

**Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Zagreb, Zlatarova zlata 6  
mail: biaplan-ured@gmail.com

---

# PRO CJEM BENI ELA B O R A T

za utvrđivanje tržišne vrijednosti

broj elaborata: 69/24



**PREDMET:** tri poslovna prostora

**LOKACIJA:** Kašinska cesta 9  
10 360 Sesvete

**NARUČITELJ:** H-ABDUCO d.o.o.  
Radnička cesta 41  
10 000 Zagreb


**IZRADIO:** Ivan Lulić  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 05.2024

## Sadržaj

1.	IMENOVANJE.....	3
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .	4
3.	ZADATAK.....	5
3.1.	KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE .....	5
3.2.	OPIS LOKACIJE .....	6
4.	REZULTAT OČEVIDA .....	7
4.1.	FOTODOKUMENTACIJA .....	7
4.2.	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	7
4.3.	OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA .....	8
4.4.	DRUGE ODLUČNE ČINJENICE .....	8
4.5.	ISKAZ POVRŠINE .....	9
5.	KAKVOĆA NEKRETNINE.....	10
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	11
7.	ODABIR METODE .....	16
8.	IZVORI PODATAKA .....	17
9.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	21
10.	ZAKLJUČAK .....	27
11.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	28
12.	PRILOZI .....	29

# 1. IMENOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 Županijski sud u Velikoj Gorici  
 Predsjednik suda  
 Ulica Hrvatske bratske zajednice 1  
 Broj: 4 Su-552/2019-10  
 Velika Gorica, 7. srpnja 2020.

**R J E Š E N J E**

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivana Lulića, struč.spec.ing.građ., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (“Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. srpnja 2020.

r i j e š i o j e

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ., iz Zagreba, Ulica Zlatareva zlata br .6. OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Ivan Lulić 26. rujna 2019. podnio je predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljana, presliku osobne iskaznice, svjedodžbu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, diplomu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, lijevničku svjedodžbu, potvrde o radnom stažu u struci, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položerom stručnom ispitu za obavljanje poslove prostornog uređenja i graditeljstva i polnicu osiguranja.

Zahtjev je ostvaren.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen stručni studij graditeljstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da je radio na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda

2

za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprijetka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnim sudskim vještakom (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Uvidom u izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka od 28. svibnja 2020. broj 01-ZČ-V-4/20 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za područje graditeljstva i procjenu nekretnina (čl. 7. Pravilnika). Dana 7. srpnja 2020. stalni sudski vještak Ivan Lulić položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.


Predsjednik suda  
Nikola Ramušćak

Dokument je elektronički propisan i  
NIKOLA RAMUŠĆAK  
Vrijeme potpisivanja:  
07-07-2020  
09:44:50

Dostaviti:  
1. Ivan Lulić  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. U spis

Broj zapisa: **17897-64430**  
Kontrolni broj: **082a-0d567-be91c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR  
Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:  
<https://usluge.pravosuđe.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.  
Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,  
**Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

## 2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Elaborata, primijenjeni su niže navedeni propisi, te literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06,
- 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
- priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

### 3. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja izrađen je Procjembeni elaborat za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine. Niže su taksativno navedeni podaci o nekretnini, kao i dan vrednovanja.

<b>PREDMET</b>	<b>TRI POSLOVNA PROSTORA</b>
ADRESA:	Kašinska cesta 9
GRAD / OPĆINA:	Zagreb
ŽUPANIJA:	Grad Zagreb
DAN VREDNOVANJA:	27.05.2024.
DAN KAKVOĆE:	25.05.2024.

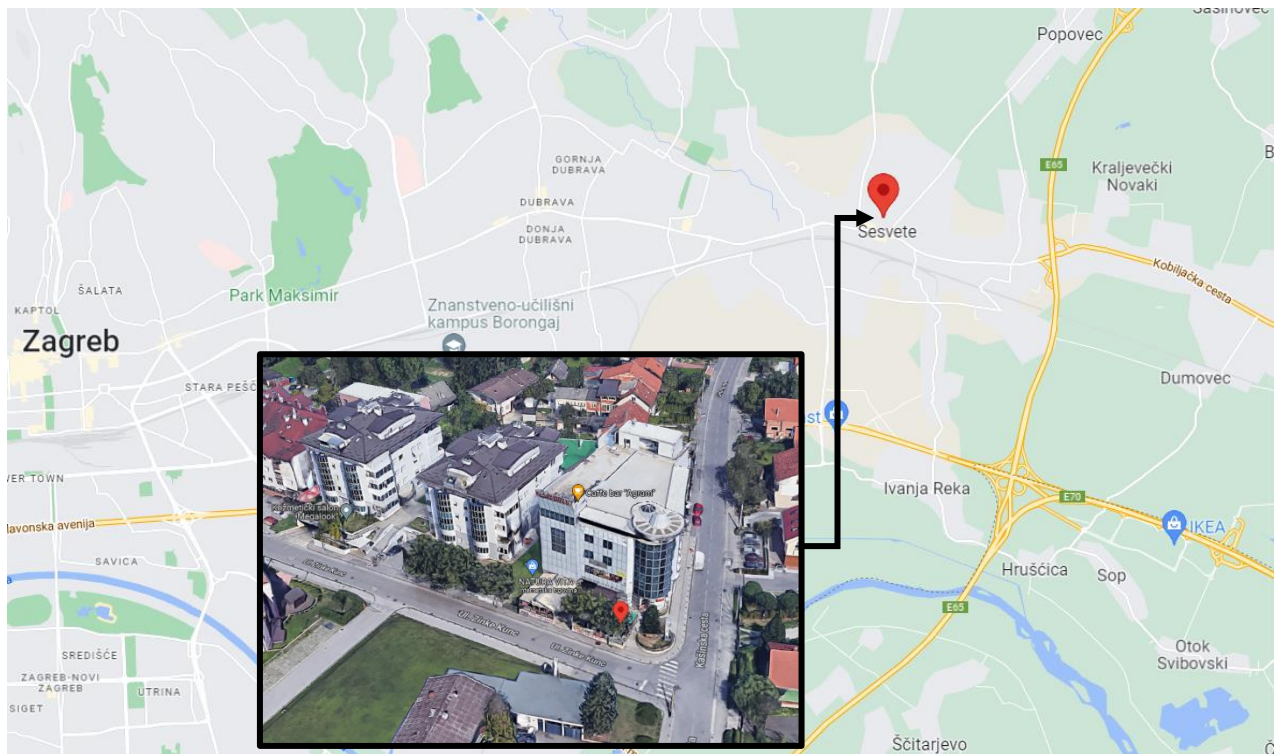
#### ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA

zemljišnoknjižna čestica:	12/1
zemljišnoknjižna općina:	Sesvete
broj ZK uloška:	2294
broj ZK poduloška:	E-4, E-5, E-51

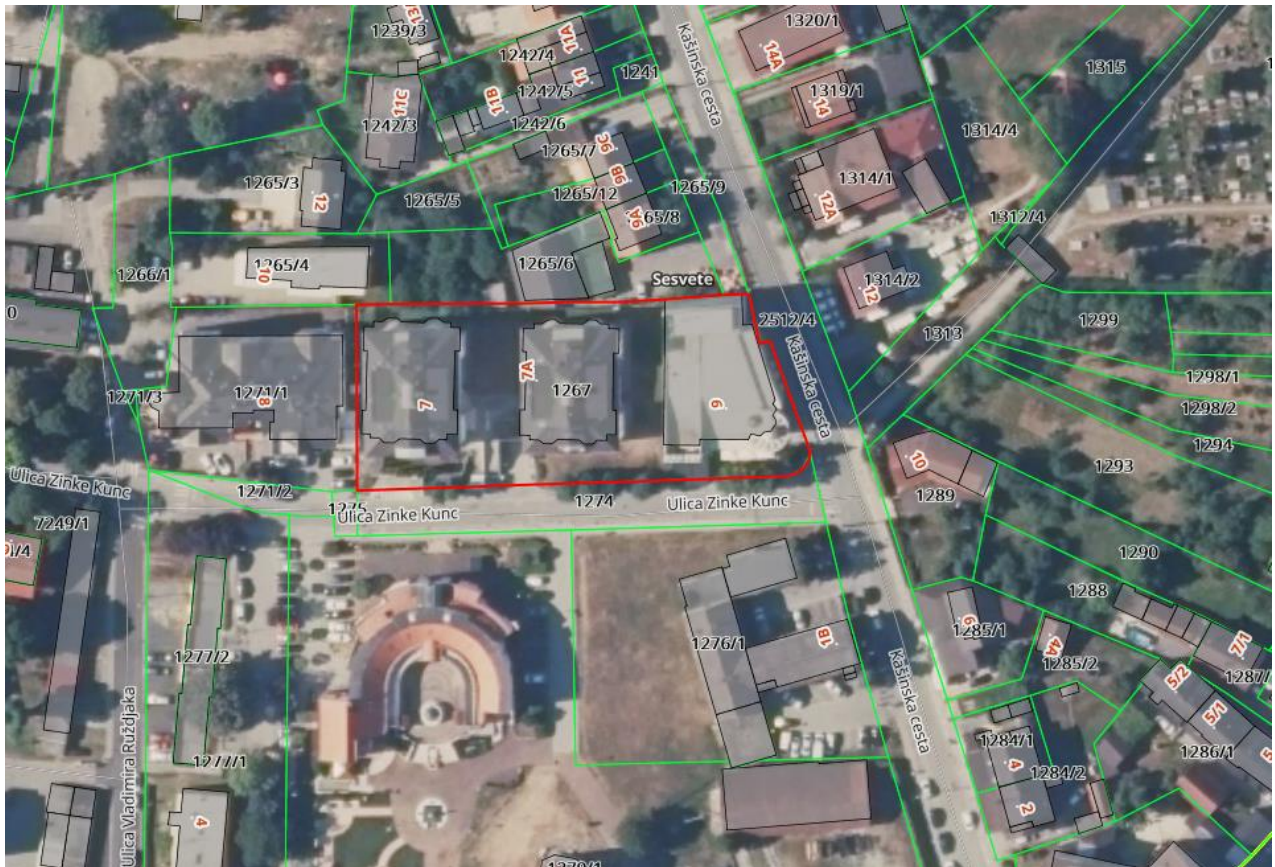
#### KATASTARSKA EVIDENCIJA

Katastarska općina:	Sesvete
Broj posjedovnog lista:	8718
Katastarska čestica:	1267

#### 3.1. KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

### 3.2. OPIS LOKACIJE

Sesvete je naselje u sastavu Grada Zagreba i istoimena gradska četvrt. Sesvete su najistočnija gradska četvrt grada Zagreba, a sa zapadne strane graniči s gradskim četvrtima Gornja Dubrava i Donja Dubrava, na jugu s gradskom četvrti Peščenica – Žitnjak, dok na sjevernom dijelu graniče s Krapinsko zagorskom županijom. Na istoku graniče s gradom Dugo Selo. U sastavu gradske četvrti Sesvete nalazi se 47 naselja. Sesvete zauzimaju površinu od 165,255 km<sup>2</sup>, dok prema popisu stanovništva iz 2021. godine imaju 73.808 stanovnika.

Predmetna nekretnina se nalazi u širem centru Sesvetea, te je od centra Sesveta udaljena oko 150 m. Okolne nekretnine su dijelom obiteljske kuće, a dijelom stambene zgrade. U radijusu od oko 1,0 km od predmetne nekretnine nalaze se svi javni i društveni sadržaji (poslovnice nekoliko banaka, dječji vrtić, osnovna škola, policijska postaja, gradska uprava, trgovački centri i sl.).

Predmetnu nekretninu karakterizira vrlo dobra prometna povezanost, kako s drugim dijelovima Zagrebačke županije, tako i s gradom Zagrebom. Također, u blizini se nalazi stajalište javnog gradskog autobusnog prijevoznika.

## 4. REZULTAT OČEVIDA

### 4.1. FOTODOKUMENTACIJA



Izvor: fotodokumentacija je napravljena od strane potpisanog vještaka

### 4.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja tri poslovna prostora koja su u zemljišnoknjižni operat upisani kao:

#### (E-4)

*povezano s vlasništvom ureda br. 4 na 3. katu poslovne diletacije, površine 29,50 m<sup>2</sup> i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,65/100 dijela*

#### (E-5)

*povezano s vlasništvom ureda br. 5 na 3. katu poslovne diletacije, površine 24,55 m<sup>2</sup> i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,54/100 dijela*

#### (E-51)

*povezano s vlasništvom ureda br. 2 u trećem katu poslovne diletacije, površine 75,62 m<sup>2</sup> i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 1,66/100 dijela*

Predmetni poslovni prostori nalaze se na trećem katu poslovne zgrade katnosti podrum + prizemlje + 4 kata. Vertikalna komunikacija moguća je unutarjem stubištem te dizalom. U poslovnoj zgradi nalaze se poslovni prostori uredske namjene, te uslužne namjene (caffe bar, frizerski salon, trgovine i sl.). Omogućen je isključivo vanjski ogled nekretnine, te su moguća odstupanja u kakvoć

predmetne nekretnine navedena u ovom elaboratu. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu. Parkiranje vozila moguće je u podrumskoj etaži predmetnog kompleksa (dvije stambene zgrada i jedna poslovna zgrada).

POLOŽAJ PREDMETNE LOKACIJE	IZVRSAN	VRLO DOBAR	DOBAR	LOŠ
SREDIŠTE GRADA/OPĆINE			X	
PJEŠAČKA ZONA			X	
PARKIRALIŠNI PROSTOR			X	
INFRASTRUKTURA			X	
PROMETNA POVEZANOST			X	

#### 4.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Okolne nekretnine su dijelom obiteljske kuće, a dijelom stambene zgrade slične katnosti i načina gradnje. U neposrednoj blizini predmetne nekretnine nalaze se svi javni i društveni sadržaji.

#### 4.4. DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

U dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba:

„Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-664/13

*Na temelju čl. 116. prijelaznih i završnih odredbi iz N.N. 90/11 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11 i 50/12) zabilježuje da za kuću br. 7, kuću br. 7A i kuću br. 9 u AI priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Trećeg područnog odsjeka za prostorno uređenje kl. UP/I 350-05/2012-007/232 od 18. siječnja 2013.“*

Kako nije dostavljena Arhitektonska snimka izvedenog stanja, nije nam poznato na koji dio zgrade se odnosi upisano Rješenje o izvedenom stanju.

Prema zahtjevu Naručitelja izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Površina predmetnih prostora preuzeta je iz izvadaka iz zemljišne knjige, te su moguća odstupanja od stvarnog stanja. Nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija za predmetnu nekretninu. Pretpostavljen je srednji nivo uređenja, te ugrađenih materijala i opreme. Srednji nivo uređenja, podrazumijeva trošak izgradnje sukladno Podatku o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20).

Nakon što se obavi detaljan ogled nekretnine (ogled interijera i eksterijera predmetne nekretnine), odnosno utvrdi kakvoća predmetne nekretnine, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine utvrđene u ovom Elaboratu.

**4.5. ISKAZ POVRŠINE**

<b>Nekretnina</b>	<b>Podna površina [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Koef. korekcije</b>	<b>Korisna vrijednost površine [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Visina prostora [m]</b>
<b>ured br. 4 na 3. katu</b>	29,50	1,00	29,50	2,75
<b>ured br. 5 na 3. katu</b>	24,55	1,00	24,55	2,75
<b>ured br. 2 na 3. katu</b>	75,62	1,00	75,62	2,75

Kako nije omogućen detaljan ogled nekretnine podna površina predmetnih poslovnih prostora je preuzeta iz zemljišnoknjižnih uložaka, a visina prostora je pretpostavljena.

## 5. KAKVOĆA NEKRETNINE

<b>TEMELJI:</b>	armiranobetonski
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA:</b>	armiranobetonska
<b>KROVNA KONSTRUKCIJA:</b>	armiranobetonska
<b>PROČELJE:</b>	dijelom ETICS fasadni sustav, a dijelom obloženo mermetama
<b>PREGRADE:</b>	nije utvrđeno (u zajedničkim dijelovima zidane)
<b>OBRADA ZIDOVA:</b>	nije utvrđeno
<b>PODNE OBLOGE</b>	tepison (utvrđeno iz zajedničkog hodnika kroz nadsvjetlo)
<b>OBRADA STROPOVA:</b>	spušteni strop (utvrđeno iz zajedničkog hodnika kroz nadsvjetlo)
<b>UNUTARNJA STOLARIJA:</b>	nije utvrđeno
<b>VANJSKA STOLARIJA:</b>	od aluminijskih profila s IZO ostakljenjem
<b>DIZALO:</b>	da
<b>IZVEDENE INSTALACIJE:</b>	nije utvrđeno
<b>GRIJANJE:</b>	nije utvrđeno
<b>PRIPREMA TOPLE VODE:</b>	nije utvrđeno
<b>GODINA IZGRADNJE:</b>	2001. (prema dokumentaciji dostavljenoj od Naručitelja)
<b>GODINA ADAPTACIJE:</b>	nije utvrđeno
<b>OPIS ADAPTACIJE:</b>	nije utvrđeno
<b>KAT/KATNOST:</b>	3 / pod+pr+4
<b>OKOLIŠ:</b>	uređen
<b>STANJE NEKRETNINE:</b>	nije utvrđeno
<b>RAZNO:</b>	nije nam omogućen detaljan ogled nekretnine. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procijenjenoj vrijednosti.

## 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

*Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 23 (05.2022. godine)*

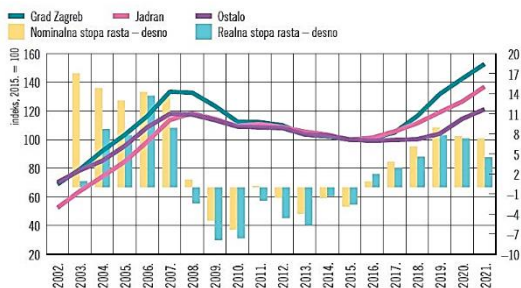
Sektor nekretnina pokazao se otpornim na krizu uzrokovanu pandemijom koronavirusa. Oporavak broja transakcija i nastavak rasta cijena stambenih nekretnina u 2021. godini potaknuli su, uz snažnu potražnju nerezidenata u priobalnim regijama, i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu, nastavak provođenja državnog programa subvencioniranja stambenih kredita te povoljnih kretanja na tržištu rada. Postupnu prilagodbu ponude stambenih nekretnina rastućoj potražnji pratili su rast troškova gradnje i problemi s nestašicom radne snage. Iako se intenzitet rasta cijena blago usporio u odnosu na prethodnu godinu (sa 7,7% u 2020. na 7,3%), one su rasle snažnije od dohodaka, što je dodatno pogoršalo već ionako slabu priuštivost stambenih nekretnina. Cijene se nastavljaju odvajati od svojih ključnih makroekonomskih odrednica, a pritom jedino nastavak pada kamatnih stopa održava omjer otplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim, pa se magnituda odstupanja zasad još uvijek ocjenjuje umjerenom.

Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

### Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

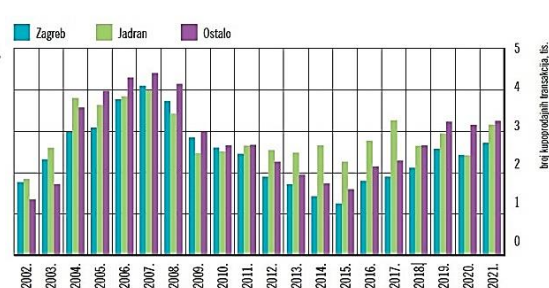
Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegnuo je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u, a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kurovac i Kotarac (2019.). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Realna stopa rasta izračunata je deflacioniranjem pomoću harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena. Izvori: DZS i Eurostat; izračun HNB-a

Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



Napomena: Prikazane su tromjesečne prosječne vrijednosti broja transakcija u određenoj godini, a podaci za 2021. godinu odnose se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja. Izvor: Baza Porezne uprave

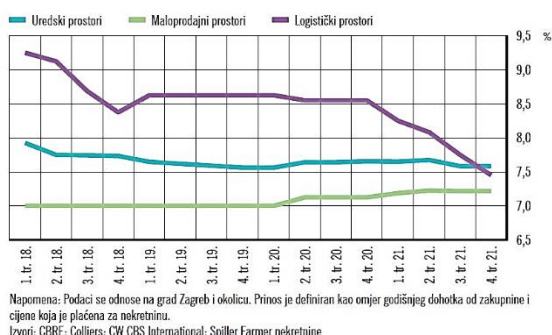
Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 20196. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skori ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata, posebice u priobalnim regijama.

### Tržište komercijalnih nekretnina

Utjecaj pandemije na tržištu komercijalnih nekretnina i dalje je vrlo heterogen na različite tržišne segmente. U odnosu na 2020. godinu, stopa slobodnih kapaciteta uredskih i maloprodajnih prostora neznatno se povećala, dok je raspoloživost logističkih prostora ostala nepromijenjenom. Kao posljedica nastavka potrebe za radom od kuće i daljnjim smanjenjem fizičkih kontakata te raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u gradu Zagrebu, raspoloživost uredskih prostora na prvorazrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je pretkriznu razinu i iznosila je 4,2% u 2021. godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od oko 2,3%, ponajviše zbog ograničene ponude postojećih nekretnina, pa se većina investicija realizira izgradnjom novih nekretnina.

Unatoč promjenama u potražnji za poslovnim prostorom, cijene zakupa ostaju relativno stabilne. Unatoč tome što je u 2021. godini osigurano dodatnih 120 000 m<sup>2</sup> novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m<sup>2</sup>. Cijene zakupa prvorazrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m<sup>2</sup>) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR/m<sup>2</sup>). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvorazredne (14 EUR/m<sup>2</sup>) ili druge lokacije (11 EUR/m<sup>2</sup>).

Slika 4.11. Prisutni su pritisci na prinose u segmentu logističkih prostora



Istodobno, prinosi na ulaganje ostali su razmjerno stabilni u navedenim segmentima, a značajniji pad vidljiv je jedino u segmentu logističkih prostora. Prosječna vrijednost prinosa u segmentu logističkih prostora u 2021. godini iznosila je 8% kao posljedica porasta kapitalnih vrijednosti zbog snažne potražnje investitora (Slika 4.11.). Na prinose u svim tržišnim segmentima utječu povećana konkurencija, rastući inflatorni pritisci, niske i negativne kamatne stope na depozite te kombinacija preferencija ulaganja na tržištu nekretnina i precijenjenosti cijena financijske imovine.

Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu, dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura. Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine. Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi.

Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. (09.2022. godine)

### Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30%. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7% ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1% od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6% ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7%, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5%.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1%. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2021. godini iznosila je 448.416 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 388.226 kuna. Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći

produkt (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 14% BDP-a 2021. godine. Za usporedbu, taj je udio 2020. godine iznosio 11%. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 38,6% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7% te obiteljske kuće s udjelom od 21,1%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2020. godinu najveće povećanje vrijednosti 2021. godine bilježi kategorija parkirno mjesto, čak 380%, iza koje slijede gospodarske zgrade s povećanjem za 334,6%, kuće za povremeni boravak s povećanjem vrijednosti za 260,7% te parkirna-garažna mjesta za 72,5%. Značajno povećanje vrijednosti 2021. godine u odnosu na 2020. bilježe i obiteljske kuće (63,7%), poljoprivredna zemljišta (62,4%), stanovi i apartmani (40,9%) te građevinska zemljišta (58,7%). S druge strane, smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je jedino kod garaža, i to u visini od 12,2%.

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2021. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu i Primorsko-goranskoj županiji. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u obalnim županijama, s izuzetkom Ličko-senjske županije u kojoj najveći dio kupoprodajnih transakcija čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosi se na poljoprivredno zemljište. Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 10.722 kupoprodaje, što je činilo 36,2% svih ostvarenih kupoprodaja stanova/ apartmana na hrvatskom tržištu 2021. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 3.297 te Splitsko-dalmatinska županija s 3.100 kupoprodaja stanova/ apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Zadarska županija s 3.811, Istarska županija s 3.338, Splitsko-dalmatinska županija s 3.161 te Primorsko-goranska županija s 2.828 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se gotovo dvije trećine (64,5%) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2021. godine.

### Najam i zakup

Na razini 20 županija u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.282 ugovora o najmu i 31.249 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 24,2 posto (2.247) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 32 posto (9.990 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježen ukupno 13.901 ugovor o najmu te je zabilježeno 15.912 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, svega 9,3 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 10,1 posto. U Gradu Zagrebu u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.014 ugovora o najmu i 7.274 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 57,6% (5.188) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 43,6% (3.169 ugovora).

Gledano prema vrsti nekretnine u 2021. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 87% ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 12,8%. Najam stanova/apartmana čini 98,5% ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,3% na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu odnosi se na obiteljske kuće.

Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 62% ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Zatim slijedi zakup poslovnih prostora (30,2 posto), dok se svega 3 posto ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište.

U Gradu Zagrebu se najveći ugovora o zakupu evidentiranih 2021. godine, njih 85,6%, odnosi na zakup poslovnog prostora. Zakup garaža čini 4,7%, zakup građevinskog zemljišta 3,5%, a zakup skladišta 3,4% ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u Izvješću o tržištu nekretnina Grada Zagreba u 2021. godini. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (78,3% svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 9,2%.

Promotri li se prosječne mjesečne cijene najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup>, vidljivo je kako se najviša prosječna mjesečna cijena postiže u Gradu Zagrebu, od 58,29 kn/m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 41,92 kn/m<sup>2</sup>, u Istarskoj od 38,58 kn/m<sup>2</sup>, te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 33,09 kn/m<sup>2</sup>.

Prema visini prosječne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u kn/m<sup>2</sup> u 2021. godini, predvodi Istarska županija s cijenom od 90,21 kn/m<sup>2</sup>/mjesec, a nakon nje s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 80 kn/m<sup>2</sup> slijede Zagrebačka (87,43 kn/m<sup>2</sup>), Zadarska (83,52 kn/m<sup>2</sup>) i Splitsko-dalmatinska županija (82,77 kn/m<sup>2</sup>). Istovremeno, prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u Gradu Zagrebu iznosila je 49,28 kn/m<sup>2</sup>. Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (2.659) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (2.524). Prosječne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup>

značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,005 kn/m<sup>2</sup> u Međimurskoj do 0,014 kn/m<sup>2</sup> u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Najviše godišnje prosječne vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u EUR/m<sup>2</sup> u 2021. godini ostvarene su u šest obalnih županija i Gradu Zagrebu. Pritom s prosječnom godišnjom vrijednosti zakupnine poslovnog (uredskog) prostora od 143,88 EUR/m<sup>2</sup> predvodi Istarska županija, iza koje slijede Grad Zagreb s 139,44 EUR/m<sup>2</sup>, Zadarska županija s 133,20 EUR/m<sup>2</sup>, Splitsko-dalmatinska županija s 132 EUR/m<sup>2</sup> te Dubrovačko-neretvanska županija s 105,98 EUR/m<sup>2</sup>.

Prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) neznatno niže od 100 EUR/m<sup>2</sup> zabilježene su u Primorsko-goranskoj, 99,48 EUR/m<sup>2</sup> i Šibensko-kninskoj županiji (99,12 EUR/m<sup>2</sup>). S druge strane, najniže prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u eurima po m<sup>2</sup> zabilježene su Karlovačkoj županiji, od 39,63 EUR/m<sup>2</sup>, te zatim u Vukovarsko-srijemskoj (47,64 EUR/m<sup>2</sup>), Brodsko-posavskoj (48,3 EUR/m<sup>2</sup>) i Koprivničko-križevačkoj županiji (49,8 EUR/m<sup>2</sup>). U ostalim su se županijama prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) izražene u EUR/m<sup>2</sup> kretale u rasponu od 56,28 u Požeško-slavonskoj do 92,66 eura u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

### Pregled poslovnih nekretnina

Republici Hrvatskoj su u 2021. godini zabilježene 1.852 kupoprodaje poslovnih prostora, 560 kupoprodaja poslovnih zgrada i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2020., sve tri vrste poslovnih nekretnina zabilježile su povećanje broja kupoprodajnih transakcija. U 2020. zabilježeno je tako 1.644 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. povećao za 12,7%. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 506 milijuna kuna, odnosno za 26%, te je dosegla iznos od gotovo 2,46 milijardi kuna. U 2021. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu povećao za 41%. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih zgrada se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 161 milijun kuna, odnosno za 10,7%, te je dosegla iznos od gotovo 1,67 milijardi kuna. U 2021. godini zabilježeno je i 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, što je povećanje od 27,4% u odnosu na 2020. godinu kada je ostvareno 201 transakcija. Vrijednost navedenih transakcija se u 2021. povećala za 455 milijuna kuna i bila je u odnosu na 2020. godinu veća za 335%. Ukupno gledajući, u 2021. je bilo zabilježeno 2.758 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 19,6% u odnosu na 2020., kada ih je bilo ostvareno 2.306. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2021. dosegla 4,71 milijardu kuna, što je povećanje od 31,2% u odnosu na 2020. godinu.

### Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine i stanje na dan 01.01.2021. godine), implementiran je u sustav eNekretnine i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci u sustavu eNekretnine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

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 broječnom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent

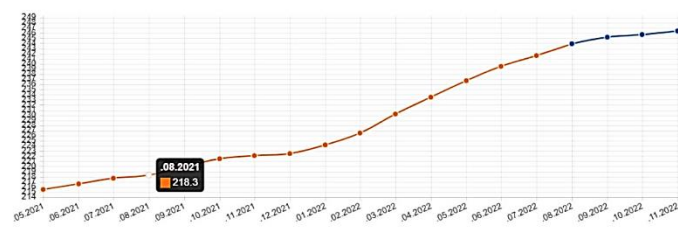
iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m<sup>2</sup> te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

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

## BN Komentar 06.12.2022.

### BN Index

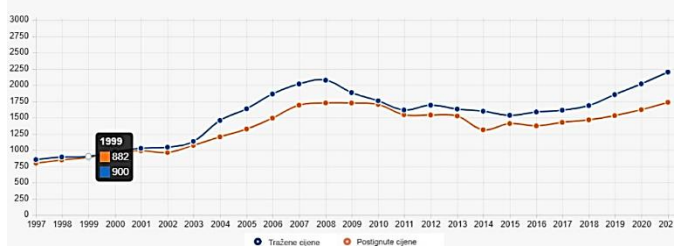
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 8/2022	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
243,9	0,94%	11,69%	9,61%

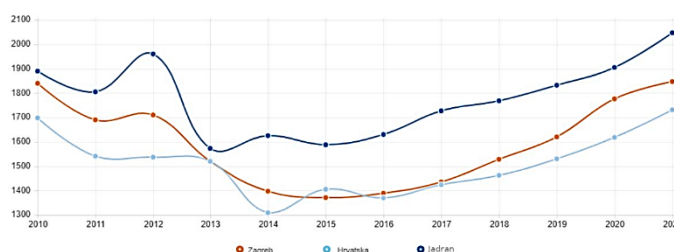
### Tražene i postignute cijene

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.



od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporevanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

Izvor: *Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (05.07.2023. godine)*

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 7,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 15,0%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 0,3%, dok su za Jadran u prosjeku više za 3,6% i za Ostalo za 5,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 13,2% i za Ostalo za 16,6%.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporevanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljanina. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporevanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije

## 7. ODABIR METODE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15), te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predviđene su niže navedene metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

### POREDBENA METODA

- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

### PRIHODOVNA METODA

- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda

### TROŠKOVNA METODA

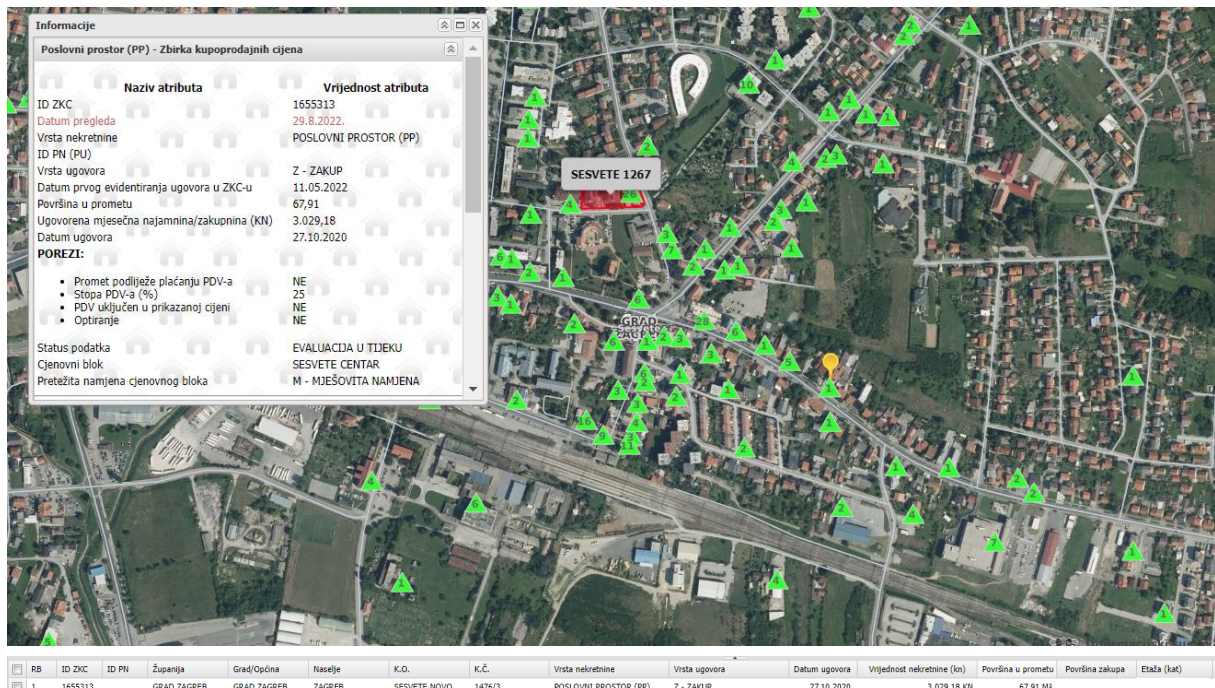
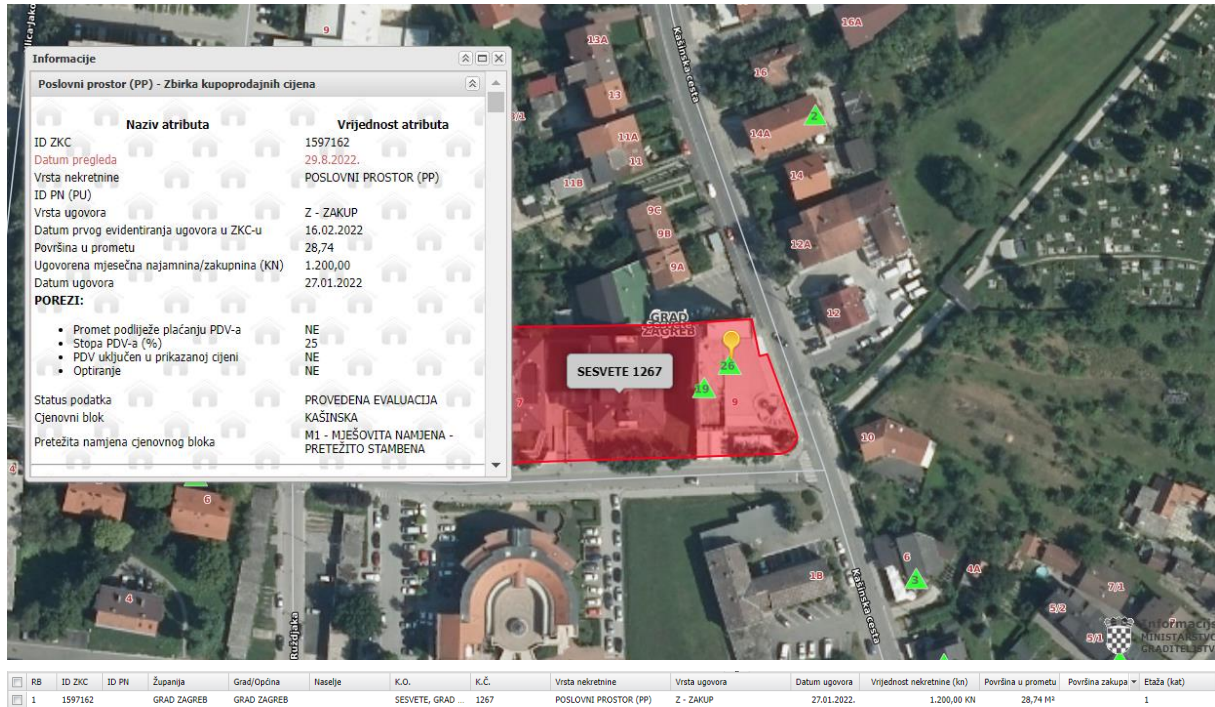
- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te podatke za slične nekretnine, kao i raspoložive podatke, odabrana je PRIHODOVNA METODA za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

## 8. IZVORI PODATAKA

Prilikom izračuna vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su podaci s internetskog preglednika e-Nekretnine, dostupni na internetskom pregledniku <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

### Izvori podataka za poslovne prostore upisane u E-4 i E-5



**Informacije**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1358286
Datum pregleda	29.8.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.12.2020
Površina u prometu	28,74
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	1.200,00
Datum ugovora	01.06.2020
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KAŠINSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Površina zakupa	Etaža (kat)
1	1358286		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	SESVETE, GRAD ...	1267	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	01.06.2020.	1.200,00 KN	28,74 M <sup>2</sup>		1

Izvori podataka za poslovni prostor upisan u E-51

**Informacije**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1281937
Datum pregleda	29.8.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.06.2020
Površina u prometu	88,20
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	4.100,00
Datum ugovora	24.06.2020
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SESVETE CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Površina zakupa	Etaža (kat)
152	1281937		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	SESVETE NOVO	1951/1	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	24.06.2020.	4.100,00 KN	88,20 M <sup>2</sup>		1

**Informacije**  
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1674625
Datum pregleda	29.8.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.05.2022
Površina u prometu	54,06
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	2.700,00
Datum ugovora	10.03.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KASINSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Površina zakupa	Etaža (kat)
13	1674625		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESEVETE	SESEVETE, GRAD ...	1320/1	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	10.03.2022.	2.700,00 KN	54,06 M <sup>2</sup>		

**Informacije**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1750096
Datum pregleda	27.5.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.09.2022
Površina u prometu	80,55
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	2.300,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	307,09
Datum ugovora	01.07.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BISTRČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

## Indeks za međuvremensko izjednačenje:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:  
 Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje:

206,63  
 Grad Zagreb

## 9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Izračun zakupa za poslovne prostore upisane u E-4 i E-5:

	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3
površina [m <sup>2</sup> ]	29,50 + 24,55	28,74	28,74	28,74
vrijednost [kn]	-	1.200,00	1.200,00	1.200,00
datum transakcije	-	27. sij 2022.	16. pro 2021.	1. lip 2020.
vrijednost [€]	-	159,43	159,58	158,23
vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	-	5,55	5,55	5,51
<b>IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]</b>				
Grad / Općina	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
indeks razvijenosti	116,560 {B}	116,560 {A}	116,560 {A}	116,560 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		5,55	5,55	5,51
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>				
indeks cijena	206,630 {B}	168,630 {A}	158,320 {A}	142,540 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		6,80	7,25	7,98
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>				
mikrolokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
površina	1,00	1,00	1,00	1,00
tlocrtni oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
položaj u zgradi	1,00	1,00	1,00	1,00
opće stanje	1,00	1,00	1,00	1,00
koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		6,80	7,25	7,98
prosjeak [€/m <sup>2</sup> ]	<b>7,34</b>			
<i>odstupanje od prosjeka</i>		-0,54	-0,09	0,64
<i>apsolutno odstupanje od prosjeka</i>		7,41%	1,29%	8,71%
<i>kvadrat odstupanja</i>		0,30	0,01	0,41
<i>standardno odstupanje</i>		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<i>dvostruko standardno odstupanje</i>		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Izračun zakupa za poslovni prostor upisan u E-51:

	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3
površina [m <sup>2</sup> ]	75,62	88,20	67,91	80,55
vrijednost [kn]	-	4.100,00	3.029,18	2.300,00
datum transakcije	-	24. lip 2020.	27. lis 2020.	1. srp 2021.
vrijednost [€]	-	542,53	400,00	307,09
vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	-	6,15	5,89	3,81
<b>IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]</b>				
Grad / Općina	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
indeks razvijenosti	116,560 {B}	116,560 {A}	116,560 {A}	116,560 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		6,15	5,89	3,81
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>				
indeks cijena	206,630 {B}	175,120 {A}	158,320 {A}	141,090 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		7,26	7,69	5,58
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>				
mikrolokacija	== 1,00	== 1,00	== 1,00	== 1,00
površina	== 1,00	== 1,00	== 1,00	== 1,00
tlocrtni oblik	== 1,00	== 1,00	== 1,00	== 1,00
položaj u zgradi	== 1,00	== 1,00	== 1,00	== 1,00
opće stanje	== 1,00	== 1,00	== 1,00	== 1,00
koeficijent korekcije	== 1,00	== 1,00	== 1,00	== 1,00
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		7,26	7,69	5,58
prosjeak [€/m <sup>2</sup> ]	<b>6,84</b>			
<i>odstupanje od prosjeka</i>		0,42	0,84	-1,26
<i>apsolutno odstupanje od prosjeka</i>		6,06%	12,34%	18,41%
<i>kvadrat odstupanja</i>		0,17	0,71	1,59
<i>standardno odstupanje</i>		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<i>dvostruko standardno odstupanje</i>		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Izračun vrijednosti za poslovni prostor upisan u E-4:

predmet zakupa	površina [m <sup>2</sup> ]	jedinična zakupnina [€/m <sup>2</sup> ]	mjesečna zakupnina [€]	godišnja zakupnina [€]	čisti prihod [€]
poslovni prostor (E-4)	29,50	7,34	216,58	2.598,95	
<b>ukupno</b>	<b>29,50</b>		<b>216,58</b>	<b>2.598,95</b>	<b>2.343,27 €</b>
TROŠKOVI GOSPODARENJA			OPIS NEKRETNINE		
trošak upravljanja [%]	1,00%	25,99 €	vrsta konstrukcije	mješovite zgrade-mješovito korištenje stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	
rizik gubitka najamnine [%]	6,00%	155,94 €			
trošak održavanja [€/m <sup>2</sup> ]	2,00	59,00 €	vrsta građevine	poslovni prostori	
pogonski trošak [€/m <sup>2</sup> ]	0,50	14,75 €			
<b>ukupno [%]</b>	<b>9,84%</b>	<b>255,68 €</b>			
IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
godina izgradnje / zadnje rekonstrukcije [godina]	2001	<i>faktor korištenja nekretnine, FK matrica</i>			
starost, G [godina]	21	1,0	A-lokacija/tržište/1_izvršna-5_loša		
održivi vijek korištenja, OVK	70	1,0	B-zgrada općenito/1_vrlo dobro-5_nedovoljno		
relativna starost	30,00%	1,0	C-stanje zgrade/1_nema oštećenja-5_znatna oštećenja		
relativni ostatak OVK	78,00%	<b>1,0</b>	<b>odabrani faktor korištenja</b>		
predvidivi ostatak OVK	54,6	orijentacijska stopa kapitalizacije		6,00%	
<i>prilagodba kamatne stope na nekretninama od prosječnih podataka</i>					
prema položaju nekretnine	0,00%	ograničeni rizici (-0,5 - 1,0%); prosječni rizik (0,0%); povećani rizici (0,5 - +1,0%)			
kvaliteta građevine	0,00%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)			
gospodarska situacija	0,00%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)			
razvojni potencijal	0,00%	ne postoji (0,0%); uočljiv (do -1,0%); visok (do -2,0%)			
prilagođena kamatna stopa	<b>6,00%</b>	<b>multiplikator</b>	<b>15,97</b>		
Vrijednost zgrade:	<b>37.433 €</b>				
Vrijednost zemlje:	0,00 €	sukladno čl. 41. st. 3, Pravilnika vrijednost zemlje se može zanemariti			
Procijenjeni trošak uklanjanja:	0,00 €	sukladno čl. 41. st. 4, Pravilnika trošak uklanjanja se može zanemariti			
Privremena vrijednost nekretnine:	<b>37.433 €</b>	<b>1.269</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
Umanjenje vrijednosti:	0,00 €	Vrijednost nekretnine		<b>37.432,78 €</b>	
građevinske štete [€/m <sup>2</sup> ]	0,00				
sredstva za dovršetak [€/m <sup>2</sup> ]	0,00	Vrijednost nekretnine zaokruženo		<b>37.400,00 €</b>	

Izračun vrijednosti za poslovni prostor upisan u E-5:

predmet zakupa	površina [m <sup>2</sup> ]	jedinična zakupnina [€/m <sup>2</sup> ]	mjesečna zakupnina [€]	godišnja zakupnina [€]	čisti prihod [€]
poslovni prostor (E-5)	24,55	7,34	180,24	2.162,85	
<b>ukupno</b>	<b>24,55</b>		<b>180,24</b>	<b>2.162,85</b>	<b>1.950,08 €</b>
TROŠKOVI GOSPODARENJA			OPIS NEKRETNINE		
trošak upravljanja [%]	1,00%	21,63 €	vrsta konstrukcije	mješovite zgrade-mješovito korištenje stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	
rizik gubitka najamnine [%]	6,00%	129,77 €			
trošak održavanja [€/m <sup>2</sup> ]	2,00	49,10 €	vrsta građevine	poslovni prostori	
pogonski trošak [€/m <sup>2</sup> ]	0,50	12,28 €			
<b>ukupno [%]</b>	<b>9,84%</b>	<b>212,77 €</b>			
IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
godina izgradnje / zadnje rekonstrukcije [godina]	2001	<i>faktor korištenja nekretnine, FK matrica</i>			
starost, G [godina]	21	1,0	A-lokacija/tržište/1_izvršna-5_loša		
održivi vijek korištenja, OVK	70	1,0	B-zgrada općenito/1_vrlo dobro-5_nedovoljno		
relativna starost	30,00%	1,0	C-stanje zgrade/1_nema oštećenja-5_znatna oštećenja		
relativni ostatak OVK	78,00%	<b>1,0</b>	<i>odabrani faktor korištenja</i>		
predvidivi ostatak OVK	54,6	orijentacijska stopa kapitalizacije		6,00%	
<i>prilagodba kamatne stope na nekretninama od prosječnih podataka</i>					
prema položaju nekretnine	0,00%	ograničeni nizici (-0,5 - 1,0%); prosječni rizik (0,0%); povećani rizici (0,5 - +1,0%)			
kvaliteta građevine	0,00%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)			
gospodarska situacija	0,00%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)			
razvojni potencijal	0,00%	ne postoji (0,0%); uočljiv (do -1,0%); visok (do -2,0%)			
prilagođena kamatna stopa	<b>6,00%</b>	<b>multiplikator</b>	<b>15,97</b>		
Vrijednost zgrade:	<b>31.152 €</b>				
Vrijednost zemlje:	0,00 €	sukladno čl. 41. st. 3, Pravilnika vrijednost zemlje se može zanemariti			
Procijenjeni trošak uklanjanja:	0,00 €	sukladno čl. 41. st. 4, Pravilnika trošak uklanjanja se može zanemariti			
Privremena vrijednost nekretnine:	<b>31.152 €</b>	<b>1.269</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
Umanjenje vrijednosti:	0,00 €	Vrijednost nekretnine		<b>31.151,69 €</b>	
građevinske štete [€/m <sup>2</sup> ]	0,00				
sredstva za dovršetak [€/m <sup>2</sup> ]	0,00	Vrijednost nekretnine zaokruženo		<b>31.200,00 €</b>	

Izračun vrijednosti za poslovni prostor upisan u E-51:

predmet zakupa	površina [m <sup>2</sup> ]	jedinična zakupnina [€/m <sup>2</sup> ]	mjesečna zakupnina [€]	godišnja zakupnina [€]	čisti prihod [€]
poslovni prostor (E-51)	75,62	6,84	517,46	6.209,56	
<b>ukupno</b>	<b>75,62</b>		<b>517,46</b>	<b>6.209,56</b>	<b>5.585,84 €</b>
TROŠKOVI GOSPODARENJA			OPIS NEKRETNINE		
trošak upravljanja [%]	1,00%	62,10 €	vrsta konstrukcije	mješovite zgrade-mješovito korištenje stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	
rizik gubitka najamnine [%]	6,00%	372,57 €			
trošak održavanja [€/m <sup>2</sup> ]	2,00	151,24 €	vrsta građevine	poslovni prostori	
pogonski trošak [€/m <sup>2</sup> ]	0,50	37,81 €			
<b>ukupno [%]</b>	<b>10,04%</b>	<b>623,72 €</b>			
IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
godina izgradnje / zadnje rekonstrukcije [godina]	2001	<i>faktor korištenja nekretnine, FK matrica</i>			
starost, G [godina]	21	1,0	A-lokacija/tržište/1_izvršna-5_loša		
održivi vijek korištenja, OVK	70	1,0	B-zgrada općenito/1_vrlo dobro-5_nedovoljno		
relativna starost	30,00%	1,0	C-stanje zgrade/1_nema oštećenja-5_znatna oštećenja		
relativni ostatak OVK	78,00%	<b>1,0</b>	<i>odabrani faktor korištenja</i>		
predvidivi ostatak OVK	54,6	orijentacijska stopa kapitalizacije	6,00%		
<i>prilagodba kamatne stope na nekretninama od prosječnih podataka</i>					
prema položaju nekretnine	0,00%	ograničeni rizici (-0,5 - 1,0%); prosječni rizik (0,0%); povećani rizici (0,5 - +1,0%)			
kvaliteta građevine	0,00%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)			
gospodarska situacija	0,00%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)			
razvojni potencijal	0,00%	ne postoji (0,0%); uočljiv (do -1,0%); visok (do -2,0%)			
prilagođena kamatna stopa	<b>6,00%</b>	<b>multiplikator</b>	<b>15,97</b>		
Vrijednost zgrade:	<b>89.232 €</b>				
Vrijednost zemlje:	0,00 €	sukladno čl. 41. st. 3, Pravilnika vrijednost zemlje se može zanemariti			
Procijenjeni trošak uklanjanja:	0,00 €	sukladno čl. 41. st. 4, Pravilnika trošak uklanjanja se može zanemariti			
Privremena vrijednost nekretnine:	<b>89.232 €</b>	<b>1.180</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
Umanjenje vrijednosti:	0,00 €	Vrijednost nekretnine		<b>89.231,52 €</b>	
građevinske štete [€/m <sup>2</sup> ]	0,00				
sredstva za dovršetak [€/m <sup>2</sup> ]	0,00	Vrijednost nekretnine zaokruženo		<b>89.200,00 €</b>	

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

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:

- 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

## 10.ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a koju u naravi predstavlja tri poslovna prostora, na lokaciji Kašinska cesta 9, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

nekretnina	opis	vrijednost	vrijednost (zaokruženo)
k.o. Sesevete, zk.ul. 2294, pod.ul. 4	ured br. 4 na 3. katu	37.433 €	37.400 €
k.o. Sesevete, zk.ul. 2294, pod.ul. 5	ured br. 5 na 3. katu	31.152 €	31.200 €
k.o. Sesevete, zk.ul. 2294, pod.ul. 51	ured br 2 na 3. katu	89.232 €	89.200 €
<b>ukupno:</b>		<b>157.816 €</b>	<b>157.800 €</b>

**157.800 €**

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. Navedena cijena 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. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim Elaboratom, odnosno u procijenjenoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva, niti porez nastao zbog možebitne promjene vlasništva.

Za BIA – plan



Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 05.2024.

## **11. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

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

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## 12.PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 27.05.2024. 11:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 2294

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4823/2024

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-6146/2024 (E-4), Z-6146/2024 (E-5), Z-6146/2024 (E-51)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4, 5, 51 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	12/1	KUĆA BR. 7, KUĆA BR. 7A, KUĆA BR. 9 KAŠINSKA CESTA DVORIŠTE KAŠINSKA CESTA		962 430 532	3458 1547 1911	
		<b>UKUPNO:</b>		<b>962</b>	<b>3458</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-664/13  Na temelju čl. 116. prijelaznih i završnih odredbi iz N.N. 90/11 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11 i 50/12) zabilježuje da za kuću br. 7, kuću br. 7A i kuću br. 9 u AI priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Trećeg područnog odsjeka za prostorno uređenje kl. UP/I 350-05/2012-007/232 od 18. siječnja 2013.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	<b>Suvlasnički dio: 0,32/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b> <b>povezano s vlasništvom ureda br. 4 na 3. katu poslovne diletacije, površine 29,50 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,65/100 dijela</b> <b>GROMELA ING D.O.O., ZAGREB, KOLAROVA 13</b>	
4.7	Zaprimljeno 01.02.2023.g. pod brojem Z-1469/2023  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Temeljem članka 145 stavak 4 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19 - dalje u tekstu: ZZK) predlagatelja GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB 75721036264.	
5.	<b>Suvlasnički dio: 0,26/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b> <b>povezano s vlasništvom ureda br. 5 na 3. katu poslovne diletacije, površine 24,55 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,54/100 dijela</b> <b>GROMELA ING D.O.O., ZAGREB, KOLAROVA 13</b>	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 2294

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.7	Zaprimljeno 01.02.2023.g. pod brojem Z-1469/2023  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Temeljem članka 145 stavak 4 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19 - dalje u tekstu: ZZK) predlagatelja GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB 75721036264.	
<b>51. Suvlasnički dio: 0,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-51)</b>		
<b>povezano s vlasništvom ureda br. 2 u trećem katu poslovne diletacije, površine 75,62 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 1,66/100 dijela</b>		
<b>GROMELA ING D.O.O., ZAGREB, KOLAROVA 13</b>		
51.7	Zaprimljeno 01.02.2023.g. pod brojem Z-1469/2023  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Temeljem članka 145 stavak 4 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19 - dalje u tekstu: ZZK) predlagatelja GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB 75721036264.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. Na suvlasnički dio: 4 (0,32/100)</b>			
2.1	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09  Na temelju Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 od 05. veljače 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika llinke Lisonek pod posl. br. OV-1664/2009 dana 09. veljače 2009. uknjiženo je pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sve prema Ugovoru za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	750.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09  Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C-2.1. temeljem rješenjem Z-524/09 glavna hipoteka.		
2.3	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09  Zabilježena je ovršivost tražbine upisane pod C-2.1. temeljem rješenjem Z-524/09.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 4 (0,32/100)</b>			
3.1	Zaprimljeno 13.04.2012. broj Z-2125/12  Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 02.travnja 2012. solemniziranog kod javnog bilježnika Lisonek llinke iz Zagreba pod br. OV-4181/2012 dana 02.travnja 2012. i aneksa broj 1 uz ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 29.ožujka 2012. uknjiženo je pravo zaloge u iznosu od 500.000,00 EUR , uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zatezne kamate, naknade i ostale troškove , za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	500.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 13.04.2012. broj Z-2125/12  Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C3.1. glavna hipoteka.		

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 2294

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	Zaprimljeno 21.05.2012. broj Z-2928/12  Na temelju rješenja z.k. odjela Općinskog suda u Supetru posl. br. Z-1118/12 od dana 03. svibnja 2012.g. zabilježeno je da je kao sporedni uložak određen z.k.ul. 480 etaža 26 k.o. Mirca kod Općinskog suda u Supetru.		ZABILJEŽBA
<b>2. Na suvlasnički dio: 5 (0,26/100)</b>			
2.1	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09  Na temelju Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 od 05. veljače 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika llinke Lisonek pod posl. br. OV-1664/2009 dana 09. veljače 2009. uknjiženo je pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sve prema Ugovoru za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	750.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09  Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C-2.1. temeljem rješenjem Z-524/09 glavna hipoteka.		
2.3	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09  Zabilježena je ovršivost tražbine upisane pod C-2.1. temeljem rješenjem Z-524/09.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 5 (0,26/100)</b>			
3.1	Zaprimljeno 13.04.2012. broj Z-2125/12  Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 02.travnja 2012. solemniziranog kod javnog bilježnika Lisonek llinke iz Zagreba pod br. OV-4181/2012 dana 02.travnja 2012. i aneksa broj 1 uz ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 29.ožujka 2012. uknjiženo je pravo zaloge u iznosu od 500.000,00 EUR , uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zatezne kamate, naknade i ostale troškove , za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	500.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 13.04.2012. broj Z-2125/12  Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C3.1. glavna hipoteka.		
3.3	Zaprimljeno 21.05.2012. broj Z-2928/12  Na temelju rješenja z.k. odjela Općinskog suda u Supetru posl. br. Z-1118/12 od dana 03. svibnja 2012.g. zabilježeno je da je kao sporedni uložak određen z.k.ul. 480 etaža 26 k.o. Mirca kod Općinskog suda u Supetru.		ZABILJEŽBA
<b>2. Na suvlasnički dio: 51 (0,81/100)</b>			
2.1	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09  Na temelju Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 od 05. veljače 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika llinke Lisonek pod posl. br. OV-1664/2009 dana 09. veljače 2009. uknjiženo je pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sve prema Ugovoru za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	750.000,00 EUR	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 2294

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3. Na suvlasnički dio: 51 (0,81/100)</b>			
3.1	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09  Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C-2.1. temeljem rješenjem Z-524/09 glavna hipoteka.		
<b>4. Na suvlasnički dio: 51 (0,81/100)</b>			
4.1	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09  Zabilježena je ovršivost tražbine upisane pod C-2.1. temeljem rješenjem Z-524/09.		



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 27.05.2024. 11:47

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

Posjedovni list: 8718  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
250	0,023/100	GLAVOTA MIRELA, SESVETE, KAŠINSKA 7A (VLASNIK)	1/2	90062236523
		GAŠPAR DAMIR, KAŠINSKA CESTA 7A, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	89535822461
207	0,56/100	ŠIMUNEC STJEPAN (MILAN), ZAGREB, LIJEŠĆE 50 (VLASNIK)	1/1	
213	0,15/100	MATIJEVIĆ ANA (MARKO) ROĐ. MARIĆ, SESVETE, NIKOLE NEIDHARDTA 34 (VLASNIK)	1/1	05696949208
238	0,12/100	VUKALOVIĆ BARBARA, ULICA JAKOVA GOTOVCA 7, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	14101875711
247	0,15/100	MUJAKIĆ EMINA, SESVETE, KAŠINSKA 7A (VLASNIK)	1/1	34880174866
248	0,16/100	MUJAKIĆ EMINA, SESVETE, KAŠINSKA 7A (VLASNIK)	1/1	34880174866
251	0,023/100	MARCIUŠ BORIS, KAVRAN 559, KAVRAN 52207 BARBAN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	93837616436
259	0,022/100	FRLJAK ANDRIJANA, SESVETE, KAŠINSKA 7 A (VLASNIK)	1/2	52985041597
		FRLJAK DARKO, SESVETE, KAŠINSKA 7 A (VLASNIK)	1/2	76831184924
261	0,022/100	MUJAKIĆ ŠTEFICA, SESVETE, KAŠINSKA 7A (VLASNIK)	1/1	77927443854
266	0,023/100	MUJAKIĆ ŠTEFICA, SESVETE, KAŠINSKA 7A (VLASNIK)	1/1	77927443854
270	0,022/100	ZEMLJIĆ TATJANA, ČAKOVEČKA ULICA 14, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	60167238274
282	0,022/100	PAVELIĆ LUCIJA, ULICA VLADIMIRA RUŽDJAKA 8, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	60506323381
1	5,28/100	GLIKOS D.O.O., SESVETE, KAŠINSKA 9 (VLASNIK)	1/1	
6	0,1/100	ŠIMUNKOVIĆ MARTINA (MLADEN), SESVETE, IVANA ŠIMUNOVIĆA 4 (VLASNIK)	1/1	96928912535
15	0,56/100	BEŠTAK STJEPAN, ADAMOVEC, BEŠTAKI 20 (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
54	0,56/100	HURSA ANICA, DONJA STUBICA, MOKRICE 228 (VLASNIK)	1/2	
		ŠAJATOVIĆ DAMIR, SESVETE, J. GOTOVCA 23 (VLASNIK)	1/2	
60	0,56/100	ROSIĆ ANKICA, ZAGREB, BULVANOVA 9 (VLASNIK)	1/1	
72	0,42/100	HASANAGIĆ FATMIR, SESVETE, KAŠINSKA CESTA 7 (VLASNIK)	1/1	64573199527
76	0,74/100	PRLIĆ LUCIJA MLDB., BUDENEC, SLAVKA STANČIRA 4 (VLASNIK)	1/4	
		PRLIĆ DUBRAVKA ROĐ. ROMAJ, BUDENEC, SLAVKA STANČIRA 4 (VLASNIK)	3/4	39378021591
79	0,94/100	TOKIĆ ILIJA, VINOGRORSKI ZAVOJ 15, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	05123765168
82	0,1/100	KRZNARIĆ TOMO, SESVETE, B. KAŠIĆA 3 (VLASNIK)	1/2	
		KRZNARIĆ ANICA, SESVETE, B.KAŠIĆA 3 (VLASNIK)	1/2	
92	0,23/100	FAZLIĆ NUSRET, SESVETE, TRG L. MATAČIĆA 9 (VLASNIK)	1/1	85787029604
94	0,18/100	GOMIUNIK DUBRAVKO, SELČINSKA ULICA 13, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	09984353676
96	0,08/100	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23057039320
101	0,73/100	PAVELIĆ LUCIJA, ULICA VLADIMIRA RUŽDJAKA 8, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	60506323381
109	0,56/100	CEPELIN D.O.O., SESVETE, LETNIČKA 22 (VLASNIK)	1/1	80984776860
118	0,2/100	MEŠTROVIĆ ANDRIJA, ZAGREB, ZDENAČKI ZAVOJ 31 (VLASNIK)	1/1	
132	0,13/100	MEŠTROVIĆ ANDRIJA, ZAGREB, ZDENAČKI ZAVOJ 31 (VLASNIK)	1/1	
148	0,13/100	MEŠTROVIĆ ANDRIJA, ZAGREB, ZDENAČKI ZAVOJ 31 (VLASNIK)	1/1	
162	0,21/100	INA - INDUSTRIJA NAFTE D.D., ZAGREB, AVENIJA V. HOLJEVCA 10 (VLASNIK)	1/1	

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1267	KAŠINSKA CESTA	3458	41		
			3 ZGRADE MJEŠOVITE UPORABE, Sesvete, Kašinska cesta 9, 7, 7A	1547			
			DVORIŠTE	1911			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>3458</b>			

*Pojedine stranice posjedovnog lista izostavljene su kao nepotrebne.*