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 17,8 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 16,5 % manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta povećala se za 2,9 %.

4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, u 2023. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježen u Istarskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji.

Godišnji porast broja kupoprodaja šumskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u Sisačko-moslavačkoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj i Virovitičko-podravskoj županiji. Pritom predvodi Sisačko-moslavačka županija u kojoj je broj kupoprodaja šumskog zemljišta porastao za 12,7 % u odnosu na prethodnu godinu.

Kao i u prethodnoj godini, medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta je u 2023. godini bila znatno veća u obalnim županijama nego u kontinentalnom dijelu zemlje.

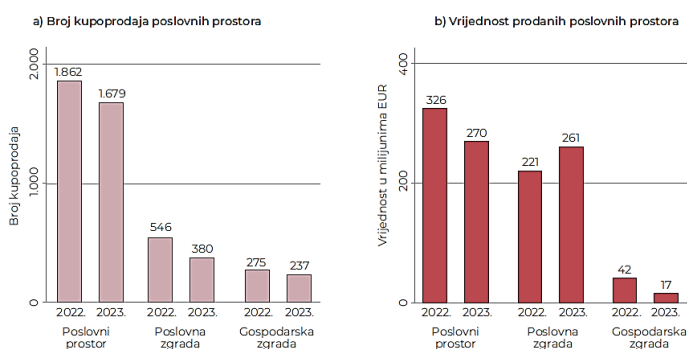
Podaci o međugodišnjem kretanju medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama ukazuju da je 12 županija ostvarilo međugodišnji porast cijena šumskog zemljišta u 2023. godini.

5. Pregled poslovnih nekretnina

5.1.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 1.679 kupoprodaja poslovnih prostora, 380 kupoprodaja poslovnih zgrada i 237 kupoprodaja gospodarskih zgrada (Slika 5.1.). U odnosu na 2022., sve tri kategorije poslovnih nekretnina zabilježile su umjereno smanjenje broja kupoprodaja. U 2022. zabilježeno je tako 1.862 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2023. smanjio za 9,8 %. Istovremeno, vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora se u 2023. u odnosu na 2022. također smanjila i iznosila je 270 milijuna eura. U 2022. je zabilježeno i 546 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja poslovnih zgrada u 2023. u odnosu na prethodnu godinu smanjio za 30,4 %. Vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih zgrada se u 2023. u odnosu na 2022. povećala za 40 milijuna eura, odnosno za 18,1 %, te je dosegla iznos od 261 milijuna eura. U 2022. godini zabilježeno je 275 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, pa se broj kupoprodaja gospodarskih zgrada u 2023. smanjio za 13,8% u odnosu na 2022. godinu. Vrijednost navedenih transakcija se u 2023. smanjila se za 25 milijuna eura te je u odnosu na prethodnu godinu bila manja za 59,5 %. Ukupno gledajući, u 2023. je bilo zabilježeno 2.296 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je smanjenje od 14,4 % u odnosu na 2022., kada ih je bilo ostvareno 2.683. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2023. dosegla 548 milijuna eura, što je smanjenje od 7,0 % u odnosu na 2022. godinu.

Slika 5.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora, poslovnih zgrada i gospodarskih zgrada u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

5.3.2. Na razini županija

Jednako kao i promjene broja transakcija, ni promjene u iznosu medijalne cijene poslovnih prostora po županijama u 2023. u odnosu na 2022. nisu jednoobrazne. Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je povećana za 15,9 % te je u 2023. iznosila već spomenutih 1.500 €/m². U Splitsko-dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. se u prosjeku povećala za 13,1 %, no primjetno je tom porastu više doprinijelo tržište poslovnih prostora u Splitu gdje se odvijalo 66 % svih kupoprodaja i gdje je medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. porasla za 8,7 % te iznosila 2.003 €/m². Na trećem po broju kupoprodaja najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora, u Primorsko-goranskoj županiji, primjetan je rast medijalnih cijena poslovnih prostora i u Rijeci, i u ostatku županije

5.2.3. Na razini velikih gradova

Jednako kao i županijska tržišta, i tržišta poslovnih prostora u velikim gradovima Republike Hrvatske u 2023. bilježila su divergentna kretanja u odnosu na 2022. godinu. Od 17 velikih gradova koja bilježe dovoljno veliki broj transakcija u 2022. i 2023. (10 i više transakcija) i za koje se stoga mogu prikazati podaci o broju transakcija, medijalnim cijenama te njihove međugodišnje stope promjene, njih devet 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 €/m². 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 Peščenica s 1.832 €/m², Blato s 2.043 €/m² i Črnomerec s 1.736 €/m². 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 Peščenici 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 €/m² 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 €/m² za 67,5 % ukupnog broja cjenovnih blokova.

Ove godine 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 eura, 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.

Usljed 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 €/m² u Hrvatskoj u 2023. godini iznosila je 2.004 €/m², 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 posto) i Čakovec (-3,4 %).

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini bila je 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: **Burza nekretnina, BN indeks, mrežna stranica** [Statistike traženih i postignutih cijena nekretnina \(burza-nekretnina.com\)](http://Statistike-traženih-i-postignutih-cijena-nekretnina(burza-nekretnina.com))

BN Komentar 17.4.2025.

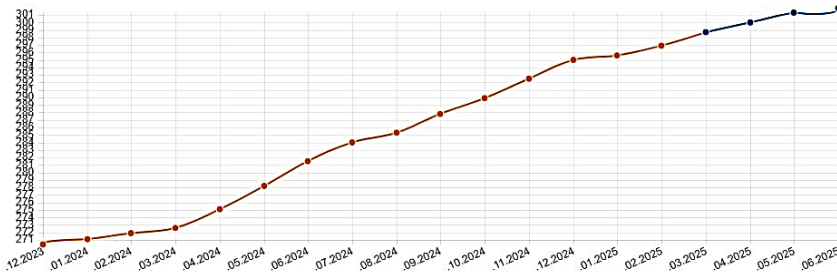
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

BN Index

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



BN indeks 04/2025

Promjena u odnosu na prošli mjesec

Promjena u odnosu na godinu dana

U odnosu na početak godine

298,7

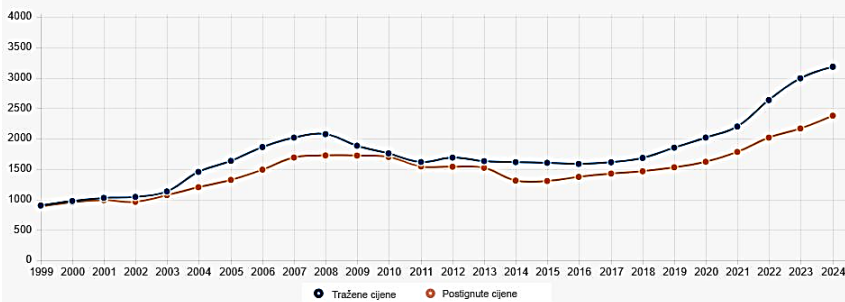
0,64%

9,60%

9,07%

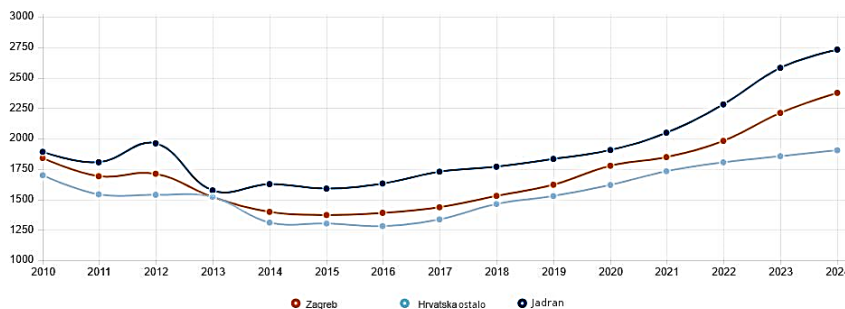
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (04.04.2025. godine)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2024. u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su više za **1,4%**. U odnosu na četvrto tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **10,1%**, dok su u godišnjem prosjeku više za **10,4%**.

Cijene novih stambenih u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. za 11,0%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. za 9,9%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2024. u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,8% i za Jadran za 0,1%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,5%, za Jadran za 9,2%, a za Ostalo za 13,6%.

Detaljni podatci mogu se preuzeti na poveznici [Statistika u nizu | Državni zavod za statistiku](#) pod naslovom **Cijene**.

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, najmovi 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, poluizgrađenih 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 građevinskih 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 umanjene 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 građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **POSLOVNA GRAĐEVINA s pripadajućim zemljištem**, svrha koje je stvaranje prihoda, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **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.).

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

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

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

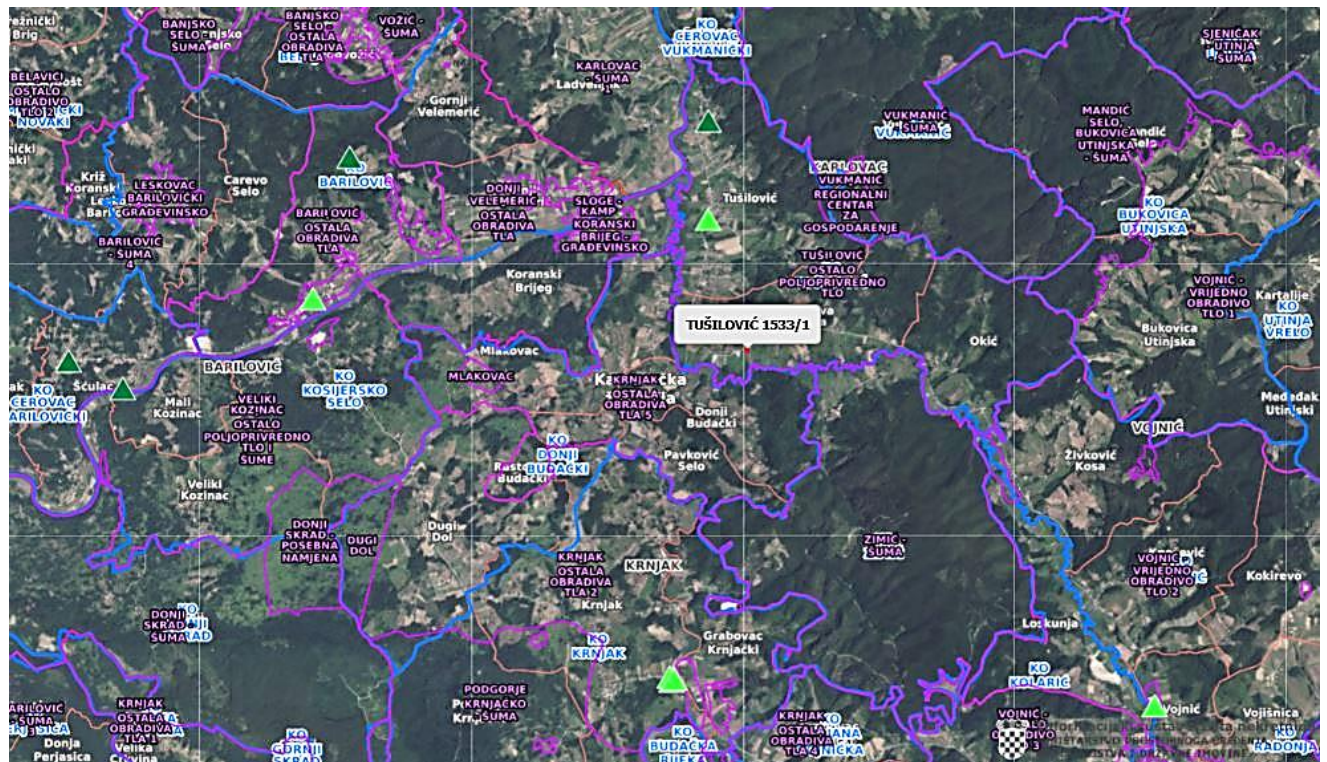
U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

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

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

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je zaštićeni modul **eNekretnine** dostupan na službenoj mrežnoj stranici nadležnog Ministarstva <https://ispu.mgipu.hr/>.



Podloge

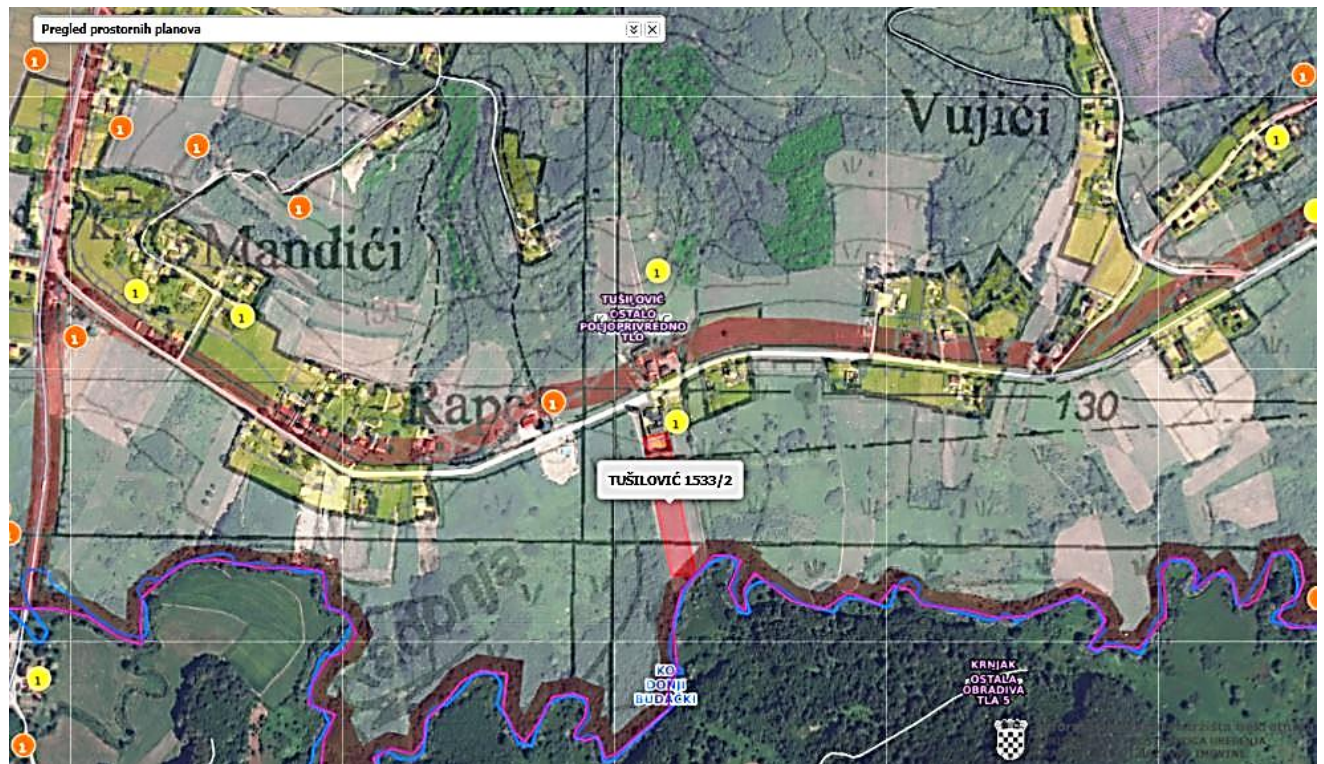
Katalog

- Središnji registar prostornih jedinica
- Digitalni katastarski plan
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2020.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2022.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2023.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.
- Zbirka kupoprodajnih cijena
- Stan/apartman (ST/A)
- Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- Poslovna zgrada (PZG)
- Poslovni prostor (PP)
- Gospodarska zgrada (GZG)
- Višestambena zgrada (VZG)
- Stambena zgrada - kuća za povremeni bor
- Garaža (G)
- Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- Skladište (SKL)
- Spremište (SP)
- Različite nekretnine (RN)
- Ostalo (OS)
- Ruševine (RU)
- Građevinsko zemljište (GZ)
- Poljoprivredno zemljište (PZ)
- Šumsko zemljište (SZ)
- Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Kao što je vidljivo na gornjem prikazu službene mrežne stranice **eNekretnine**, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema pogodnih transakcija koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri poredive s predmetnom građevinom, odnosno nekretninom.

Stoga su u daljnim analizama obrađeni također i podaci iz poredivih područja, odnosno gradova, te cjenovnih blokova gdje su adekvatne transakcije evidentirane u **eNekretninama**.

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je zaštićeni modul **eNekretnine** dostupan na službenoj mrežnoj stranici nadležnog Ministarstva <https://ispu.mgipu.hr/>.



Podloge

Katalog

- Središnji registar prostornih jedinica
- Digitalni katastarski plan
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2020.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2022.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2023.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.
- Zbirka kupoprodajnih cijena
- Stan/apartman (ST/A)
- Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- Poslovna zgrada (PZG)
- Poslovni prostor (PP)
- Gospodarska zgrada (GZG)
- Višestambena zgrada (VZG)
- Stambena zgrada - kuća za povremeni bor
- Garaža (G)
- Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- Skladište (SKL)
- Spremište (SP)
- Različite nekretnine (RN)
- Ostalo (OS)
- Ruševine (RU)
- Građevinsko zemljište (GZ)
- Poljoprivredno zemljište (PZ)
- Šumsko zemljište (SZ)
- Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Poljoprivredno zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB	2460
Naziv cjenovnog bloka	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO
Oznaka prethodne namjene	P55
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	
Administrativno područje	Karlovac
Datum utvrđivanja PPV zemljišta	1.1.2024.
Vrsta zemljišta	Poljoprivredno zemljište (PZ)
Kategorija zemljišta	4.1.
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	0.00
Namjena zemljišta	P5
Približna vrijednost zemljišta (€/m ²)	0.49

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

Kao što je vidljivo na gornjem prikazu mrežne stranice **eNekretnine**, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji evidentiran je propisani broj pogodnih transakcija (kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta sličnih obilježja) koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri poredive s predmetnom nekretninom, odnosno zemljištem.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE s pripadajućim zemljištem (k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ & dio k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ)

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katstarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _{is}	Kategorija zemljišta
25.03.2025.	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	k.č. 1533/1 6 & dio 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ	izgrađeno građevinsko zemljište	1.983	GP	-	1.

(1.361+622)

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

su utvrđena iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1931819	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	24.04.2023.	11,12	899,17	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	-	1.
1922692	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	10.05.2023.	11,11	495,00	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	-	1.
2158779	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	07.08.2024.	17,09	877,59	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	-	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]
1931819	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	24.04.2023.	11,12	165,78	189,84	1,15	12,74
1922692	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	10.05.2023.	11,11	165,78		1,15	12,72
2158779	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	07.08.2024.	17,09	189,95		1,00	17,08

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Površina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	K _{is} poredbenih nekretnina	K _{is} procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]
1931819	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	899	12,74	-	-	1,00	12,74
1922692	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	495	12,72	-		1,00	12,72
2158779	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	878	17,08	-		1,00	17,08

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					k _{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1931819	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1922692	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
2158779	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

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

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

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

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

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

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

Pravilnik:

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

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

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

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

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

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Relativ no odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1931819	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	12,74	1,00	12,74	10,19%	1,45	2,09
1922692	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	12,72	1,00	12,72	10,27%	1,46	2,12
2158779	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	17,08	1,00	17,08	20,46%	2,90	8,42

suma 42,54 12,63
 prosjek **14,18** 4,21
 standardno odstupanje 2,05 14,47%
 pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **4,10**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična v rijednost procjenjiv anog zemljišta [€/m ²]
1931819	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	12,74	10,19%	zadovoljava!	33%	4,25	14,18
1922692	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	12,72	10,27%		33%	4,24	
2158779	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	17,08	20,46%		33%	5,69	

suma 100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena v. vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana v. vrijednost
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odov a	Kategorija zemljišta	
14,18	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	14,18
	1,00						

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) : **14,18 € /m²**

Vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) : **28.119,93 €**

Vrijednost zemljišta (kupoprodaja) - zaokruženo : **28.100,00 €**

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

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

ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE

IZRAČUN TRŽIŠNOG ZAKUPA/NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora [m ²]	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
25.03.2025.	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Brezova Glava	Ulica Brezova Glava, br. 20	143,03	Prizemlje	poslovna (ugostiteljstvo)	zadovoljavajuće

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Površina poslovnog prostora [m ²]	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1619327	GRABRIK - STAMBENO	27.01.2022.	3,00	97,44	Prizemlje	POSLOVNI PROSTOR	prosječno
1677366	DUBOVAC - STAMBENO 2	29.12.2021.	2,66	128,00	Prizemlje	POSLOVNI PROSTOR	prosječno
2171411	DUBOVAC - STAMBENO 1	04.09.2024.	3,14	152,71	Prizemlje	POSLOVNI PROSTOR	prosječno

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o zakupu/najmu	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]
1619327	GRABRIK - STAMBENO	27.01.2022.	3,00	132,32	189,84	1,43	4,30
1677366	DUBOVAC - STAMBENO 2	29.12.2021.	2,66	124,37		1,53	4,05
2171411	DUBOVAC - STAMBENO 1	04.09.2024.	3,14	189,95		1,00	3,14

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površina	Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]
1619327	GRABRIK - STAMBENO	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
1677366	DUBOVAC - STAMBENO 2	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
2171411	DUBOVAC - STAMBENO 1	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenta

Obrazloženje sukladno Zakonu,

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

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

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

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

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

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

Pravilnik:

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

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

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

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

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

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]	Međuvremenski interkvilitativno izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka [€/m ²]	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1619327	GRABRIK - STAMBENO	4,30	1,00	4,30	10,00%	0,47	0,22
1677366	DUBOVAC - STAMBENO 2	4,05	1,00	4,05	5,81%	0,22	0,05
2171411	DUBOVAC - STAMBENO 1	3,14	1,00	3,14	18,11%	0,69	0,48

suma 11,50 0,75

prosjek 3,83 0,25

standardno odstupanje 0,50 13,08%

pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **1,00**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Međuvremenski i interkvilitativno izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
1619327	GRABRIK - STAMBENO	4,30	10,00%	zadovoljava!	33%	1,43	3,83
1677366	DUBOVAC - STAMBENO 2	4,05	5,81%		33%	1,35	
2171411	DUBOVAC - STAMBENO 1	3,14	18,11%		33%	1,05	

kontrola 100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja [€/m ²]					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
3,83	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,83

Tržišna vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
3,83

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti zakupa (sukladno podacima sa službene mrežne stranice *eNekretnine*).

IZRAČUN TRŽIŠNOG ZAKUPA/NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora [m ²]	Položaj u zgradi	Namjena	Opće stanje
25.03.2025.	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Brezova Glava	Ulica Brezova Glava, br. 20	213,26	1K	stambeno poslovna (stan/uredi)	zadovoljavajuće

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Površina poslovnog prostora [m ²]	Položaj u zgradi	Namjena	Opće stanje
1616943	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	30.12.2021.	1,52	219,00	-	stambena	prosječno
1619338	DREŽNIK - HRNETIĆ - STAM	01.01.2022.	1,68	237,51	-	stambena	prosječno
1619332	ORLOVAC - ŠUMA	18.01.2022.	1,53	131,00	-	stambena	prosječno

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o zakupu/najmu	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]
1616943	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	30.12.2021.	1,52	124,37	189,84	1,53	2,32
1619338	DREŽNIK - HRNETIĆ - STAM	01.01.2022.	1,68	132,32		1,43	2,41
1619332	ORLOVAC - ŠUMA	18.01.2022.	1,53	132,32		1,43	2,19

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Koeficijenti za preračunavanje					Ukupni koeficijent preračunavanja [kp]
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površina	
1616943	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
1619338	DREŽNIK - HRNETIĆ - STAM	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
1619332	ORLOVAC - ŠUMA	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Obrazloženje sukladno Zakonu,

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

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

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

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

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

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

Pravilnik:

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

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

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

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

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

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]	Međuvremenski interkvilitativno izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka [€/m ²]	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1616943	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	2,32	1,00	2,32	0,00%	0,01	0,00
1619338	DREŽNIK - HRNETIĆ - STAM	2,41	1,00	2,41	4,45%	0,10	0,01
1619332	ORLOVAC - ŠUMA	2,19	1,00	2,19	5,05%	0,12	0,01

suma 6,92 0,02

prosjek 2,31 0,01

standardno odstupanje 0,09 3,90%

pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **0,18**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Međuvremenski i interkvilitativno izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
1616943	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	2,32	0,00%	zadovoljava!	33%	0,77	2,31
1619338	DREŽNIK - HRNETIĆ - STAM	2,41	4,45%		33%	0,80	
1619332	ORLOVAC - ŠUMA	2,19	5,05%		33%	0,73	

kontrola 100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja [€/m ²]					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
2,31	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,31

Tržišna vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
2,31

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti zakupa (sukladno podacima sa službene mrežne stranice *eNekretnine*).

IZRAČUN TRŽIŠNOG ZAKUPA/NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora [m ²]	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
25.03.2025.	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Brezova Glava	Ulica Brezova Glava, br. 20	467,29	Pod, Sut, Pr	poslovna (pogon)	zadovoljavajuće

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Površina poslovnog prostora [m ²]	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1592031	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	28.12.2021.	1,36	98,00	Prizemlje	poslovna	prosječno
1693293	JASTREBARSKO - STAMBE	08.10.2021.	1,90	632,00	Prizemlje	poslovna	prosječno
1644749	SVETI IVAN ZELINA - GRAD	04.02.2022.	1,33	100,00	Prizemlje	poslovna	prosječno

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa/najma izjednačena prema indeksu razvijenosti [€/m ²]
1592031	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	28.12.2021.	1,36	105,052	105,579	1,01	1,37
1693293	JASTREBARSKO - STAMBE	08.10.2021.	1,90	102,472		1,03	1,96
1644749	SVETI IVAN ZELINA - GRAD	04.02.2022.	1,33	98,690		1,07	1,42

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o zakupu/najmu	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]
1592031	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	28.12.2021.	1,37	100,51	189,84	1,89	2,58
1693293	JASTREBARSKO - STAMBE	08.10.2021.	1,96	132,32		1,43	2,81
1644749	SVETI IVAN ZELINA - GRAD	04.02.2022.	1,42	122,17		1,55	2,21

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površina	Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]
1592031	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1693293	JASTREBARSKO - STAMBE	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1644749	SVETI IVAN ZELINA - GRAD	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

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

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

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

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

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

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

Pravilnik:

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

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

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

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

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

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]	Međuvremenski interkv alitativ no izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka [€/m ²]	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1592031	JASTREBARSKO - STAMBEI	2,58	1,00	2,58	0,00%	0,05	0,00
1693293	SVETI IVAN ZELINA - GRAD	2,81	1,00	2,81	10,94%	0,28	0,08
1644749	PETRINJA III - MJEŠOVITO	2,21	1,00	2,21	12,75%	0,32	0,10

suma 7,60 0,18

prosjek 2,53 0,06

standardno odstupanje 0,25 9,76%

pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **0,49**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Međuvremenski i interkv alitativ no izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
1592031	JASTREBARSKO - STAMBEI	2,58	0,00%	zadovoljava!	33%	0,86	2,53
1693293	SVETI IVAN ZELINA - GRAD	2,81	10,94%		33%	0,94	
1644749	PETRINJA III - MJEŠOVITO	2,21	12,75%		33%	0,74	

kontrola 100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja [€/m ²]					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
2,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,53

Tržišna vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
2,53

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti zakupa (sukladno podacima sa službene mrežne stranice *eNekretnine*).

ODABIR KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE (stope kapitalizacije)

Pravilnik, PRILOG 13.:

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE			
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)			
Stambena namjena:			
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	javne garaže	6,0 – 7,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	skladišne hale	6,0 – 7,0%
Poslovna namjena:		benzinske crpke	6,5 – 8,0%
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	logistički centri	6,5 – 8,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%	Posebna namjena:	
robne kuće	5,5 – 6,5%	hoteli	6,0 – 7,0%
		gastonomija	6,0 – 7,0%
		rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
		klinike	6,5 – 7,5%
		sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:

stanovi	4,0%
uređi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%

kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

Sukladno navedenom PRILOGU 13. odabrana je sljedeća kamatna stopa na nekretnine:

Poslovna namjena:	
poslovne zgrade	5,00%
Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka	
prema položaju nekretnine:	0,50%
kvaliteta građevine	0,50%
gospodarska situacija:	0,00%
razvojni potencijal nekretnine:	0,00%
Ukupno:	6,00%

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina poslovnog prostora [m ²]	Tržišna vrijednost zakupa/najma [€/m ²]	Zakupnina/Najamnina [€]	
		mjesečna	godišnja
143,03	3,83	548	6.577
213,26	2,31	492	5.904
467,29	2,53	1.184	14.203
823,58	2,70	2.224	26.683

(ugostiteljski dio)
(stambeni dio)
(proizvodni dio)

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA NEKRETNINE

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi i gospodarenja nekretninom [€]		Čisti godišnji prihod [€]
Troškovi upravljanja [% prihoda]	Troškovi održavanja [€/m ²]	Rizik gubitka najamnine [% prihoda]	Pogonski troškovi [€/m ²]			
4,0%	1,5	5,0%	0,5	4.049	15%	22.635

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE

Površina zemljišta [m ²]	Jedinična vrijednosti [€/m ²]	Vrijednost zemljišta [€]	Kamatna stopa na nekretnine	Ukamačivanje u vrijednosti zemljišta [€]	Dio prihoda koji otpada na zgradu [€]
1.361,00	14,18	19.300	6,00%	1.158	21.477

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2025	g.
Godina izgradnje / prosječna starost		2000	g.
Starost zgrade G		25	god
OVK		60	god
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,42	42%
Faktor korištenja FK		3,5	
OOVK	39%	23	god
Stopa kapitalizacije	6,00%		
Multiplikator	12,40		

Pravilnik, PRILOG 10: FK Matrica	
A	3,5
B	3,0
C	2,0

Tržišna vrijednost zgrade (građevine) (Kapitalizirani čisti godišnji prihod) 266.395 €

Tržišna vrijednost zemljišta 19.300 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA 285.694 €

poredbeni pokazatelj 346,89 €/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična vrijednost [€/m ²]	Opis odstupanja [€/m ²]					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost [€]
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
346,89	0	0	0	0	0	346,89	285.694,40

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 285.694,40 €

zaokruženo:

286.000,00 €

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“.

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (dio k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ)

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _{is}	Kategorija zemljišta
25.03.2025.	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	dio k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ	poljpriv redno zemljište	5.229	PŠ	-	4.1

(5.851-622)

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

su utvrđena iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1924510	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	03.03.2023.	1,00	2.276,69	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠ	-	4.1
1988578	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	09.08.2023.	0,90	1.258,83	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠ	-	4.1
2138399	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	25.04.2022.	1,06	3.776,50	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠ	-	4.1

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]
1924510	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	03.03.2023.	1,00	132,32	132,32	1,00	1,00
1988578	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	09.08.2023.	0,90	132,32		1,00	0,90
2138399	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	25.04.2022.	1,06	115,90		1,14	1,21

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Površina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	K _{is} poredbenih nekretnina	K _{is} procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]
1924510	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	2.277	1,00	-	-	1,00	1,00
1988578	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	1.259	0,90	-		1,00	0,90
2138399	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	3.777	1,21	-		1,00	1,21

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					k _{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1924510	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
1988578	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
2138399	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

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

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

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

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

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

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

Pravilnik:

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

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

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

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

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

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Relativ no odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1924510	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	1,00	1,00	1,00	3,44%	0,04	0,00
1988578	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	0,90	1,00	0,90	13,37%	0,14	0,02
2138399	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	1,21	1,00	1,21	16,80%	0,17	0,03

suma 3,11 0,05
 prosjek **1,04** 0,02
 standardno odstupanje 0,13 12,56%
 pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **0,26**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična v rijednost procjenjiv anog zemljišta [€/m ²]
1924510	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	1,00	3,44%	zadovoljava!	33%	0,33	1,04
1988578	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	0,90	13,37%		33%	0,30	
2138399	TUŠILOVIĆ - OSTALO POLJ	1,21	16,80%		33%	0,40	

suma 100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odova	Kategorija zemljišta	
1,04	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	1,04
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) : **1,04 € /m²**

Vrijednost zemljišta iznosi (kupoprodaja) : **5.413,41 €**

Vrijednost zemljišta (kupoprodaja) - zaokruženo : **5.410,00 €**

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**“.

REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI:

nekretnina	površina čestice [m ²]	namjena	vrijednost	vrijednost (zaokruženo)
k.č. 1533/1, k.o. TUŠILOVIĆ	1.361	zgrada mješovite namjene i pripadajuće zemljište	285.694,40 €	286.000,00 €
k.č. 1533/2, k.o. TUŠILOVIĆ	622	građevinsko zemljište	8.820,27 €	14.200,00 €
	5.229	poljoprivredno zemljište	5.413,41 €	
sveukupno:	7.212		299.928,09 €	300.200,00 €

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**“.

ZAKLJUČAK

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

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

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom ožujkom 2025. godine, iznosi:

300.200,00 €

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

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

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

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

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

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

Zagreb, svibanj 2025.

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

izradio :




Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su – 399/2021 - Županijski sud

Broj: 4 Su – 173/21 - Trgovački sud

direktor:



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


Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

procjenitelj:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

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

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

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz baze zemljišnih podataka (BZP)
- Prilog 2 – Javno dostupna tehnička dokumentacija

Prilog 1 – Izvadak iz baze zemljišnih podataka (BZP)

Katastarska općina: 313335, TUŠILOVIĆ

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 313335, TUŠILOVIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Broj ZK uloška: 2283

Broj ZK uloška: 2283

Broj ZK uloška: 2283

Broj ZK uloška: 2283

Broj ZK uloška: 2283

Broj ZK uloška: 2283

Broj ZK uloška: 2283

Broj ZK uloška: 2283

Broj ZK uloška: 2283

Broj ZK uloška: 2283

Broj ZK uloška: 2283

REPUBLICA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
Stanje na dan: 09.05.2025. 16:28

Katastarska općina: 313335, TUŠILOVIĆ

Broj zadnjeg dnevnika Upravnog rješenja: Z-5922/2025

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/ m ²	PPR
1.	1533/1	9	SLATICA DVIORIŠTE ZGRADA MJESOVITE UPORABE, Brezova Glava, BREZOVA GLAVA 20	1361 826 535	
2.	1533/2	9	SLATICA LIVADA	5851 5851	
			UKUPNO:	7212	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Na primljeno 24.02.2017. g. pod brojem Z-2001/2017	
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU KLASA: UP/I-361-04/16-01/06 13.05.2016. Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. /153/13) zabilježuje se da je za zgradu u mješovite namjene kbr.20 sagr. na đbr.1533/1, priloženo	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlastnički dio: 1/1		
VICTA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 52459172681, BREZOVA GLAVA 20, 47000 KARLOVAC, HRVATSKA		
1.4	Zaprimljeno 05.03.2020.g. pod brojem Z-3145/2020	na 1 (1,2)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-90/20 28.02.2020. zabilježuje se ovršnost tražbine radi osiguranja kojega je uknjižba određena (č. 297. st. 2. OZ-a), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju takav učinak da se ovrha na toj nekretnini može provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a).	
1.6	Zaprimljeno 08.02.2021.g. pod brojem Z-1481/2021	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu St-2892/17 od 01.02.2021. , na nekretninama u A zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom VICTA d.o.o., OIB: 52459172681, Brezova Glava 20, Brezova Glava, 47220 Vojnić, ..	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			GLAVNA HIPOTEKA
3.1	Zaprimljeno 26.01.2009. broj Z-435/09 Na temelju ugovora o dugoročnom kreditu broj 7791000173 sa sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pokretninama radi osiguranja novčane tražbine od 08. siječnja 2009. god., koji je solemniziran u uredu javnog bilježnika linka Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 dana 15. siječnja 2009. god. pod brojem OV-539/2009 i izvataka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 24. studenog 2008. god. uknjižuje se pravo založna na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine Banke prema korisniku kredita Victus Vitus d.o.o., Varaždin, J. E. Kumičića 9, u kunskoj protivu vrijednosti iznosa od 1.300.000,00 EUR (slovima: jedan milijun tisućica eura), obračunato po srednjem tečaju HNB-a na dan puštanja kredita u tečaj, uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove postupka (glavni uložak), za korist:	1.300.000,00 EUR	
3.2	zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen z.k.ul. 2816 k.o. Varaždin (u oshvanju).		ZABILJEŽBA na 3.3
3.4	Zaprimljeno 15.07.2019. g. pod brojem Z-8289/2019		
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZIBINE OV-16543/18 04.12.2018, SPECIJALNA PUNOMOĆ OV-637 ULOŽENA U OVOS, ZBIRCI ISPRAVA POD BR. Z-5872/2019 28.03.2018, PUNOMOĆ BROJ OVJERE: 42773/19797 ULOŽENA U OVOS, ZBIRCI ISPRAVA POD BR. Z-5872/2019 06.08.2018		
	A MCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., OIB: 29163637960		
4.			
4.1	Zaprimljeno 05.03.2020.g. pod brojem Z-3145/2020	21.888,00 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-90/20 28.02.2020. a radi osiguranja novčane tražbine predagatelja osiguranja Grada Karlova, Banjaldveca 9, Karlovac u iznosu od 21.888,00 kn zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim po stoji propisanoj čl. 29. st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 (tri) postočna poena, kao i radi troškova ovog postupka osiguranja nastalih u iznosu od 570,00 kn (koji se odnose na plaćenu sudsku pristojbu na prijedlog i rješenje o osiguranju), sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na taj trošak po stoji propisanoj čl. 29. st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 (tri) postočna poena od dana donošenja ovog rješenja do isplate, za korist:		
	GRAD KARLOVAC, OIB: 25654647153, IVANA BANJALDVECA 9, 47000 KARLOVAC		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.05.2025.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

09.05.2025. 16:38:40

Stranica: 1

Stranica: 2

Prilog 2 – Javno dostupna tehnička dokumentacija

15390/1

15328

15372

15336

15337

15338

15339

1540

1541

1532

1533/1, TUŠILOV/C

16

208

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

1367

1368

1369

1370

1371

1372

1373

1374

1375

1376

1377

1378

1379

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

1400

1401

1402

1403

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

1440

1441

1442

1443

1444

1445

1446

1447

1448

1449

1450

1451

1452

1453

1454

1455

1456

1457

1458

1459

1460

1461

1462

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1469

1470

1471

1472

1473

1474

1475

1476

1477

1478

1479