

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

BROJ: 13052026-1

POSLOVNI PROSTORI OZNAKA PP-6, PP-7 I PP-28, SVE U PRIZEMLJU ZGRADE,
k.č.br. 520, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC



Naručitelji: ARNO ART MEDIA d.o.o. u stečajju, Zagreb, Gračanska cesta 56B

Izradio: Tomislav Žanić, stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Dan izrade elaborata: 13. svibanj 2026.

Dan kakvoće nekretnina: 11. svibanj 2026.

Dan vrednovanja nekretnina: 11. svibanj 2026.

Svrha izrade elaborata: Za potrebe stečajnog postupka



Ruking d.o.o.
za projektiranje i nadzor
Varaždin
OIB: 64410529811 1

SADRŽAJ:

- 1. UVOD**
 - 1.1. RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA I OVLAŠTENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA**
 - 1.2. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE**
 - 1.2.1. Uputa
 - 1.2.2. Pregled lokacije
 - 1.2.3. Popis propisa, literature i dokumentacije
- 2. OPĆENITO**
 - 2.1. OPISNE INFORMACIJE**
 - 2.1.1. Opis lokacije i okoliša na dan vrednovanja
- 3. NEKRETNINA**
 - 3.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA**
 - 3.1.1. Opis nekretnina
 - 3.1.2. Legalitet, komentar zemljišnoknjižnog i katastarskog operata
 - 3.1.3. Prostorno planska dokumentacija
- 4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 5. PROCJENA FIZIČKIH I TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINA**
 - 5.1. PROCJENA FIZIČKIH RIZIKA NEKRETNINA**
 - 5.2. PROCJENA TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINA**
- 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - OPĆENITO**
 - 6.1. METODOLOGIJA PROCJENE**
 - 6.1.1. Poredbena metoda
 - 6.1.2. Troškovna metoda
 - 6.1.3. Prihodovna metoda
 - 6.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE**
 - 6.2.1. Ulazni parametri za izračun
 - 6.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
 - 6.3.1. Prikaz poredbenih nekretnina u daljnjoj evaluaciji
 - 6.3.2. Izračun tržišne jednične vrijednosti
 - 6.3.3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnina

6.4. ZAKLJUČAK

7. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

8. PRILOZI

8.1. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

8.2. FOTODOKUMENTACIJA

8.3. IZVADAK IZ BZP-a

1. UVOD

1.1. RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA I OVLAŠTENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070098454
Tt-11/1604-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sucu pojedincu Marija Levanić-Škerbić u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Varaždin, Vladislava Vežića 40, 04.10.2011. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 40, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 070098454, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 4. listopada 2011. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2011-10-04 14:01:02

Stranica: 1 od 1



Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-275/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne RUKING d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, Trnovečka 11, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor sa sjedištem u Varaždinu, Trnovečka 11, OIB: 64410529811, kojoj je dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-253/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. Pravna osoba RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor podnijela je po ovlaštenoj osobi direktoru Tomislavu Žaniću, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Tomislav Žanić radi u toj pravnoj osobi a koji je ovlašten za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i za procjenu nekretnina rješenjem 4 Su-39/2021-4 od 18. siječnja 2021., te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu od 24. kolovoza 2022. do 24. kolovoza 2023.).

2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

2

Poslovni broj: 4 Su-275/2022-4

3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19. i 92/21.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. RUKING d.o.o., Varaždin, Trnovečka 11
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis

1.2. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINA

Sukladno narudžbi naručitelja – ARNO ART MEDIA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gračanska cesta 56B, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, u naravi tri poslovnog prostora oznake PP-6 (oznaka etaže E-36), PP-7 (oznaka etaže E-37) i PP-28 (oznaka etaže E-45), sve kao etažno vlasništvo, u prizemlju zgrade na adresi Ulica Blage Zadre 17A, Sesvete, a sve izgrađeno na čestici katastarske oznake 520, k.o. Sesvetski Kraljevec.

Svrha izrade predmetnoga elaborata je za potrebe stečajnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, pod poslovnim brojem: St-1027/2025.

Predmet procjene ne čini pripadajući inventar i oprema u predmetnim poslovnim prostorima.

Izvršili smo očevid, te prikupili potrebite informacije nužne za izradu analize i predmetnog procjenbenog elaborata.

Valja naglasiti kako je predmetna nekretnina pregledana vizualno, dok ispitivanje lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nisu bili predmetom očevida, a na kojemu je temeljen predmetni elaborat.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.2.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "poštenu tržišnu vrijednost", odnosno onu vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između prodaji sklonog prodavatelja i istog takvog kupca u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile. Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka nekretnina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji.

Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, ta će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

1.2.2. Pregled lokacije

Očevid nekretnine obavljen je 11. svibnja 2026. godine.

Kao dan vrednovanja i dan kakvoće nekretnine, uzet je dan očevida – 11. svibanj 2026. godine.

1.2.3. Popis propisa, literature i dokumentacije

Prilikom izrade procjenbenog elaborata koristit će se:

- Svi podaci i mjerenja uzeti prilikom očevida na licu mjesta.
- Građevinska regulativa pri izgradnji objekata i radova, višegodišnje osobno stručno iskustvo kao izvođača radova, odnosno stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo.
- Hrvatske norme, standarde, propise, odluke i zakone koji reguliraju područje izvođenja i izračuna vrijednosti radova i to naročito:
 - Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
 - Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
 - Bilten „ Standardna kalkulacija " izdanje IGH Zagreb"
 - Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
 - Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica , Zagreb 2016. godine
 - Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

2. OPĆENITO

2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Opis lokacije i okoliša na dan vrednovanja

Predmetne nekretnine se nalaze na adresi Ulica Blage Zadre 17A, u naselju Sesvete u sastavu Grada Zagreba kao dijela zagrebačke gradske aglomeracije.

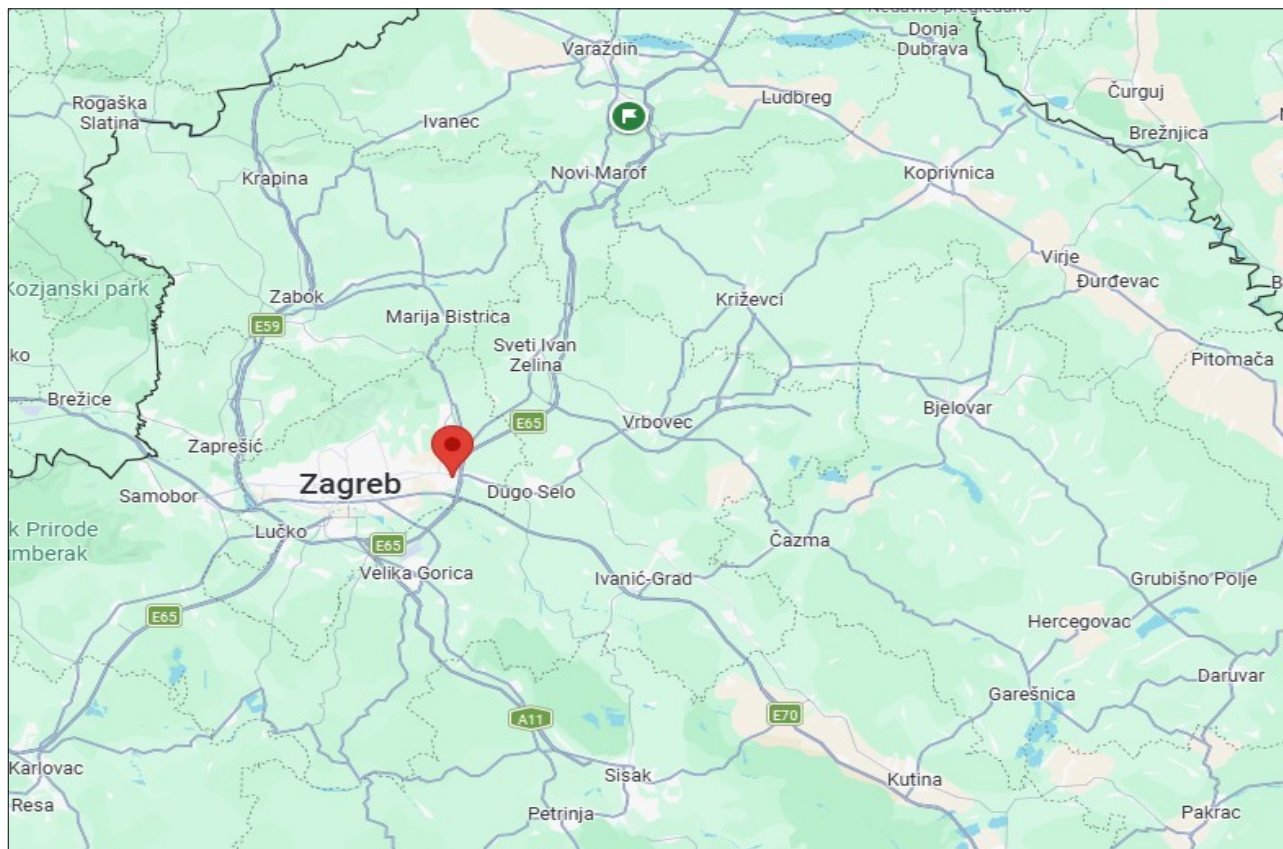
Cestovna udaljenost predmetne lokacije do središta naselja iznosi oko 1,5 km, dok je udaljenost do centra Grada Zagreb oko 14 km.

Okolne nekretnine su uglavnom novije višestambene zgrade i zgrade mješovite uporabe, odnosno nešto dalje obiteljske kuće individualne izgradnje.

Procjenjivane nekretnine ima direktan vanjski izlaz iz predmetne zgrade, te nastavno preko zajedničkih dijelova iste na javnu pristupnu prometnu površinu - česticu katastarske oznake 9519, k.o. Sesvetski Kraljevec, odnosno asfaltiranu prometnicu - spomenutu Ulicu Blage Zadre.

Lokaciju nekretnine karakterizira neznatna izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

Prikaz makrolokacije na Google karti:



Prikaz mikrolokacije na Google karti:



Prikaz lokacije na Geoportalu:



3. NEKRETNINA

3.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

Uvidom u pripadajući Izvadak iz BZP-a, sve prema prikazu istog u privitku, upisano je kako slijedi:

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	520	20	BLAGE ZADRE DVORIŠTE ZGRADA, Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A, 17B, 17C, 17D	3124 1870 1254	
			UKUPNO:	3124	

<p>36. Suvlasnički dio: 69/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36) Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-6, NKP=21,45 m2. ARNO ART MEDIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94464971228, GRAČANSKA CESTA 56B, 10000 ZAGREB</p>	PP-6
---	------

<p>37. Suvlasnički dio: 76/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-7, NKP=23,60 m2. ARNO ART MEDIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94464971228, GRAČANSKA CESTA 56B, 10000 ZAGREB</p>	PP-7
---	------

<p>45. Suvlasnički dio: 93/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45) Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-28, NKP=28,90 m2. ARNO ART MEDIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94464971228, GRAČANSKA CESTA 56B, 10000 ZAGREB</p>	PP-28
--	-------

U teretnom listu C ima upisanih tereta (vidljivo u cjelokupnom Izvatku iz BZP-a u privitku elaborata), no isti nemaju utjecaj na tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina.

3.1.1. Opis nekretnina

Sukladno već narečenom, predmetne nekretnine u naravi predstavljaju tri poslovnog prostora oznake PP-6 (oznaka etaže E-36), PP-7 (oznaka etaže E-37) i PP-28 (oznaka etaže E-45), sve kao etažno vlasništvo, u prizemlju zgrade na adresi Ulica Blage Zadre 17A, Sesvete, a sve izgrađeno na čestici katastarske oznake 520, k.o. Sesevski Kraljevec.

Na dan očevida sva tri predmetna prostora su spojena u jednu funkcionalnu i zajedničku cjelinu od koje je veći dio poslovnog karaktera (namješteno i opremljeno kao poslovni prostor), a dio stambenog karaktera (namješteno i opremljeno kao stambeni prostor).

Imajući u vidu već uvodno narečeno kako su sva tri prostora samostalne i etažne cjeline, u nastavnom dijelu elaborata će se kao takovi i promatrati, te ću se zasebno evaluirati.

Na dan očevida predmetni prostor (kao jedna cjelina) je funkcionalan, uređen i održavan ured sa pripadajućim diskretno i prostorno odvojenim stambenim (dvorišnim) dijelom, dvostrane kutne orijentacije, sve u prizemlju predmetne zgrade. Pri tome je poslovno uređeni dio prostora orijentiran istočno - na vanjskom pročelju zgrade, dok je stambeni dio orijentiran južno – na dvorišnom pročelju zgrade.

Cjelokupni prostor kao cjelina je uređen do stanja potpune funkcionalnosti i uporabljivosti uniformnom završnom obradom kako u poslovnom tako i u stambenom dijelu istoga. Tehnologija i tehnički opis samog prostora nastavno je tablično prikazan.

Sama mikrolokacija prostora je relativno dobra, uočljiva i obzirom na samu lokaciju zgrade, relativno atraktivna. Parkiranje osobnih vozila omogućeno je na samoj čestici – dijelom u garaži, a dijelom na otvorenoj manipulacijskoj površini, dok se na okolnim česticama također nalazi dostatan broj vanjskih parkirnih mjesta.

Tehnički opis nekretnina**TRI POSLOVNA PROSTORA U PRIZEMLJU ZGRADE**

Kat:	Prizemlje
Godina gradnje:	2001.
Godina adaptacije:	-

Konstrukcija i un. obrada:

Temelji:	Armirano betonski*
Konstrukcija:	Armirano betonska i opečno ziđe*
Vanjski zidovi:	Armirani beton i opečno ziđe*
Međukatna konstrukcija:	AB ploča*
Krovište:	Višestrešno
Podovi:	Keramika
Zidovi:	Gletani i oličeni disperzivnim bojama, dio keramika
Stropovi:	Gletani i oličeni disperzivnim bojama
Vanjska stolarija:	PVC, ostakljeno 2 x izo staklom
Fasada:	Izvedena „Etics” fasada
Unutarnja stolarija:	Furnirana iverica
Oprema:	Prosječna za godinu gradnje
Grijanje:	Centralno radijatorsko na prirodni plin
Klimatizacija:	Da, ukupno 3 unutarnje jedinice
Orientacija	Dvostrana kutna

Priključci:

Voda:	Da, zajedničko brojilo za cijelu zgradu
Struja:	Da, jedno zajedničko brojilo za sva tri prostora
Plin:	Da, jedno zajedničko brojilo za sva tri prostora
Odvodnja:	Da

Posebности:	Nema
Opći dojam:	Dobar
Energetski razred:	Energetski certifikat nije dostavljen
Videonadzor:	-

*Napomena: Pretpostavljeno prema obliku zgrade, g. gradnje i vizualno dostupnim dijelovima konstrukcije.

3.1.2. Legalitet, komentar zemljišnoknjižnog i katastarskog operata

Za zgradu u kojoj se nalaze predmetni poslovni prostori nije mi dostavljena nikakova dokumentacija iz koje bi bio razlučan legalitet iste. No, iz pripadajućeg Izvatka iz BZP-a vidljiva je pozitivna zabilježba a kako je nastavno prikazano.

<p>Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-1001/12</p> <p>1.1 Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čest.kat.br. 520, priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet - Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo KI: UP/I-361-05/2001-01/85, od 25. srpnja 2001.g.</p>
--

Posljedično navedenom može se zaključiti kako je predmetna zgrada legalna u prostoru, no svakako se preporuča pribavljanje Uporabne dozvole.

Uvidom u zemljišnoknjižni i katastarski operat može se zaključiti kako su isti međusobno usklađeni (identičan je izvadak iz BZP-a i neće se odvojeno prilagati).

Stanje u naravi je usklađeno sa spomenutim operatima, dok provjera vlasništva/posjedništva nije predmetom ovoga elaborat.

Površina predmetnih poslovnih prostora razlučna je iz priloženog Izvatka iz BZP-a uz kontrolnu izmjeru istih na dan očevida.

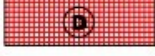
Navedene površine će se koristiti u daljnjoj evaluaciji.

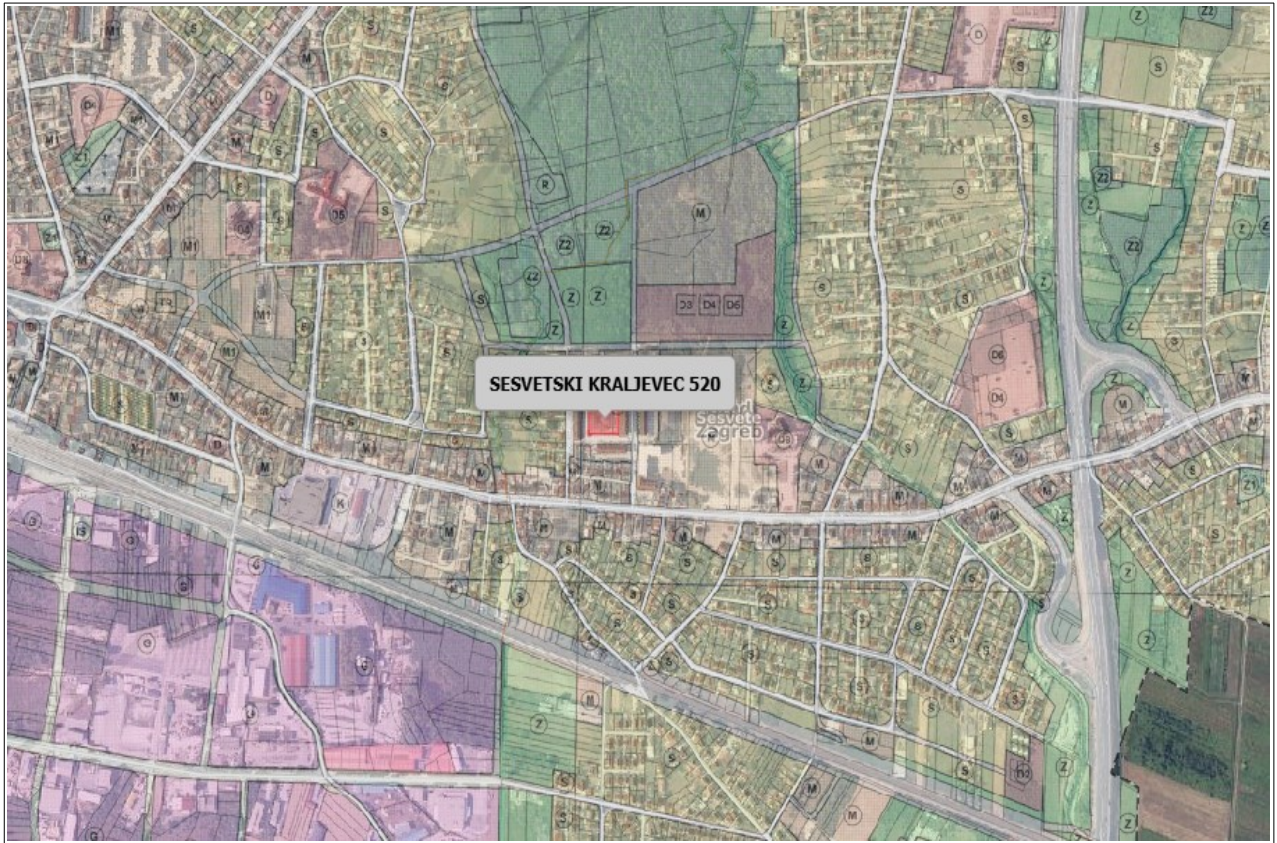
3.1.3. Prostorno planska dokumentacija

Za predmetnu zemljišnu česticu na snazi je Generalni urbanistički plan Izmjene i dopune, odnosno kartografski prikaz broj 1. namjena i korištenje prostora, a prema kojemu se predmetna čestica svojom cjelokupnom površinom nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, u zoni mješovite, pretežito stambene namjene, oznake – M1.

Bitni dijelovi predmetne prostorno – planske dokumentacije nastavno su prikazani.

GRAD ZAGREB	
GENERALNI URBANISTIČKI PLAN SESVETA - IZMJENE I DOPUNE 2015.	
Naziv kartografskog prikaza: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1: 5 000
Odluka o izradi Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 24/13)	Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 19/15)
Javna rasprava objavljena je: 6. lipnja 2014. Ponovna javna rasprava objavljena je: 31. ožujka 2015. Druga ponovna javna rasprava objavljena je: 1. srpnja 2015.	Javni uvid održan je od 16. lipnja 2014. do 30. lipnja 2014. Ponovni javni uvid održan je od 9. travnja 2015. do 23. travnja 2015. Drugi ponovni javni uvid održan je od 10. srpnja do 17. srpnja 2015.
Nositelj izrade: Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Park Stara Trešnjevka 1, Zagreb	

	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA
	GOSPODARSKA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA



4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U 2024. se broj kupoprodajnih transakcija nekretninama stabilizirao, a rast cijena stambenih nekretnina blago usporio, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakteriziraju visoka potražnja i ograničena ponuda, koje podržavaju rast cijena i niske stope slobodnih prostora. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja vrlo snažno rasti, potaknuta robusnom domaćom potražnjom i pojačanim optimizmom, što bi u određenoj mjeri moglo ublažiti pritiske na rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, rast cijena moglo bi ojačati smanjenje kamatnih stopa, kroz poticaj domaće i inozemne potražnje. Promjene stambene politike također će utjecati na izgled tržišta, pa će porezne olakšice podržavati potražnju, a porez na nekorištene nekretnine poticati ponudu.

Tržište stambenih nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina vrlo se blago usporio u 2024. u godini, s povišene razine. Robustan gospodarski rast i snažan rast plaća poduprli su potražnju za stambenim nekretninama, pa su njihove cijene u prosjeku u 2024. godini porasle za 10,4%, odnosno nešto niže u odnosu na 11,9% u 2023. (Slika B.1.). Na godišnjoj su razini cijene stambenih nekretnina sporije rasle u svim regijama, najviše u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske, dok je na Jadranu usporavanje rasta bilo manje izraženo. Rast traženih cijena nekretnina u internetskim oglasnicima upućuje na nastavak snažnog rasta ostvarenih cijena u prvoj polovini 2025. godine.

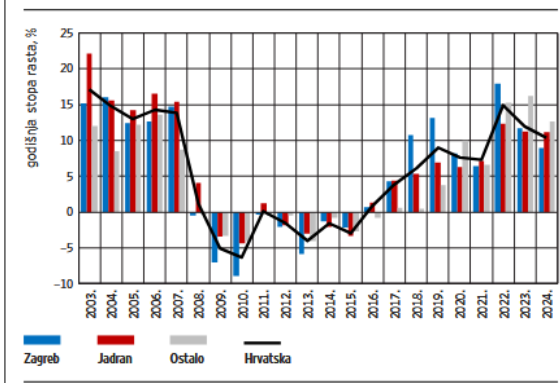
Oporavak potražnje u okružju povoljnijih uvjeta financiranja potaknuo je ponovni porast cijena stambenih nekretnina i u Europskoj uniji. Nakon blagog pada za 0,3% u 2023., cijene nekretnina u Europskoj uniji porasle su u 2024. godini u prosjeku za 3,3% (vidi Sliku B.2.). Međutim, među državama je i dalje vrlo izražena heterogenost pa su u onima iz sjeverozapadne Europe cijene nastavile padati, što je povezano s lošijim gospodarskim izgledima. S druge strane, vrlo snažan rast cijena, uz Hrvatsku, ostvaren je u Bugarskoj, Poljskoj i Mađarskoj. Broj kupoprodajnih transakcija stabilizirao se u 2024. nakon dvije uzastopne godine u kojima je padao, dok je njihova ukupna vrijednost nastavila rasti. Broj kupoprodaja stambenih nekretnina, nakon pada od 6,3% u 2023. godini, u 2024. se stabilizirao, na razini za 12,5% nižoj nego u 2021. godini. Pritom se tržišna aktivnost nastavila smanjivati u Zagrebu i na Jadranu, dok je u ostatku zemlje porasla. Istodobno je ukupna vrijednost kupoprodaja stambenih nekretnina nastavila rasti potaknuta rastom cijena, po godišnjoj stopi od 11,8%, što je nešto brže nego prethodne godine (3,9%).

Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati, ali znatno sporije nego prethodnih godina. Broj kupoprodaja u kojima sudjeluju nerezidenti smanjio se za oko 5%. Na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, također se smanjio za oko 5%, što je znatno manje u odnosu na pad od 30% u 2023. U skladu s time, nastavio se smanjivati i udio nerezidenata u ukupnim kupoprodajama, koji je u 2024. iznosio 7,2% mjereno brojem transakcija, odnosno 13,4% mjereno ukupnom vrijednosti.

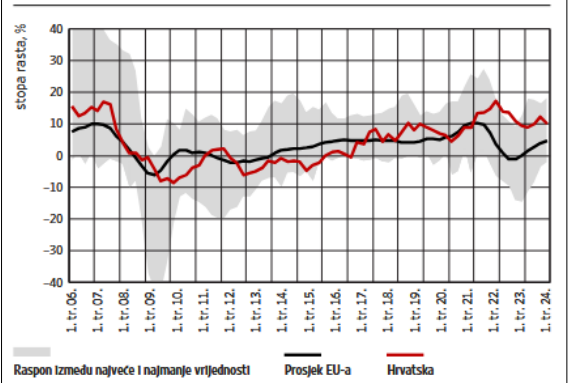
Snažan rast cijena stambenih nekretnina na domaćem tržištu nije znatno promijenio agregatne pokazatelje njihove priuštivosti. U 2023. se zaustavio višegodišnji trend pogoršavanja priuštivosti stambenih nekretnina jer je neto raspoloživi dohodak rastao brže od cijena nekretnina, a njihov se relativno stabilan omjer zadržao i u 2024. godini. Ipak, zbog rasta kamatnih stopa kreditno financirana priuštivost dodatno se smanjivala do sredine 2024. zato što su veći troškovi zaduživanja ograničavali dostupni obujam kredita⁵ u odnosu na tržišne cijene, nakon čega se njihov omjer stabilizirao. Smanjivanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. povoljno će djelovati na kreditnu priuštivost. No, istodobno se rast dohodaka usporava pa će i u ovoj godini na pokazatelje priuštivosti vjerojatno presudno utjecati rast cijena nekretnina. Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje u fazi ekspanzije, uz relativno visok porast cijena u odnosu na većinu makroekonomskih odrednica. Omjer otplata duga i dohotka ostaje povišen, ali bi njegovo smanjenje mogli potaknuti niži troškovi financiranja, dok intenzivni rast građevinske aktivnosti pridonosi ublažavanju cjenovnih pritisaka. Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina. Snižavanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. moglo bi potaknuti domaću potražnju i time ojačati pritiske na rast cijena. Oporavak potražnje na europskim tržištima nekretnina, potaknut povoljnijim uvjetima financiranja, upućuje na mogućnost oporavka inozemne potražnje i za domaćim nekretninama. Konačno, nove mjere stambene politike također će se odraziti na tržište stambenih nekretnina, pri čemu oslobađanje od poreza na promet nekretnina i povrat poreza na kupnju novogradnje za mlade potiču potražnju, a uvođenje poreza na nekretnine moglo bi osnažiti ponudu nekretnina koje se trenutačno ne rabe za stanovanje. Ipak, kontinuirano brži rast cijena u odnosu na makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika pada cijena, osobito u kontekstu potencijalnog pogoršanja makroekonomskih uvjeta i snažnijeg prelijevanja nepovoljnih geopolitičkih događaja na domaća gospodarska kretanja.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost 26”, lipanj 2025., HNB

Slika B.1. Unatoč usporavanju rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



Slika B.2. Hrvatska je pri vrhu zemalja članica EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



Tržište poslovnih nekretnina

Tražene cijene za prodaju poslovnih nekretnina nastavljaju rasti po visokim stopama. Podaci iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju sve vrste nekretnina na području Republike Hrvatske, osobito upućuju na ubrzanje rasta cijena nekretnina u segmentu logistike i industrijskih prostora, te u segmentu hotelskog smještaja. Rast traženih cijena uredskih i maloprodajnih prostora već je dulje vrijeme stabilan na razini iznad 10%, što je, između ostalog, rezultat ograničene ponude takvih prostora. Regulatorne izmjene koje od početka 2024. omogućuju veća ulaganja mirovinskih fondova u poslovne nekretnine u Hrvatskoj, potencijalno mogu dodatno pojačati potražnju na tržištu i pridonijeti dodatnom pritisku na rast cijena. Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnina u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti u segmentu hotela i maloprodajnih prostora. Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih te industrijskih i logističkih prostora povećala. Pri tome, zbog iznimno plitkog tržišta poslovnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma transakcija ne upućuje nužno na pad potražnje, nego na ograničenu ponudu u navedenim tržišnim segmentima. Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora stabilizirala se na niskoj razini, nakon znatnog smanjenja u godinama nakon pandemije (Slika B.9.). Stopa

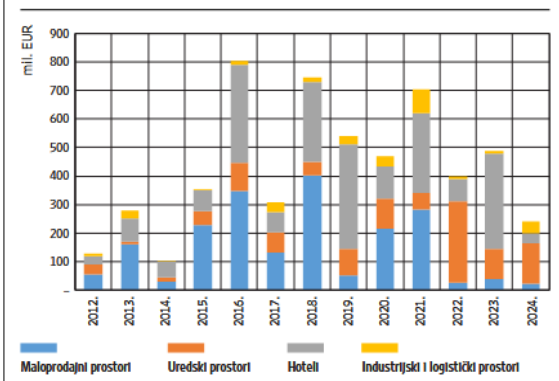
slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.

Početakom 2025. godine prinosi na ulaganja u prvorazredne poslovne nekretnine blago su pali, pod utjecajem slabijeg rasta zakupnina u odnosu na rast vrijednosti poslovnih prostora. Pad prinosa bio je izraženiji u segmentima maloprodajnih i logističkih prostora, a u maloprodajnim je prostorima bio nešto blaži. Iako je tržište obilježeno snažnom potražnjom i ograničenom ponudom, cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama u istom razdoblju rale su umjereno.

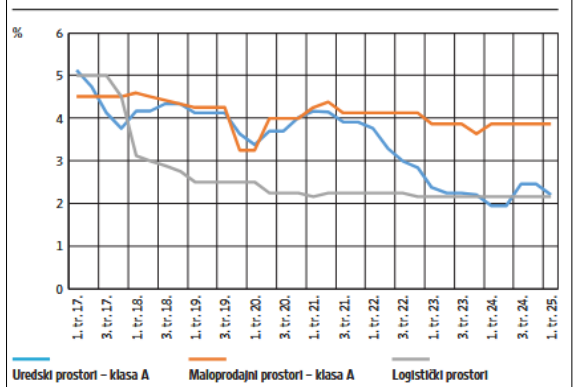
Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izgledе sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta ono ostaje ranjivo na iznenadne šokove, koji bi mogli narušiti poslovanje tvrtki izloženih ovom tržištu i potencijalno uzrokovati značajniji pad cijena poslovnih nekretnina.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost 26”, lipanj 2025., HNB

Slika B.8. Pad broja transakcija na tržištu poslovnih nekretnina



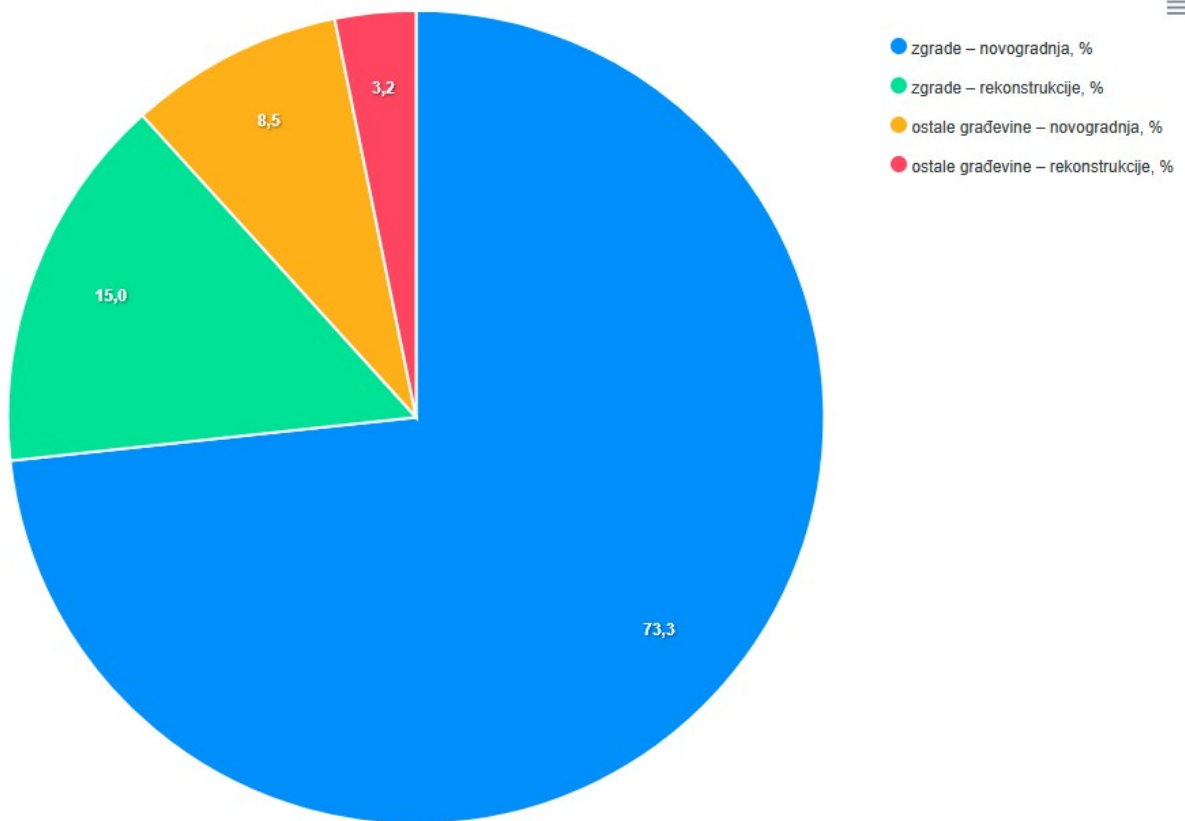
Slika B.9. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora



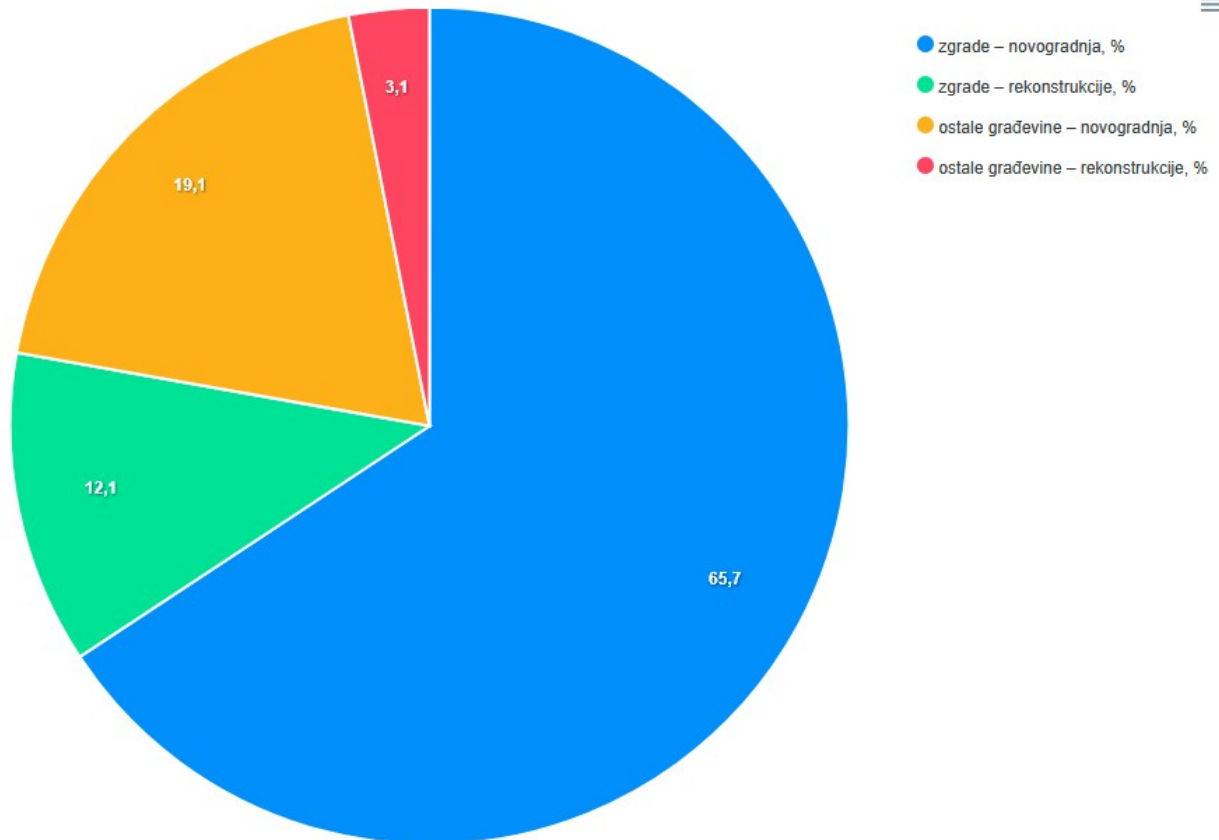
INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U RUJNU 2025.

	Zgrade				Ostale građevine		Stanovi	
	broj	predviđena vrijednost radova	površina	volumen	broj	predviđena vrijednost radova	broj	korisna površina
<u>IX. 2025.</u> VIII. 2025.	162,5	283,2	302,1	301,9	177,2	339,1	352,5	273,5
<u>IX. 2025.</u> IX. 2024.	125,3	190,3	181,2	198,1	118,6	273,1	208,4	179,0
<u>IX. 2025.</u> Ø 2024.	123,9	173,8	178,0	178,6	108,4	195,4	223,9	187,6
<u>I. – IX. 2025.</u> I. – IX. 2024.	102,2	111,3	99,1	101,7	90,4	98,8	111,5	108,1

G-1. BROJ IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U RUJNU 2025.



G-2. PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U RUJNU 2025.



IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE I PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U RUJNU 2025.

Vrsta radova	Broj dozvola prema vrstama građevina			Predviđena vrijednost radova, tis. eura			Stanovi	
	ukupno	zgrade	ostale građevine	ukupno	zgrade	ostale građevine	broj	korisna površina, m ²
IX. 2025.								
Ukupno	1 201	1 061	140	1 120 133	871 728	248 405	3 807	303 594
Novogradnja	982	880	102	949 914	736 316	213 598	3 729	296 683
Rekonstrukcije	219	181	38	170 219	135 412	34 807	78 ¹⁾	6 911 ¹⁾
I. - IX. 2025.								
Ukupno	8 822	7 791	1 031	5 636 157	4 500 732	1 135 425	16 875	1 551 517
Novogradnja	7 146	6 383	763	4 508 769	3 713 629	795 140	16 168	1 486 875
Rekonstrukcije	1 676	1 408	268	1 127 388	787 103	340 285	707 ¹⁾	64 642 ¹⁾

1) Novi stanovi dobiveni dogradnjom/nadogradnjom ili prenamjenom nestambenog prostora u stan

IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA ZGRADE U RUJNU 2025.

	Broj dozvola	Površina, m ²	Volumen, m ³
Ukupno	1 061	665 227	2 608 410
Nove zgrade	880	580 338	2 177 814
Stambene zgrade	785	426 919	1 345 352
Stambene zgrade s jednim stanom	469	99 383	303 636
Stambene zgrade s dva stana	69	19 780	59 931
Stambene zgrade s tri i više stanova	246	304 093	970 928
Zgrade za stanovanje zajednica	1	3 663	10 857
Nestambene zgrade	95	153 419	832 462
Hoteli i slične zgrade	13	4 087	13 222
Uredske zgrade	5	55 798	202 987
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	9	12 888	45 014
Zgrade za promet i komunikacije	14	2 786	8 597
Industrijske zgrade i skladišta	22	55 206	442 664
Zgrade za kulturno-umjetničku djelatnost i zabavu, obrazovanje, bolnice i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu	8	17 030	90 611
Ostale nestambene zgrade	24	5 624	29 367
Dogradnja i nadogradnja ¹⁾	58	84 889	430 596
Stambene zgrade	39	7 766	24 058
Nestambene zgrade	19	77 123	406 538
Prenamjene i ostale rekonstrukcije	123	-	-
Stambene zgrade	93	-	-
Nestambene zgrade	30	-	-

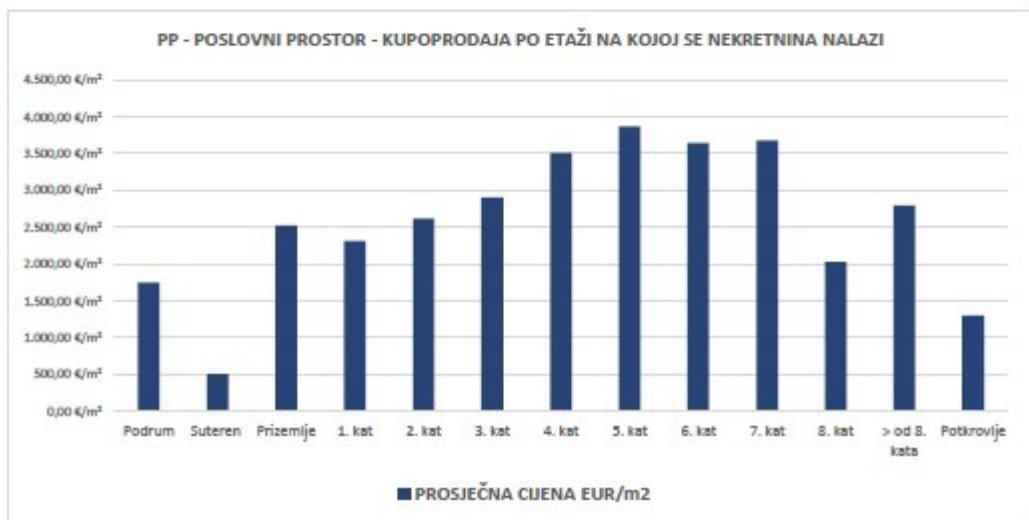
1) Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline uz postojeće zgrade ili na njima (novi stanovi, poslovni i drugi prostori)

STANOVI U ZGRADAMA ZA KOJE SU IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE PREMA VRSTAMA ZGRADA, GRAĐENJA I BROJU SOBA U RUJNU 2025.

	Broj stanova	Korisna površina, m ²	Stanovi prema broju soba							
			1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5-sobni	6-sobni	7-sobni	8-sobni i višesobni
Ukupno	3 807	303 594	325	1 311	1 186	704	215	45	7	14
Stanovi u novim zgradama	3 729	296 683	310	1 297	1 161	690	206	45	7	13
Stambene zgrade	3 722	296 063	310	1 297	1 155	689	206	45	7	13
Stambene zgrade s jednim stanom	469	75 406	9	34	91	161	120	39	6	9
Stambene zgrade s dva stana	138	15 030	5	30	28	56	13	2	-	4
Stambene zgrade s tri i više stanova	3 115	205 627	296	1 233	1 036	472	73	4	1	-
Nestambene zgrade	7	620	-	-	6	1	-	-	-	-
Stanovi dobiveni dogradnjom i nadogradnjom	70	5 885	15	13	21	14	6	-	-	1
Stanovi dobiveni prenamjenom nestambenog prostora u stambeni prostor	8	1 026	-	1	4	-	3	-	-	-

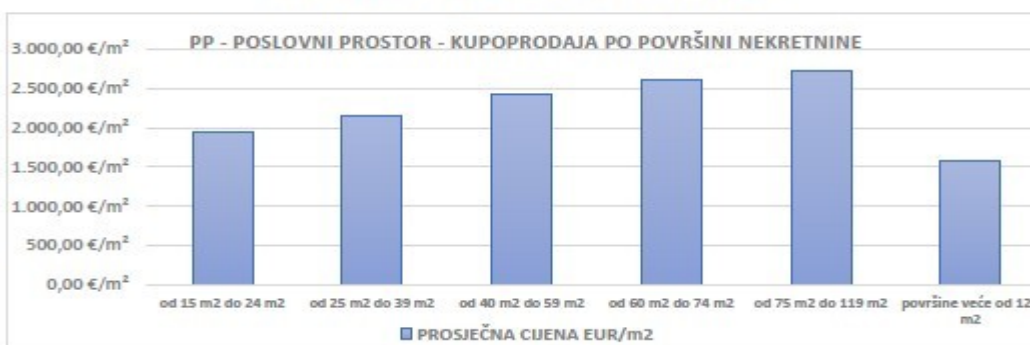
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	23	2.227.938,00 €	1.275,91 m ²	1.746,16 €/m ²
Suteren	10	858.325,00 €	1.714,45 m ²	500,64 €/m ²
Prizemlje	231	46.676.779,62 €	18.518,21 m ²	2.520,59 €/m ²
1. kat	29	6.808.986,00 €	2.948,43 m ²	2.309,36 €/m ²
2. kat	15	3.535.621,93 €	1.349,08 m ²	2.620,77 €/m ²
3. kat	20	7.315.888,98 €	2.522,49 m ²	2.900,26 €/m ²
4. kat	8	2.173.974,51 €	619,81 m ²	3.507,49 €/m ²
5. kat	8	2.550.825,33 €	660,01 m ²	3.864,83 €/m ²
6. kat	12	4.035.511,26 €	1.107,88 m ²	3.642,55 €/m ²
7. kat	1	160.000,00 €	43,50 m ²	3.678,16 €/m ²
8. kat	2	1.311.500,00 €	648,20 m ²	2.023,30 €/m ²
> od 8. kata	2	882.778,13 €	316,20 m ²	2.791,83 €/m ²
Potkrovlje	2	552.608,00 €	425,73 m ²	1.298,02 €/m ²

Grafikon 9. Prosječne cijene poslovnih prostora prema etaži



PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	74	2.847.377,42 €	1.466,44 m ²	1.941,69 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	96	6.667.486,34 €	3.095,43 m ²	2.153,90 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	100	12.154.334,33 €	5.001,04 m ²	2.430,36 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	60	10.359.110,35 €	3.972,63 m ²	2.607,62 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	74	18.267.693,19 €	6.720,13 m ²	2.718,35 €/m ²
površine veće od 120 m ²	113	74.566.929,96 €	47.234,26 m ²	1.578,66 €/m ²

Grafikon 8. Prosječne cijene poslovnih prostora prema površini



PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BELOVAR	1	325.000,00 €	1.171,00 m ²	277,54 €/m ²
BUZIN	1	1.067.027,50 €	243,10 m ²	4.389,25 €/m ²
LUČKO	2	291.475,00 €	125,44 m ²	2.323,62 €/m ²
ODRA	1	353.000,00 €	154,14 m ²	2.290,13 €/m ²
POPOVEC	1	133.636,00 €	52,59 m ²	2.541,09 €/m ²
SESVETE	50	4.860.235,74 €	9.894,30 m ²	491,22 €/m ²
SOBLINEC	1	446.614,58 €	996,76 m ²	448,07 €/m ²
VELIKO POLJE	1	140.000,00 €	76,05 m ²	1.840,89 €/m ²
ZAGREB	508	118.489.046,42 €	55.255,44 m ²	2.144,39 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	566			
UKUPNO U ZKC:	566			

5. PROCJENA FIZIČKIH I TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINA

5.1. PROCJENA FIZIČKIH RIZIKA NEKRETNINA

Procjena fizičkih rizika predmetnih nekretnina, uz primjenu vlastite empirijske metodologije i uzimajući u obzir područje na kojemu se nekretnina nalazi, kao i specifične značajke nekretnine, provodi se na standardizirani način prema nastavno navedenoj taksonometriji.

<u>VRSTA RIZIKA</u>	<u>STUPNJEVI OZBILJNOSTI RIZIKA</u>
RIZIK OD RIJEČNE POPLAVE RIZIK OD BUJICE RIZIK PODIZANJA RAZINE MORA RIZIK OD POŽARA RIZIK OD OLUJE	NIZAK NIZAK VRLO NIZAK UMJEREN UMJEREN

Prethodno provedeno stupnjevanje rizika, odnosno stupanj ozbiljnosti je ocjenjen prema nastavnim definicijama.

Vrlo visok:	S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi, povijesno podložno takvu događaju (npr. u prosjeku stogodišnje povratno razdoblje za riječne poplave i oluje), kao i na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se određeni događaj dogodi, nekretnina će sigurno biti znatno oštećena.
Visok:	S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi, povijesno podložno takvu događaju (npr. u prosjeku stogodišnje povratno razdoblje za riječne poplave i oluje), kao i na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se određeni događaj dogodi, vrlo je vjerojatno da će imovina pretrpjeti znatnu štetu.
Umjeren:	S obzirom na to da područje na kojem se imovina nalazi povijesno nije izuzeto od takva događaja (npr. u prosjeku povratno razdoblje od oko petsto godina za riječne poplave i oluje), i s obzirom na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se dogodi određeni događaj, na nekretnini bi moglo doći do oštećenja.
Nizak:	S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi i na njezine specifičnosti, mala je vjerojatnost da će se dogoditi materijalni događaj i/ili se može dogoditi zanemariva šteta na nekretnini.
Vrlo nizak:	S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi i na njezine specifičnosti, postoji vrlo niska vjerojatnost da će se dogoditi materijalni događaj i/ili mala vjerojatnost bilo kakve štete na nekretnini.

Treba spomenuti kako na predmetnoj nekretnini nisu uspostavljene nikakove mjere za ublažavanje prethodno ocjenjenih fizičkih rizika nekretnine.

5.2. PROCJENA TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINA

Tranzicijski rizik nekretnine predstavlja promjenu u standardima energetske učinkovitosti i izravno je povezan s energetske certifikatima, odnosno specifičnom potrebnom energijom za grijanje prostora.

Za predmetne poslovne prostore nije mi dostavljen energetski certifikat a iz kojega bi jasno bilo razlučno kolika je specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje istih.

No imajući u vidu godinu gradnje predmetne zgrade, vrstu korištenih materijala pri gradnji, lokaciju, orijentaciju i položaj predmetnih prostora u zgradi, a posebice kvalitetu ovojnice, može se zaključiti kako je specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje relativno niska.

Imajući u vidu iznešeno može se rezimirati kako je **tranzicijski rizik predmetnih nekretnina dobar.**

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - OPĆENITO

6.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (NN 78/15) čl.24. st.5., te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (NN 105/15), a koji poznaju slijedeće metodologije utvrđivanja tržišne vrijednosti.

6.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

6.1.2. Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebice samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma i zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostatci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

6.1.3. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

6.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na nekretnine koje su predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti – poslovni prostori u prizemlju zgrade, sve na adresi Ulica Blage Zadre 17A, Sesvete, gdje postoji zadovoljavajući broj poredbenih realizacija, kao odabir metodologije nameće se isključivo – Poredbena metoda.

Smatramo kako je ovo najbolji i u principu najrealniji način izračuna tržišne vrijednosti procjenjivanih nekretnina, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

6.2.1. Ulazni parametri za izračun

Ukupna površina predmetnih nekretnina preuzeta je iz Izvatka iz BZP-a (uz kontrolnu provjeru izmjerom na licu mjesta), a nastavno je tablično prikazana.

POSLOVNI PROSTORI	Visina h (m)	Neto površina NP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	KVP (m ²)
POSLOVNI PROSTOR PP-6, ETAŽA E-36				
Prostor	2,55	21,45	1,00	21,45
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR PP-6, ETAŽA E-36:		21,45		21,45
POSLOVNI PROSTOR PP-7, ETAŽA E-37				
Prostor	2,55	23,60	1,00	23,60
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR PP-7, ETAŽA E-37:		23,60		23,60
POSLOVNI PROSTOR PP-28, ETAŽA E-45				
Prostor	2,55	28,90	1,00	28,90
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR PP-28, ETAŽA E-45:		28,90		28,90
SAŽETAK		NP (m²)		KVP (m²)
SVEUKUPNO POSLOVNI PROSTORI		73,95 m²		73,95 m²

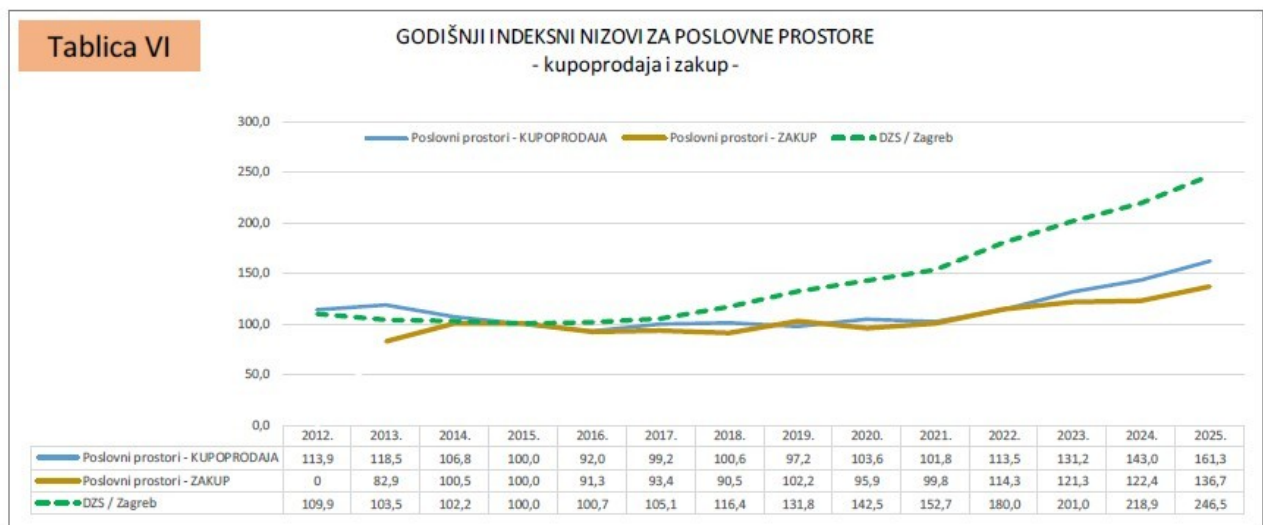
Poredbene nekretnine, a koja će poslužiti kao osnova za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih poslovnih prostora preuzete su iz aplikacije eNekretnine, pri čemu su za poredbene nekretnine korištene nekretnine na identičnoj lokaciji (zgradi), a koje će se nastavno intervremenski i interkvalitativno izjednačiti.

Nekretnine koje su ušle u daljnju evaluaciju su nastavno prikazane iz sustava eNekretnina.

Kako je već uvodno spomenuto, **dan vrednovanja i dan kakvoće nekretnina je – 11. svibanj 2026. godine.**

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da su isti izvedeni za identičnu vrstu nekretnine (poslovne prostore) na području Grada Zagreba, u nastavnom dijelu elaborata isti će se i koristiti.


TABLICA VI														
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA POSLOVNE PROSTORE NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.														
Vrsta nekretnine / pravni posao	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Poslovni prostori - KUPOPRODAJA	113,9	118,5	106,8	100,0	92,0	99,2	100,6	97,2	103,6	101,8	113,5	131,2	143,0	161,3
Poslovni prostori - ZAKUP	-	82,9	100,5	100,0	91,3	93,4	90,5	102,2	95,9	99,8	114,3	121,3	122,4	136,7
DZS / Zagreb	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5



6.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.3.1. Prikaz poredbenih nekretnina u daljnjoj evaluaciji

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2363060
Datum pregleda	13.5.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5611404
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.08.2025
Površina u prometu	12,35
Vrijednost nekretnine (KN)	68.616,69
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.107,00
Datum ugovora	10.07.2025
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLAGE ZADRE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2397370
Datum pregleda	13.5.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5652109
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.10.2025
Površina u prometu	80,80
Vrijednost nekretnine (KN)	512.368,60
Vrijednost nekretnine (EUR)	68.003,00
Datum ugovora	09.07.2025
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLAGE ZADRE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2228812
Datum pregleda	13.5.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	KP - KUPOPRODAJA
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.12.2024
Površina u prometu	20,45
Vrijednost nekretnine (KN)	101.257,73
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.439,21
Datum ugovora	05.09.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	BLAGE ZADRE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2062703
Datum pregleda	13.5.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5196815
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.02.2024
Površina u prometu	25,20
Vrijednost nekretnine (KN)	124.777,27
Vrijednost nekretnine (EUR)	16.560,79
Datum ugovora	05.09.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLAGE ZADRE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1814501
Datum pregleda	13.5.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4912925
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.02.2023
Površina u prometu	45,80
Vrijednost nekretnine (KN)	241.104,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	32.000,00
Datum ugovora	10.11.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLAGE ZADRE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

6.3.2. Izračun tržišne jedinične vrijednosti

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ADRESA	Ulica B. Zadre 17A, 17B, 17C i 17D, Sesvete	Ulica B. Zadre 17A, 17B, 17C i 17D, Sesvete	Ulica B. Zadre 17A, 17B, 17C i 17D, Sesvete	Ulica B. Zadre 17A, 17B, 17C i 17D, Sesvete	Ulica B. Zadre 17A, 17B, 17C i 17D, Sesvete	Ulica B. Zadre 17A, 17B, 17C i 17D, Sesvete
K.Č.BR. (KATASTAR)	520	520	520	520	520	520
K.O.	Sesvetski Krajevec	Sesvetski Krajevec	Sesvetski Krajevec	Sesvetski Krajevec	Sesvetski Krajevec	Sesvetski Krajevec
VRSTA NEKRETNINE	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor
POVRŠINA U PROMETU (m ²)	51,35 m ²	12,35 m ²	80,80 m ²	20,45 m ²	25,20 m ²	45,80 m ²
VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (€)	28.319,00 €	9.107,00 €	68.003,00 €	13.439,21 €	16.560,79 €	32.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	551,49 €/m ²	737,41 €/m ²	841,62 €/m ²	657,17 €/m ²	657,17 €/m ²	698,69 €/m ²
PODLIJEŽE NAPLATI PDV-a	NE	NE	NE	NE	NE	NE
UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
JEDINIČNA CIJENA BEZ PDV-a (€/m ²)	551,49 €/m ²	737,41 €/m ²	841,62 €/m ²	657,17 €/m ²	657,17 €/m ²	698,69 €/m ²
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Četvrti kvartal 25	Treći kvartal 25	Treći kvartal 25	Treći kvartal 23	Treći kvartal 23	Četvrti kvartal 22
IZVOR PODATAKA	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije	161,30	161,30	161,30	131,20	131,20	113,50
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,23	1,23	1,42
Jedinična cijena nakon intevremenskog izjednačenja (€/m ²)	551,49 €/m ²	737,41 €/m ²	841,62 €/m ²	807,94 €/m ²	807,94 €/m ²	992,94 €/m ²
Prosječna prilagođena cijena (€/m ²)	789,89 €/m ²					
Apsolutna razlika jediničnih cijena (€/m ²)	-238,40 €/m ²	-52,48 €/m ²	51,73 €/m ²	18,05 €/m ²	18,05 €/m ²	203,05 €/m ²
Kontrola (+-30%)	-30,18%	-6,64%	6,55%	2,29%	2,29%	25,71%
Ulazi u daljnju evaluaciju	NE	DA	DA	DA	DA	DA
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
Neto korisna površina		Usporediva	Usporediva	Usporediva	Usporediva	Usporediva
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Održivi vijek korištenja		Isti	Isti	Isti	Isti	Isti
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija/mikrolokacija		Vrlo usporediva	Vrlo usporediva	Vrlo usporediva	Vrlo usporediva	Vrlo usporediva
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Atraktivnost		Usporediva	Usporediva	Usporediva	Usporediva	Usporediva
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Stanje zgrade		Isto	Isto	Isto	Isto	Isto
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prijlučci komunalne infrastrukture		Isti	Isti	Isti	Isti	Isti
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Jedinična cijena nakon intevremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (€/m ²)		737,41 €/m ²	841,62 €/m ²	807,94 €/m ²	807,94 €/m ²	992,94 €/m ²
STATISTIKA						
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	837,57 €/m ²					
APSOLUTNO ODSTUPANJE		-100,16 €/m ²	4,05 €/m ²	-29,63 €/m ²	-29,63 €/m ²	155,37 €/m ²
RELATIVNO ODSTUPANJE		-11,96%	0,48%	-3,54%	-3,54%	18,55%
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA
VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		737,41 €/m ²	841,62 €/m ²	807,94 €/m ²	807,94 €/m ²	992,94 €/m ²
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		10.032,53	16,40	877,82	877,81	24.139,39
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	35.943,95		STANDARDNA DEVIJACIJA	94,79		
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	189,59					
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNO ST NEKRETNINE (€)	837,57 €/m ²					

6.3.3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnina

POSLOVNI PROSTOR PP-6, ETAŽA E-36		
Tržišna jedinična cijena		837,57 €/m ²
Korina vrijednost površina		21,45 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		17.965,91 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje nekretnine	Održavano: 0 %	0,00%
Građevinske štete na nekretnini	Nisu uočene	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00 €
DODACI		
Dobar položaj u zgradi: 0 do + 10%	Prizemlje	0,00%
Korisna visina prostora iznad uobičajenog: 0 do + 15%	Ne	0,00%
Novoadaptirano: ≤5 %	Ne	0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – POSLOVNI PROSTOR PP-6, ETAŽA E-36		17.965,91 €
TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST - POSLOVNI PROSTOR PP-6, ETAŽA E-36		18.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA - POSLOVNI PROSTOR PP-6, ETAŽA E-36		839,16 €/m²

POSLOVNI PROSTOR PP-7, ETAŽA E-37		
Tržišna jedinična cijena		837,57 €/m ²
Korina vrijednost površina		23,60 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		19.766,69 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje nekretnine	Održavano: 0 %	0,00%
Građevinske štete na nekretnini	Nisu uočene	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00 €
DODACI		
Dobar položaj u zgradi: 0 do + 10%	Prizemlje	0,00%
Korisna visina prostora iznad uobičajenog: 0 do + 15%	Ne	0,00%
Novoadaptirano: ≤5 %	Ne	0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – POSLOVNI PROSTOR PP-7, ETAŽA E-37		19.766,69 €
TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST - POSLOVNI PROSTOR PP-7, ETAŽA E-37		19.800,00 €
JEDINIČNA CIJENA - POSLOVNI PROSTOR PP-7, ETAŽA E-37		838,98 €/m²

POSLOVNI PROSTOR PP-28, ETAŽA E-45		
Tržišna jedinična cijena		837,57 €/m ²
Korina vrijednost površina		28,90 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		24.205,81 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje nekretnine	Održavano: 0 %	0,00%
Građevinske štete na nekretnini	Nisu uočene	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00 €
DODACI		
Dobar položaj u zgradi: 0 do + 10%	Prizemlje	0,00%
Korisna visina prostora iznad uobičajenog: 0 do + 15%	Ne	0,00%
Novoadaptirano: ≤5 %	Ne	0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – POSLOVNI PROSTOR PP-28, ETAŽA E-45		24.205,81 €
TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST - POSLOVNI PROSTOR PP-28, ETAŽA E-45		24.200,00 €
JEDINIČNA CIJENA - POSLOVNI PROSTOR PP-28, ETAŽA E-45		837,37 €/m²

6.4. ZAKLJUČAK

Posljedično, prema izvršenom izračunu utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine, u naravi tri poslovnog prostora oznake PP-6 (oznaka etaže E-36), PP-7 (oznaka etaže E-37) i PP-28 (oznaka etaže E-45), sve kao etažno vlasništvo, u prizemlju zgrade na adresi Ulica Blage Zadre 17A, Sesvete, a sve izgrađeno na čestici katastarske oznake 520, k.o. Sesvetski Kraljevec, kako slijedi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST – POSLOVNI PROSTOR PP-6, ETAŽA E-36	17.965,91 €
<u>TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST - POSLOVNI PROSTOR PP-6, ETAŽA E-36</u>	<u>18.000,00 €</u>
JEDINIČNA CIJENA - POSLOVNI PROSTOR PP-6, ETAŽA E-36	839,16 €/m ²
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – POSLOVNI PROSTOR PP-7, ETAŽA E-37	19.766,69 €
<u>TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST - POSLOVNI PROSTOR PP-7, ETAŽA E-37</u>	<u>19.800,00 €</u>
JEDINIČNA CIJENA - POSLOVNI PROSTOR PP-7, ETAŽA E-37	838,98 €/m ²
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – POSLOVNI PROSTOR PP-28, ETAŽA E-45	24.205,81 €
<u>TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST - POSLOVNI PROSTOR PP-28, ETAŽA E-45</u>	<u>24.200,00 €</u>
JEDINIČNA CIJENA - POSLOVNI PROSTOR PP-28, ETAŽA E-45	837,37 €/m ²

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (porez na promet nekretnina) sukladno zakonu o porezu na promet nekretnina. PPN nije uključen u iskazanu tržišnu vrijednost.

Prikazana tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je u ovome trenutku moguće postići na tržištu, te kao takova predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV (Porez na dodanu vrijednost) ukoliko do kupoprodaje dođe i ukoliko se na predmetnu nekretninu predmetni porez plaća. PDV nije sadržan u prikazanoj tržišnoj vrijednosti.

Nekretnina je utrživa u određenom kraćem razdoblju.

U Varaždinu: 11. svibanj 2026. godine

Izradio: **Tomislav Žanić**

**stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**



7. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Detaljniji pregledi nisu predmet ovoga elaborata. Umanjene vrijednosti naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvređuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Za ovaj elaborat nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja, niti bilo kakve analize tla. Uvjeti i prava iskorištavanja nafte, plina, voda, ugljena kao niti drugih podzemnih minerala nisu istraživani.

Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni. Javne površine koje se odnose na nekretninu su pregledane. Za stvari pravne prirode, a posebice vlasnička prava ne snosimo nikakovu odgovornost.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, zadržavamo pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu elaborat.

Prema našem saznanju, a niti sa naše strane nije urađena nikakova studija utjecaja na okoliš, a posljedice koje bi uslijed eventualnog zagađivanja okoliša ili zemljišta u neposrednoj blizini mogle imati na predmetni elaborat. Iste se mogu prosuđivati samo i nakon provođenja nezavisne i profesionalne studije o okolišu.

Izražene vrijednosti u ovom elaboratu temeljene su na navedenim pretpostavkama i vrijede jedino za navedenu svrhu i za navedeni datum. Iste su bazirane na stanju nacionalne ekonomije i kupovne moći u navedenoj valuti, sve na već navedeni datum.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost. Naknada za naručenu procjenu niti na koji način ne utječe o zaključcima o vrijednosti. Mi smo djelovali kao nezavisna stranka, uz pretpostavku, bez neovisne verifikacije, u točnost svih nam prezentiranih i dostavljenih podataka.

Zadržavamo pravo pridruživanju Vašeg imena u našu listu klijenata, a svi dokumenti, radni materijali i dokumentacija prikupljena za izradu predmetnog elaborata postaje naša imovina.

Posljedično, a po pravnoj osnovi, smatramo kako je svaka konverzacija, povjereni nam dokumenti i materijali, te u konačnosti i predmetni elaborat povjerljiv.

Svi spomenuti uvjeti mogu se mijenjati samo uz pisanu suglasnost stranaka.

8. PRILOZI

8.1. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

Tomislav Žanić

**stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**



Ruking d.o.o.
za projektiranje i nadzor
Varaždin
OIB: 64410529811 1

8.2. FOTODOKUMENTACIJA

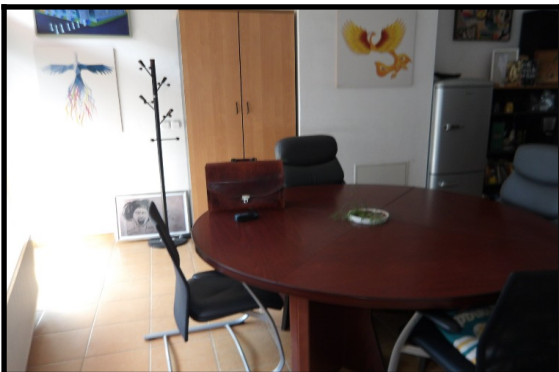
Detalj nekretnine na dan očevida



Detalj nekretnine na dan očevida



Detalj nekretnine na dan očevida



Detalj nekretnine na dan očevida



Detalj nekretnine na dan očevida




Detalj nekretnine na dan očevida



8.3. IZVADAK IZ BZP-a

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 13.05.2026. 09:43

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC Broj ZK uložka: 7615

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10225/2025 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 36, 37, 45 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	520	20	BLAGE ZADRE DVORIŠTE ZGRADA, Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A, 17B, 17C, 17D	3124 1870 1254	
UKUPNO:				3124	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-1001/12	
1.1	Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čest.kat.br. 520, priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet - Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo KI: UP/I-361-05/2001-01/85, od 25. srpnja 2001.g.	
	Zaprimljeno 13.04.2016. broj Z-1540/16 broj Z-2498/14	
7.1	Na temelju zapisnika sastavljenog od strane javnog bilježnika Krešimira Copića, 30. svibnja 2014.g. posl.br. OU-164/2014.g., uz prilog međuvlasničkog ugovora od 30.svibnja 2014.g. i Ugovora o upravljanju od 07.srpnja 2014.g. zabilježuje se imenovanje TRGOVAČKI CENTAR-MILENIJ d.o.o. Sesvete, Ljudevita Posavskog bb OIB 22689998619 zajedničkim upraviteljem stambene zgrade br. 17/A, 17/B, 17/C i 17/D Blage Zadre.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
36.	Suvlasnički dio: 69/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)	
	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-6, NKP=21,45 m2.	PP-6
	ARNO ART MEDIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94464971228, GRAČANSKA CESTA 56B, 10000 ZAGREB	
36.2	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-7302/2025	na 36 (1.2)
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL.BR: ST-1027/2025 26.05.2025. - zabilježuje se pokretanje stečajnog postupka nad dužnikom ARNO ART MEDIA d.o.o., OIB: 94464971228, Gračanska cesta 56B, 10000 Zagreb.	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 13.05.2026. 09:51:19 Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7615
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
36.3	Zaprimljeno 10.07.2025.g. pod brojem Z-9843/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU ST-1027/2025-28 10.07.2025	na 37 (1.2), 36 (1.2), 45 (1.2)
37. Suvlasnički dio: 76/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)		
Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-7, NKP=23,60 m2.		PP-7
ARNO ART MEDIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94464971228, GRAČANSKA CESTA 56B, 10000 ZAGREB		
37.2	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-7302/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL.BR: ST-1027/2025 26.05.2025, - zabilježuje se pokretanje stečajnog postupka nad dužnikom ARNO ART MEDIA d.o.o., OIB: 94464971228, Gračanska cesta 56B, 10000 Zagreb	na 37 (1.2)
37.3	Zaprimljeno 10.07.2025.g. pod brojem Z-9843/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU ST-1027/2025-28 10.07.2025	na 37 (1.2), 36 (1.2), 45 (1.2)
45. Suvlasnički dio: 93/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45)		
Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-28, NKP=28,90 m2.		PP-28
ARNO ART MEDIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94464971228, GRAČANSKA CESTA 56B, 10000 ZAGREB		
45.2	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-7302/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL.BR: ST-1027/2025 26.05.2025, - zabilježuje se pokretanje stečajnog postupka nad dužnikom ARNO ART MEDIA d.o.o., OIB: 94464971228, Gračanska cesta 56B, 10000 Zagreb	na 45 (1.2)
45.3	Zaprimljeno 10.07.2025.g. pod brojem Z-9843/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU ST-1027/2025-28 10.07.2025	na 37 (1.2), 36 (1.2), 45 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 36 (69/10000)			
3.1	Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-2191/12 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br. 11 Ovr-1067/12-2 od 05. travnja 2012. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =1.609.355,01 (864.755,65 kn glavnica + 744.599,36 kn kamate) sa zakonskim zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište , uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena koje na iznos od kn =864.755,65 teku od 09. veljače 2012. do isplate, sve za korist REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA		
3.2	Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-2191/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane rj. Z-2191/12.		
4. Na suvlasnički dio: 36 (69/10000)			

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

13.05.2026. 09:51:19

Stranica: 2

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7615
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 20.03.2015. broj Z-986/15 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br. Ovr-1038/12 od 18. ožujka 2015. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od kn =197.490,67 sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od kn =73.138,50 od dana 20. listopada 2011. pa do isplate i na iznos od kn =122.352,17 od dana 20. listopada 2011. pa do isplate po stopi određenoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, sve za korist MULTICUT D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 71463153978, ILICA 209, 10000 ZAGREB		
4.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod Z-986/15.		
3. Na suvlasnički dio: 37 (76/10000)			
3.1	Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-2191/12 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br. 11 Ovr-1067/12-2 od 05. travnja 2012. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =1.609.355,01 (864.755,65 kn glavnica + 744.599,36 kn kamate) sa zakonskim zateznim kamata po stopi određenoj za svako polugodište , uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena koje na iznos od kn =864.755,65 teku od 09. veljače 2012. do isplate, sve za korist REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA		
3.2	Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-2191/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane rj. Z-2191/12.		
4. Na suvlasnički dio: 37 (76/10000)			
4.1	Zaprimljeno 20.03.2015. broj Z-986/15 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br. Ovr-1038/12 od 18. ožujka 2015. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od kn =197.490,67 sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od kn =73.138,50 od dana 20. listopada 2011. pa do isplate i na iznos od kn =122.352,17 od dana 20. listopada 2011. pa do isplate po stopi određenoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, sve za korist MULTICUT D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 71463153978, ILICA 209, 10000 ZAGREB		
4.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine pod Z-986/15.		
3. Na suvlasnički dio: 45 (93/10000)			
3.1	Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-2191/12 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br. 11 Ovr-1067/12-2 od 05. travnja 2012. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =1.609.355,01 (864.755,65 kn glavnica + 744.599,36 kn kamate) sa zakonskim zateznim kamata po stopi određenoj za svako polugodište , uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena koje na iznos od kn =864.755,65 teku od 09. veljače 2012. do isplate, sve za korist REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA		

Izvadak iz BZP-a
 Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7615
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-2191/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane rj. Z-2191/12.		
4. Na suvlasnički dio: 45 (93/10000)			
4.1	Zaprimljeno 20.03.2015. broj Z-986/15 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br. Ovm-1038/12 od 18. ožujka 2015. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od kn =197.490,67 sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od kn =73.138,50 od dana 20. listopada 2011. pa do isplate i na iznos od kn =122.352,17 od dana 20. listopada 2011. pa do isplate po stopi određenoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, sve za korist MULTICUT D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 71463153978, ILICA 209, 10000 ZAGREB		
4.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine pod Z-986/15.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.05.2026.