

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### POSLOVNA ZGRADA SA PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM

Na adresi:  
Ulica Matice Hrvatske 4, 21 204 Dugopolje  
k.č.br. 5861/298, k.o. Dugopolje



Naručitelj: HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju, Ulica Matice Hrvatske 4, Dugopolje

Izradio: Ruking d.o.o., stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina

Dan izrade elaborata:	12. prosinac 2025.
Dan kakvoće nekretnine:	28. studeni 2025.
Dan vrednovanja nekretnine:	28. studeni 2025.
Svrha izrade elaborata:	Za potrebe stečajnog postupka



## 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. Identifikacija nekretnine

##### 2.1.2. Opis lokacije i okoliša na dan vrednovanja

##### 2.1.3. Tehnički opis nekretnine

##### 2.1.4. Legalitet i usklađenost katastarskog i zemljišnoknjižnog operata

#### 2.2. PROSTORNO PLANSKA ANALIZA

#### 2.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### 2.4. PROCJENA FIZIČKIH I TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINE

### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

##### 3.1.1. Poredbena metoda

##### 3.1.2. Troškovna metoda

##### 3.1.3. Prihodovna metoda

#### 3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

##### 3.2.1. Ulazni parametri za izračun

#### 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠNE ČESTICE

##### 3.3.1. Izračun tržišne vrijednosti zemljišne čestice

#### 3.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

#### 3.5. ZAKLJUČAK

### 4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

- 5. PRILOZI**
- 5.1. FOTODOKUMENTACIJA**
- 5.2. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**
- 5.3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**
- 5.4. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**
- 5.5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

## 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  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/569  
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 28. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Tomislava Žanića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislava Vežića 40, OIB: 71894979485, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Tomislav Žanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislav Vežić 40, OIB: 71894979485, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. travnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Tomislav Žanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka, propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI710032401569|6

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Tomislav Žanić, Varaždin, Ulica Vladislava Vežića 40
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401569|6

## 1.2. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi naručitelja – HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju, Ulica Matice Hrvatske 4, Dugopolje, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi Poslovne zgrade – depadansa hotela Katarina, na adresi Ulica Matice Hrvatske 4, 21 204 Dugopolje, k.č.br. 5861/298, k.o. Dugopolje.

Svrha izrade predmetnoga elaborata je za potrebe stečajnog postupka kod Trgovačkog suda u Splitu pod brojem: St-645/2024.

Izvršili smo uvid u dostavljenu dokumentaciju, te prikupili potrebite informacije nužne za izradu analize i predmetnog procjenbenog elaborata.

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

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina, kao niti eventualna vrijednost opereme i nasada na predmetnoj parceli.

### 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 je obavljen dana 28. i 29. studenog.

Kao dan kakvoće i dan vrednovanja nekretnine, uzet je dan očevida – 29 studeni 2025.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.
- Fotodokumentacija, dijelovi etažnog elaborata, procjembeni elaborat od studenog 2021. godine izrađen po stalnom sudskom vještaku Antunu Štefaniću, sve dostavljeno po stečajnom upravitelju
- 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. Identifikacija nekretnine

Uvidom u pripadajući Izvadak iz zemljišne knjige, Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Solin, upisano je kako slijedi:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5861/298	POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE			2416	
		POSLOVNA ZGRADA			2093	
		DVORIŠTE			323	
		UKUPNO:			2416	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.04.2014. broj Z-1016/14	
3.2	Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu sagrađenu na čest. 5861/298 priložena uporabna dozvola Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Solin KI:UP-I-361-05/14-03/0005, Urbroj:2181/1-11-06/01-14-0006 od 21. ožujka 2014. godine.	ZABILJEŽBA

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Vlasnički dio: 1/1	
	HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE	

Navedena nekretnina ima upisanih tereta odnosnih na istu (vidljivo u cjelokupnom priloženom Izvratku iz zemljišne knjige u pravitku elaborata), no isti nemaju utjecaj na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

#### 2.1.2. Opis lokacije i okoliša na dan vrednovanja

Predmetna nekretnina u naravi je depadansa hotela Katarina na adresi Ulica Matice Hrvatske 4, Dugopolje, k.č.br. 5861/298, k.o. Dugopolje. Ista je funkcionalno povezana sa predmetnim hotelom koji se nalazi neposredno sa zapadne strane predmetne nekretnine.

Treba kazati kako navedena nekretnine u naravi bez znatnijih ulaganja i prilagodbe ne može samostalno obavljati svoju primarnu funkciju (kao hotel), obzirom da kao takova nema sadržaje

poput kuhinje/restorana, recepcije, caffe bara, wellnesa i sl., već je izvedena kao depadansa (pomoćni objekat) spomenutom hotelu Katarina koji sve narečene sadržaje posjeduje.

Tloctni oblik predmetne čestice je najbliži trapezu, čije se duže stranice protežu uz smjeru istok – zapad.

Nekretnina se, kako je već spomenuto, nalazi u mjestu i poslovnoj zoni u istoimenoj općini Dugopolje u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Prometna udaljenost predmetne nekretnine do središta mjesta je oko 2,5 km, dok je udaljenost središta županije – grada Splita oko 17 km. Pristupni čvor na autocesti Zagreb – Split je u neposrednoj blizini predmetne lokacije.

Obzirom na samu mikrolokaciju, okolne nekretnine su pretežito poslovne zgrade, odnosno neposredno sa sjeverozapadne strane Sportski centar Hrvatski vitezovi. Istočno od predmetne nekretnine nalaze se manje višestambene zgrade i obiteljske kuće individualne izgradnje, a neposredno sa zapadne strane, kako je već ranije narečeno – hotel Katarina kao primarna i glavna zgrada predmetnoj nekretnini.

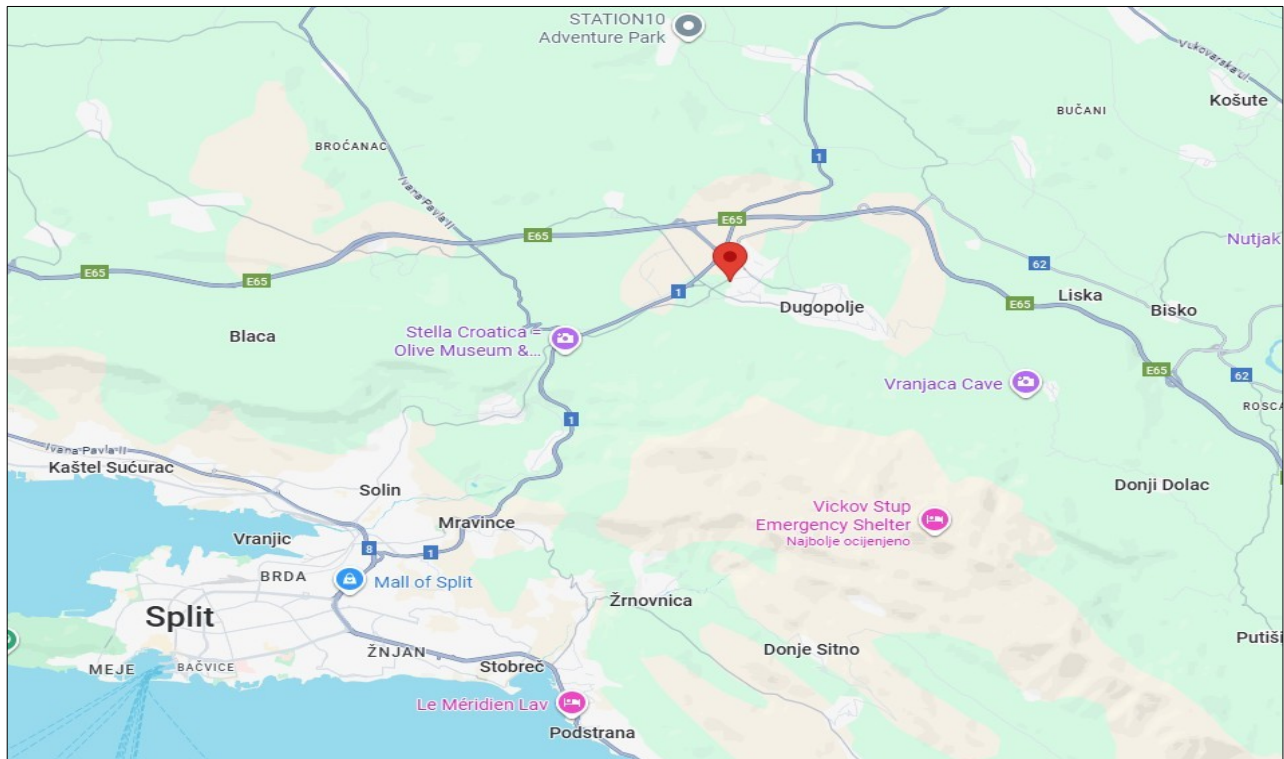
Predmetna nekretnina ima pristup javnoj prometnoj površini sa dvije strane, a što je vidljivo u nastavnim grafičkim prikazima.

Imajući u vidu predmetnu lokaciju i mikrolokaciju, položaj procjenjivane nekretnine, a obzirom na namjenu iste, može se ocijeniti kao umjeren.

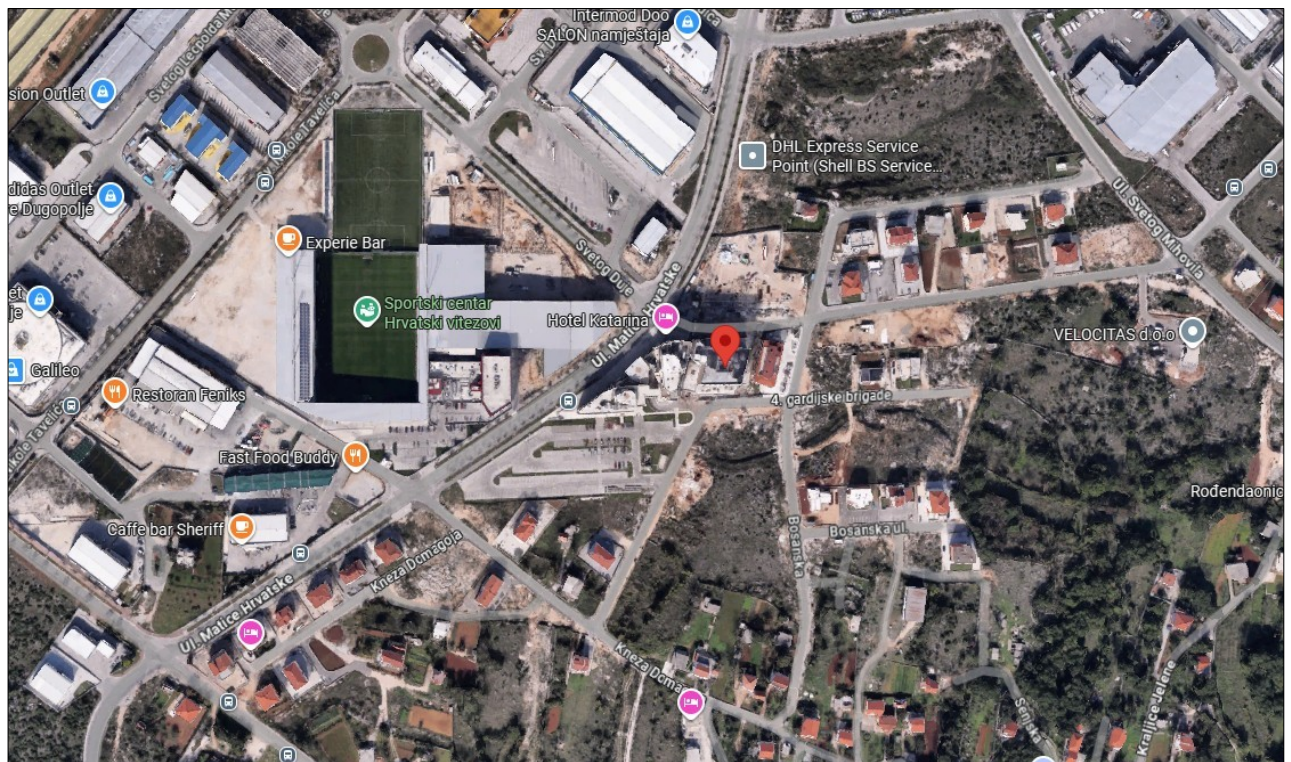
Lokaciju nekretnine karakterizira neznatna izloženost utjecajima buke i zagađenosti.

Na nastavnim grafičkim prikazima vidljivi je položaj predmetne nekretnine, kao i pristup i udaljenost javnoj prometnoj površini, odnosno morskoj obali.

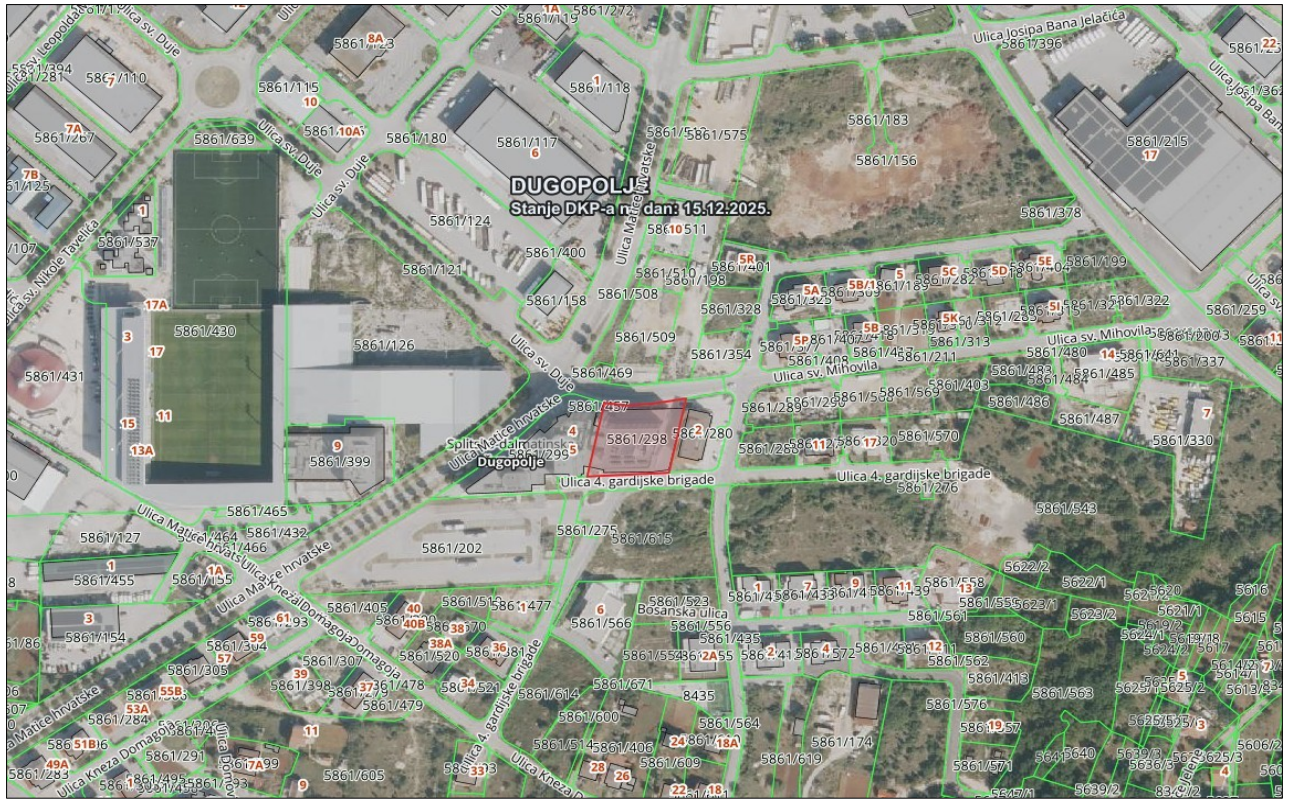
Prikaz makrolokacije na Google karti:



Prikaz makrolokacije na Google karti:



Prikaz lokacije na Geoportalu:



### 2.1.3. Tehnički opis nekretnine

Kako je uvodno narečeno, predmetna nekretnina u naravi je depadansa (pomoćni objekat) spomenutom hotelu Katarina koji posjeduje sve potrebe sadržaje za kategorizaciju sa 4 zvjezdice.

Smještajni kapacitet predmetne depadanse (i hotela) vidljiv je na nastavnom prikazu.

	GLAVNA ZGRADA	DEPADANSA
SUPERIOR SOBA S BRAČNIM KREVETOM (DOUBLE)	25	27
SUPERIOR SOBA S 2 ODVOJENA KREVETA (TWIN)	35	49
APARTMAN S BRAČNIM KREVETOM (DOUBLE)	4	0
APARTMAN S 2 ODVOJENA KREVETA (TWIN)	2	0
JUNIOR SUITE S BRAČNIM KREVETOM (DOUBLE)	3	0
JUNIOR SUITE S 2 ODVOJENA KREVETA (TWIN)	2	0
SOBA ZA OSOBE S INVALIDITETOM (BRAČNI KREKET)	3	4
<b>UKUPNO</b>	<b>74</b>	<b>80</b>

Predmetna zgrada je poluugrađena sa spomenutim hotelom na zapadnoj strani, katnosti podrum (garaža), prizemlje (garaža) i 6 katova.

Kako je već ranije spomenuto navedena nekretnine ne može samostalno obavljati svoju primarnu funkciju (kao hotel), obzirom da nema sadržaje poput kuhinje/restorana, recepcije, caffe bara, wellnesa i sl., već je izvedena kao depadansa (pomoćni objekat) spomenutom hotelu Katarina koji sve narečene sadržaje posjeduje.

U predmetnoj zgradi (koja je dograđena poslije izvedbe samog hotela), izveden je podrum koji je u naravi garaža povezana sa garažom hotela, prizemlje koje je također većim dijelom garaža, prvi kat koji je izveden kao velika multifunkcionalna sala za razne društvene organizacije, dok su na drugom, trećem, četvrtom, petom i šestom katu izvedene sobe a prema prethodno prikazanoj specifikaciji i količini. Iz navedenog je razlučno kako sama depadansa ima veći kapacitet soba od same glavne zgrade – hotela, no nema pratećih sadržaja osim narečenih.

**DEPADANSA**

Katnost:	Podrum + Prizemlje + 6 katova
Godina gradnje:	2014.
Godina dogradnje:	-

**Konstrukcija i un. obrada:**

Temelji:	Armirano betonski
Konstrukcija:	Ab stupovi i grede
Vanjski zidovi:	Opečno ziđe, AB, betonski blokovi
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	Ravno, prohodno, termo i hidroizolirano
Podovi:	Parquet, tepisoni, kamene ploče
Zidovi:	Žbukano i ličeno, dio keramika
Stropovi:	Spušteni strop
Vanjska stolarija:	Al, ostakljeno izo staklom
Fasada:	Kamene ploče (dio oštećen)
Unutarnja stolarija:	Furnirana, dio metal
Oprema:	Prosječna za kategorizaciju
Grijanje:	Izvedeno
Klimatizacija:	Izvedena
Limarija:	Izvedena
Vatrodojava:	Izvedena
Dizalo:	Izvedeno

**Prikljucci:**

Voda:	Da
Struja:	Da
Plin:	Ne
Odvodnja:	Da

Posebности:	Nema
Opći dojam:	Umjeren
Energetski razred:	Energetski certifikat nije dostavljen
Napomene:	U potkrovnom dijelu i kroz vertikalne instalacijskih kanala zamjetna procurjevanja krovišta.



No, uvidom pripadajući Izvadak iz zemljišne knjige (vidljivo u privitku elaborata), razlučna je pozitivna zabilježba kako je za predmetnu zgradu izdana Uporabna dozvola Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Solin KI:UP-I-361-05/14-03/0005, Urbroj:2181/1-11-06/01-14-0006 od 21. ožujka 2014. godine

Imajući u vidu sve na predmetnu tematiku iznešeno, **predmetnu zgradu, u nastavnoj evaluaciji smatramo legalnom u prostoru i kao takovu je i vrednujemo.**

## 2.2. PROSTORNO PLANSKA ANALIZA

Za zemljišnu česticu na kojoj se nalazi predmetni hotel na snazi je Detaljni plan uređenja (DPU) općine Dugopolje Izmjene i dopune, a prema kojemu broju kartografskog prikaza 1, naziva Detaljna namjena površina se cjelokupne predmetna čestica nazi unutar granica građevinskog područja u poslovnoj namjeni oznake – K.

Bitni dijelovi predmetnog DPU-a nastavno su prikazani.

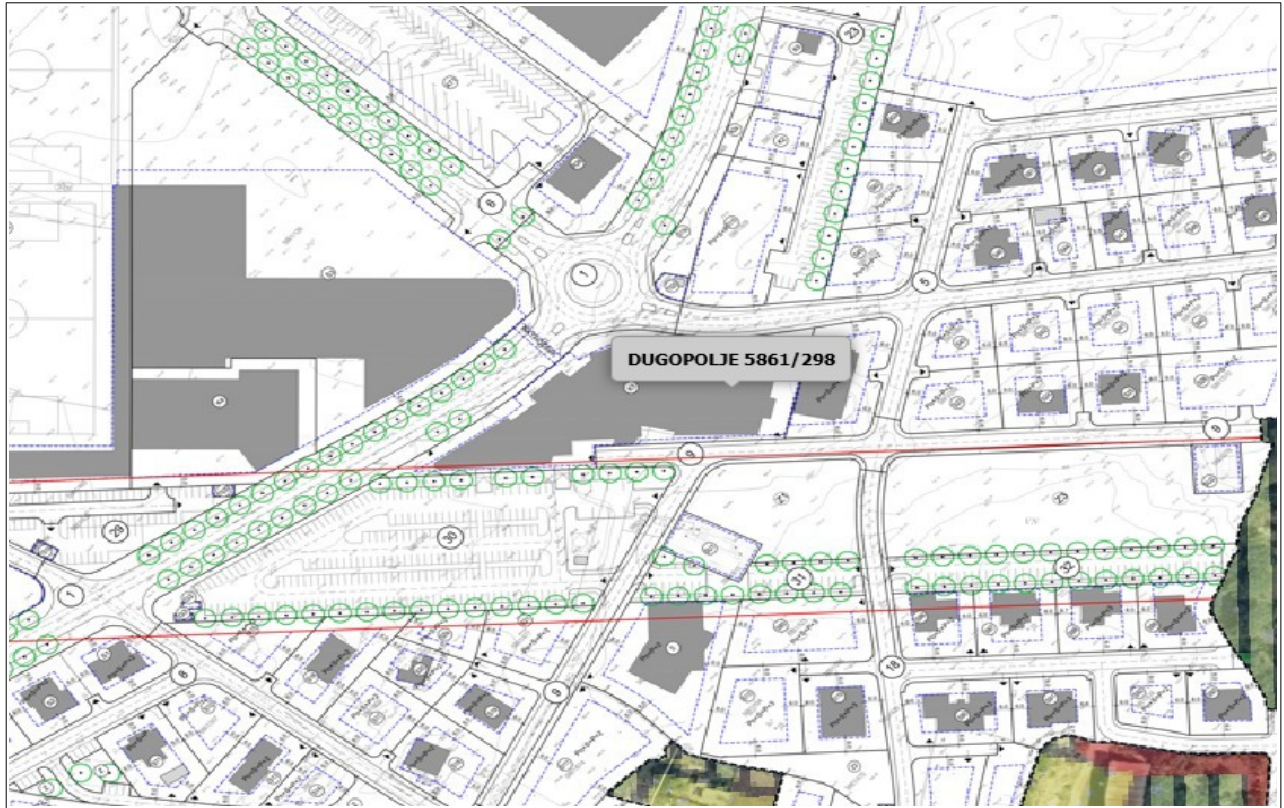
Županija	SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA		
Općina	OPĆINA DUGOPOLJE		
Naziv prostornog plana	Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja Podi na području Općine Dugopolje		
Naziv kartografskog prikaza	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza	1	Mjerilo kartografskog prikaza	1:1000
Odluka o izradi plana "Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 12/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 13/24		
Javna rasprava (datum objave) "Slobodna Dalmacija" 26. srpnja 2024. web MPGI 26. srpnja 2024. web Općine Dugopolje 26. srpnja 2024.	Javni uvid održan 01.kolovoza 2024. - 09. kolovoza 2024.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave		
	 načelnik Perica Bosančić, dipl.ing.el.		



## 1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

### LEGENDA

■■■■■	GRANICA OBUHVATA
GOSPODARSKA NAMJENA	
(IK)	PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA
(K)	POSLOVNA NAMJENA
(R)	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA
STAMBENA NAMJENA	
(S)	
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	
(D)	
ZELENE POVRŠINE	
(Z)	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
(Z1)	JAVNI PARK
(Z2)	DJEČJE IGRALIŠTE
(Z3)	URBANI VRTOVI
○ ○ ○	ZAŠTITNO ZELENILO U POTEZU
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	
(IS)	



### 2.3. 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.

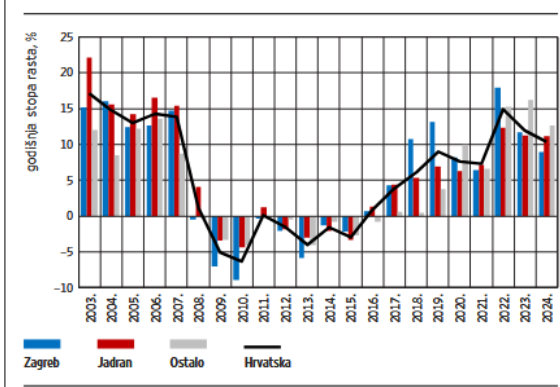
Oporavak potražnje u okružju povoljnijih uvjeta financiranja potaknuo je ponovni porast cijena stambenih nekretnina i u Europskoj uniji. Nakon blagog pada za 0,3% u 2023., cijene nekretnina u Europskoj uniji porasle su u 2024. godini u prosjeku za 3,3% (vidi Sliku B.2.). Međutim, među državama je i dalje 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.

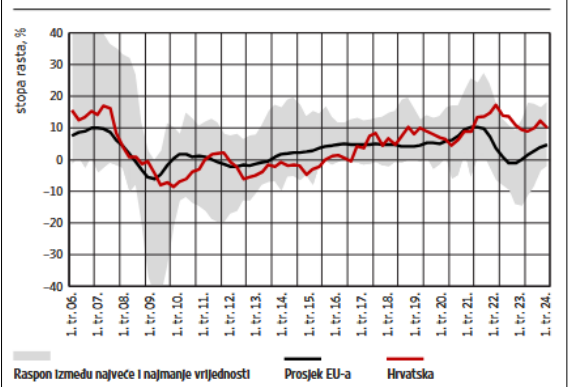
Snažan rast cijena stambenih nekretnina na domaćem tržištu nije znatno promijenio agregatne pokazatelje njihove priuštivosti. U 2023. se zaustavio višegodišnji trend pogoršavanja priuštivosti stambenih nekretnina jer je neto raspoloživi dohodak rastao brže od cijena nekretnina, a njihov se relativno 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 kredita<sup>5</sup> 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

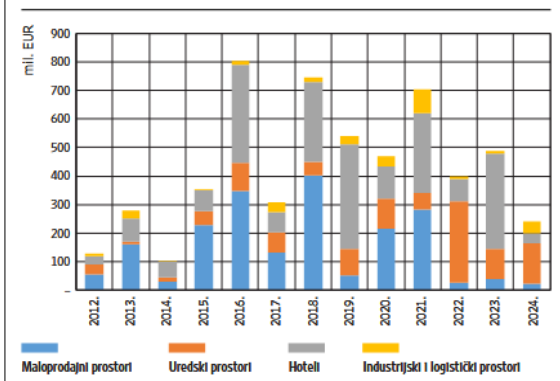
slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.

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 rastle su umjereno.

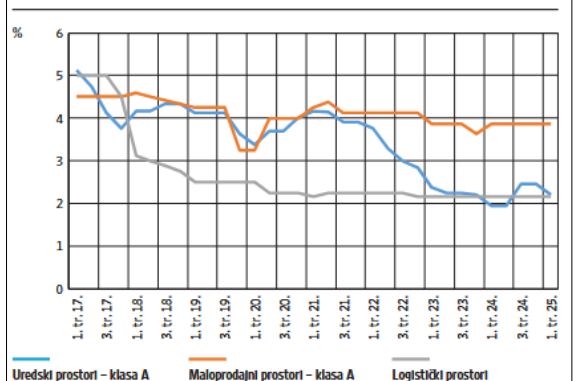
Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izgledе sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta 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



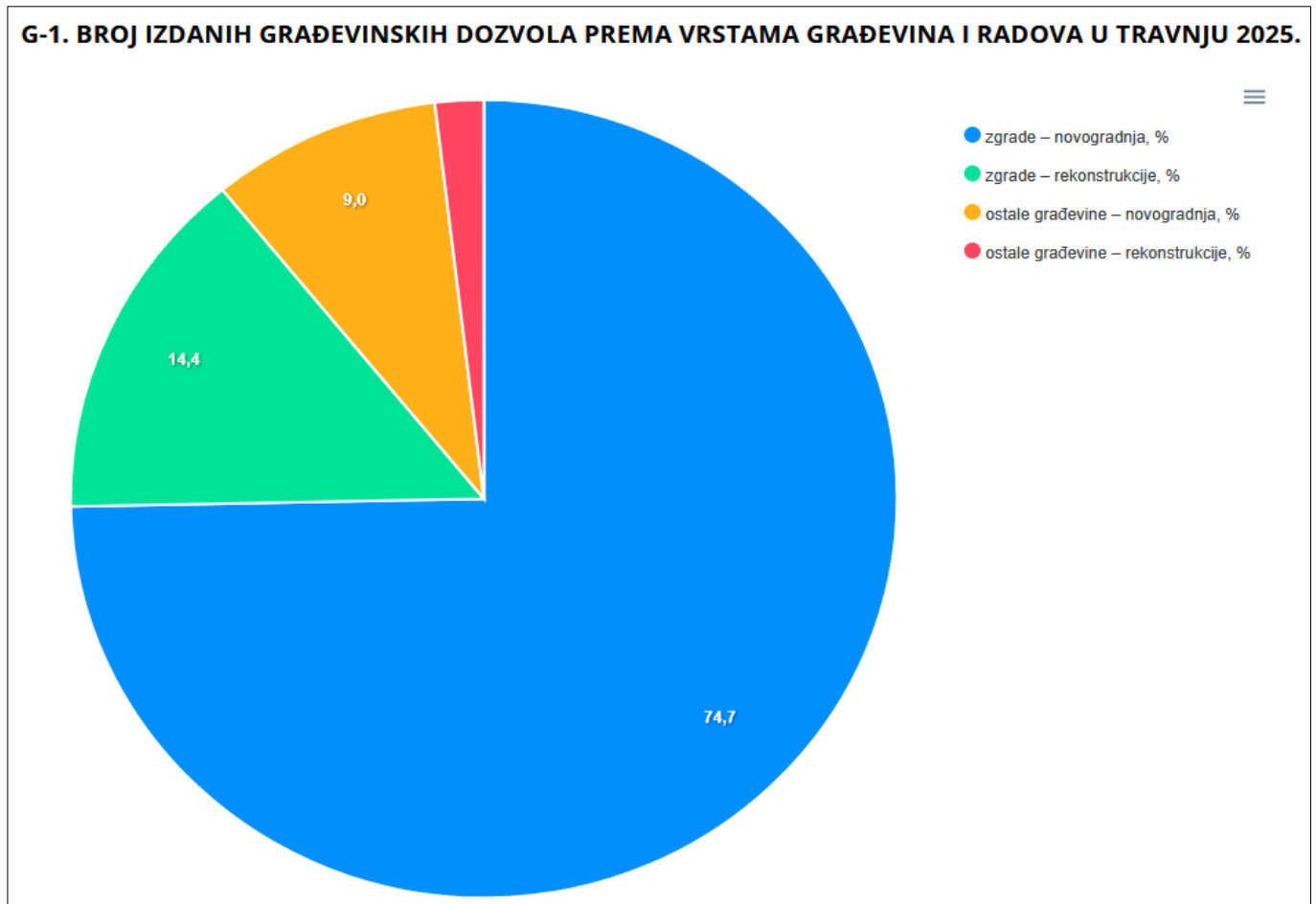
Slika B.9. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora



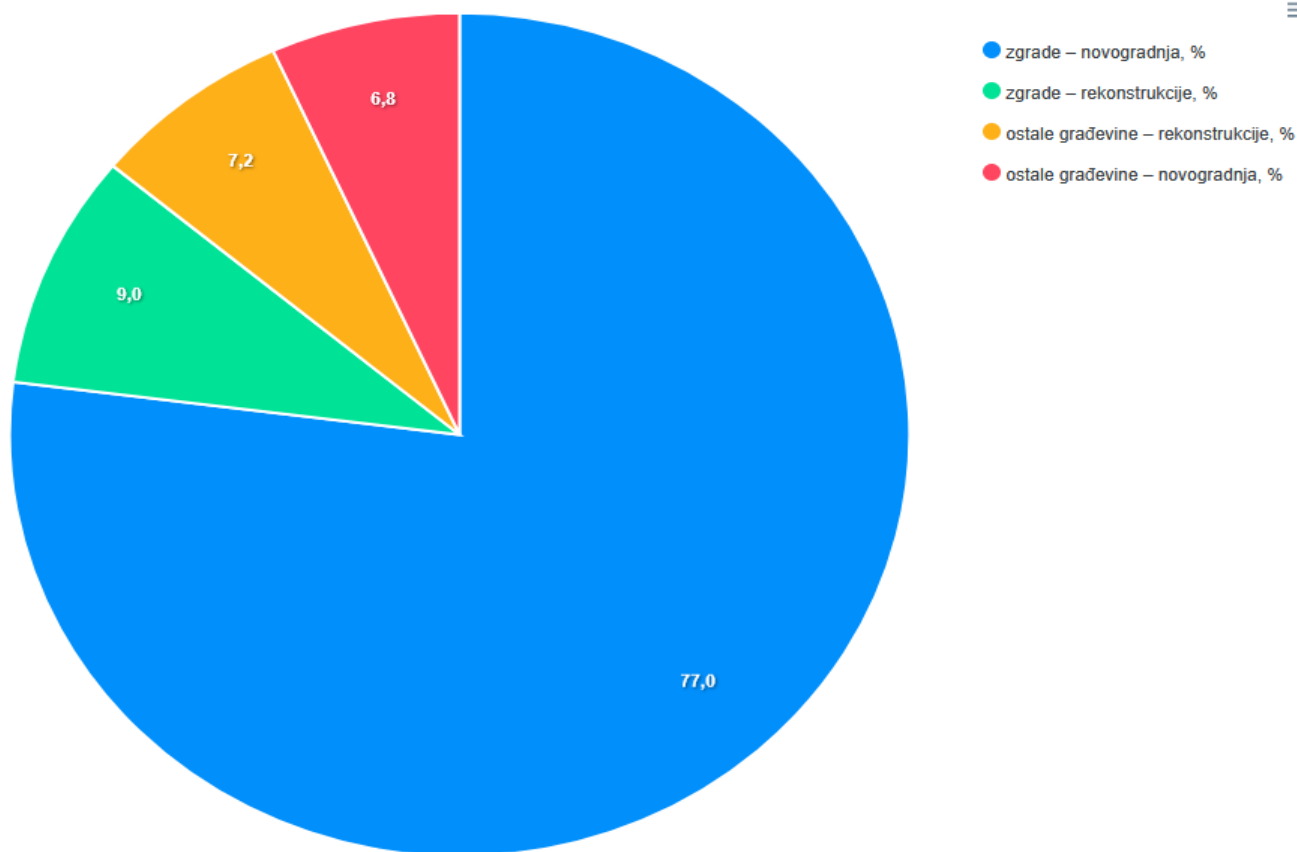
**INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U TRAVNJU 2025.**

	Zgrade				Ostale građevine		Stanovi	
	broj	predviđena vrijednost radova	površina	volumen	broj	predviđena vrijednost radova	broj	korisna površina
IV. 2025. III. 2025.	95,5	117,5	130,5	149,4	90,2	82,7	129,8	113,5
IV. 2025. IV. 2024.	98,9	131,0	122,5	127,3	58,8	67,9	133,8	120,9
IV. 2025. Ø 2024.	105,0	108,9	107,6	104,4	85,2	69,8	136,8	124,0
I. – IV. 2025. I. – IV. 2024.	99,7	96,5	78,5	71,8	86,6	77,0	100,5	99,8

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



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



**IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE I PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U TRAVNJU 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 <sup>2</sup>
<b>IV. 2025.</b>								
Ukupno	1 009	899	110	634 700	546 012	88 688	2 326	200 730
Novogradnja	845	754	91	531 799	489 009	42 790	2 268	194 598
Rekonstrukcije	164	145	19	102 901	57 003	45 898	58 <sup>1)</sup>	6 132 <sup>1)</sup>
<b>I. – IV. 2025.</b>								
Ukupno	3 972	3 475	497	2 209 266	1 761 635	447 631	7 073	664 247
Novogradnja	3 231	2 874	357	1 797 473	1 491 043	306 430	6 820	640 552
Rekonstrukcije	741	601	140	411 793	270 592	141 201	253 <sup>1)</sup>	23 695 <sup>1)</sup>

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

## IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA ZGRADE U TRAVNJU 2025.

	Broj dozvola	Površina, m <sup>2</sup>	Volumen, m <sup>3</sup>
Ukupno	899	402 037	1 525 119
Nove zgrade	754	387 444	1 462 284
Stambene zgrade	648	264 876	831 794
Stambene zgrade s jednim stanom	451	85 263	266 126
Stambene zgrade s dva stana	49	13 166	41 244
Stambene zgrade s tri i više stanova	145	165 679	521 691
Zgrade za stanovanje zajednica	3	768	2 733
Nestambene zgrade	106	122 568	630 490
Hoteli i slične zgrade	9	27 342	103 095
Uredske zgrade	4	2 553	8 694
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	11	17 440	119 156
Zgrade za promet i komunikacije	13	7 281	66 369
Industrijske zgrade i skladišta	27	37 470	209 701
Zgrade za kulturno-umjetničku djelatnost i zabavu, obrazovanje, bolnice i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu	13	16 051	64 446
Ostale nestambene zgrade	29	14 431	59 029
Dogradnja i nadogradnja <sup>1)</sup>	42	14 593	62 835
Stambene zgrade	30	5 922	17 668
Nestambene zgrade	12	8 671	45 167
Prenamjene i ostale rekonstrukcije	103	-	-
Stambene zgrade	74	-	-
Nestambene zgrade	29	-	-

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 TRAVNJU 2025.

	Broj stanova	Korisna površina, m <sup>2</sup>	Stanovi prema broju soba							
			1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5-sobni	6-sobni	7-sobni	8-sobni i višesobni
Ukupno	2 326	200 730	197	858	649	392	163	50	15	2
Stanovi u novim zgradama	2 268	194 598	190	847	630	378	159	48	14	2
Stambene zgrade	2 268	194 598	190	847	630	378	159	48	14	2
Stambene zgrade s jednim stanom	451	66 689	10	41	88	153	110	33	14	2
Stambene zgrade s dva stana	98	10 578	2	17	30	40	9	-	-	-
Stambene zgrade s tri i više stanova	1 719	117 331	178	789	512	185	40	15	-	-
Nestambene zgrade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stanovi dobiveni dogradnjom i nadogradnjom	38	4 396	-	6	15	11	4	2	-	-
Stanovi dobiveni prenamjenom nestambenog prostora u stambeni prostor	20	1 736	7	5	4	3	-	-	1	-

## 2.4. PROCJENA FIZIČKIH I TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINA

Procjena fizičkih i okolišnih rizika predmetne nekretnine provodi se sukladno dostupnim navedenim izvorima, uzimajući u obzir područje na kojemu se nekretnina nalazi kao i specifične karakteristike nekretnine.











### Potres

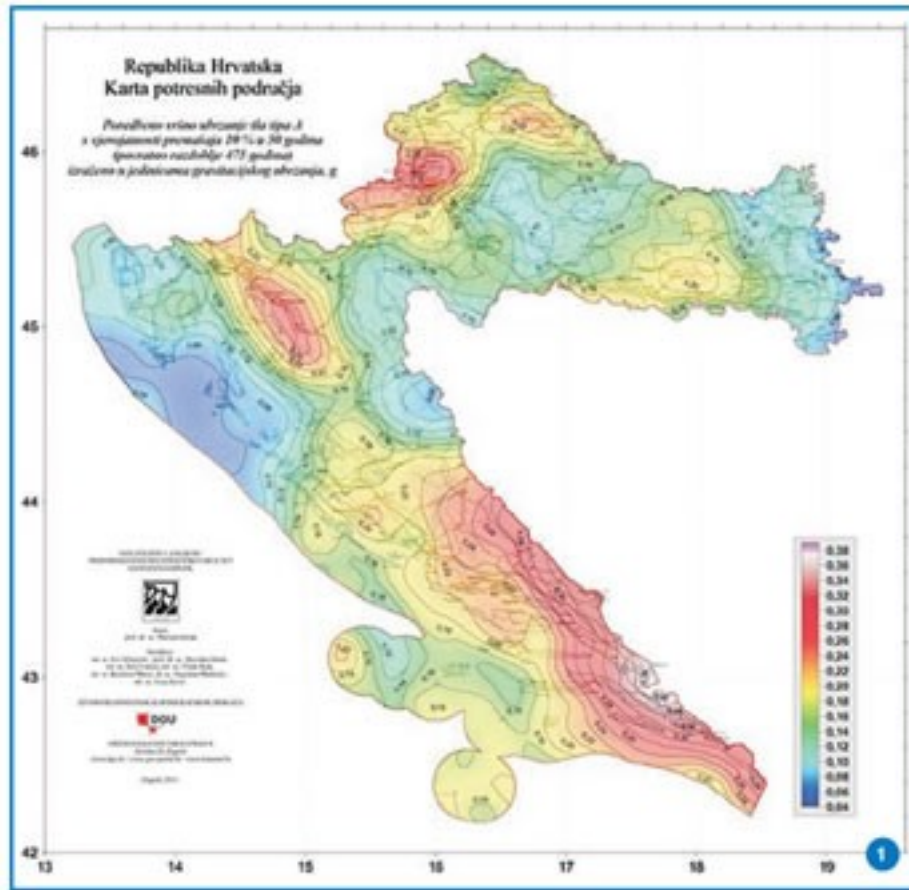
Rizik potresa određuje se na temelju lokacije predmetne nekretnine i web preglednika javno dostupnih karta potresnih područja RH, s vjerojatnošću pojave potresa kroz vršno ubrzanje tla tipa A, s vjerojatnošću premašaja 10% u 50 godina.

Karte su javno objavljena i dostupne na web stranicama Sveučilišta u Zagrebu, Geofizički odjel, PMF.

Karte potresnih područja RH, dostupne na web stranicama Prirodoslovnog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, Geofizički odjel, određuje se vršno ubrzanje tla, za povratno razdoblje od 475 godina.

Uz karakteristike lokacije u obzir se uzimaju karakteristike nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine građene prije 1964.g. koje nisu obnavljane, bez proračuna statičke otpornosti, odnosno najmanji rizik imaju nekretnine građene od 2007.g. koje posjeduju Uporabnu dozvolu.

1 - Vrlo rizično	0,38-0,25		
2 - Rizično	0,24-0,22		
3 - Srednji rizik	0,19-0,21		
4 - Mali rizik	0,12-0,18		
5 - Zanemariv rizik	0,04-0,11		



Karakteristike nekretnine:

1 - Vrlo rizično	Svi objekti stariji od 1964., koji nisu obnavljani i za koje ne postoji proračun potresne otpornosti
2 - Rizično	Svi objekti građeni nakon 1964.g. za koje ne postoji Uporabna dozvola. U prvom redu u ovu kategoriju spadaju svi objekti koji su legalizirani bez statičkog proračuna.
3 - Srednji rizik	Svi objekti građeni između 1964. 1990.g. koji imaju Uporabnu dozvolu.
4 - Mali rizik	Svi objekti građeni između 1990. i 2007. g. koji imaju Uporabnu dozvolu.
5 - Zanemariv rizik	Svi objekti građeni nakon 2007. g. a koji imaju Uporabnu dozvolu

Preklapanje karakteristika lokacije i karakteristika nekretnine:

		Ukupan rizik potresa				
		Karakteristike nekretnine				
		1 - Vrlo rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
Karakteristike lokacije	1 - Vrlo rizično	1 - Vrlo rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
	2 - Rizično	2 - Rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik

## Požar

Rizik požara određen je lokacijom i namjenom nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne namjene izvan urbaniziranih prostora, dok su manjeg rizika ostale nekretnine, odnosno zanemarivog rizika nekretnine građene u urbaniziranim područjima bez obzira na godinu gradnje.

1 - Vrlo rizično	Svi objekti poljoprivredne namjene izvan urbaniziranih prostora (bez vodovoda i hidrantske mreže)
2 - Rizično	Objekti poljoprivredne namjene
3 - Srednji rizik	Objekti svih namjena bez hidrantske mreže (npr. vikendice)
4 - Mali rizik	Svi objekti izvan urbaniziranih središta
5 - Zanemariv rizik	Svi objekti građeni nakon 2007.g., a koji imaju Uporabnu dozvolu, svi objekti u urbaniziranim naseljima bez obzira na godinu gradnje

## Suša

Rizik suše određen je lokacijom i namjenom nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne i industrijske namjene dok su sve preostale nekretnine manjeg ili zanemarivog rizika.

Namjena nekretnine:

1 - Vrlo rizično	Svi objekti poljoprivredne namjene s visokom potrošnjom vode bez osiguranog navodnjavanja
2 - Rizično	Objekti poljoprivredne namjene s visokom potrošnjom vode s navodnjavanjem i bez vlastitog izvora, industrija (kemijska, papirna, drvna, prehrambena)
3 - Srednji rizik	Objekti poljoprivredne namjene s visokom potrošnjom vode s navodnjavanjem i sa vlastitim izvorom vode, industrija (ostala)
4 - Mali rizik	Objekti poljoprivredne namjene s štedljivom potrošnjom vode, s navodnjavanjem i sa vlastitim izvorom vode
5 - Zanemariv rizik	Svi ostali objekti

## Poplava

Opasnost od poplave određuje se na temelju lokacije predmetne nekretnine i web preglednika javno dostupnih karta opasnosti od poplava objavljen na web stranicama Hrvatskih voda. Uz karakteristike lokacije u obzir se uzimaju karakteristike nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne namjene, hale, proizvodni pogoni i obiteljske kuće, dok je na prestale nekretnine kao što su stanovi na višim katovima utjecaj manji.

Karte opasnosti od poplava (2019) za planski ciklus 2022. - 2027.g., dostupne na web stranicama Hrvatskih voda, daju vjerojatnost pojavljivanja za sve potencijalne "izvore" plavljenja s potencijalnom dubinom plavljenja (dubine manje od 0,5 m, između 0,5 i 1,5 m, između 1,5 m i 2,5 m, te preko 2,5 m).

1 - Vrlo rizično	Poplave velike vjerojatnosti pojavljivanja, nekretnine 50 m od potencijalnih "izvora" plavljenja (povratno razdoblje približno 25 godina)
2 - Rizično	Poplave velike vjerojatnosti pojavljivanja (povratno razdoblje približno 25 godina)
3 - Srednji rizik	Poplave srednje vjerojatnosti pojavljivanja (povratno razdoblje približno 100 godina)
4 - Mali rizik	Poplave male vjerojatnosti pojavljivanja (povratno razdoblje približno 1000 godina), uz pridružene poplave uslijed mogućih rušenja nasipa te rušenja visokih brana-umjetne poplave
5 - Zanemariv rizik	Izvan poplavnog područja

Karakteristike nekretnine:

1 - Vrlo rizično	Obiteljske kuće prizemnice, stanovi/poslovni prostori u suterenu i podrumu, podzemne garaže
2 - Rizično	Obiteljske kuće na više etaža, stanovi/poslovni prostori u prizemlju, zgrade poljoprivredne i industrijske namjene
3 - Srednji rizik	Skladišta, Hale u prizemlju, poslovne zgrade
4 - Mali rizik	Stanovi i poslovni prostori u visokom prizemlju
5 - Zanemariv rizik	Stanovi i poslovni prostori na katovima

Preklapanje karakteristika lokacije i karakteristika nekretnine:

		Ukupna opasnost od poplave				
		Karakteristike nekretnine				
		1 - Vrlo rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
Karakteristike lokacije	1 - Vrlo rizično	1 - Vrlo rizično	2 - Rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik
	2 - Rizično	2 - Rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik
	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik
	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
	5 - Zanemariv rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik

## Energetska tranzicija

Za zgrade koje posjeduju energetska certifikat, kao najrizičnije određene su nekretnine energetskog razreda G, E i F za koje zakon u budućnosti propisuje energetska obnovu i poboljšanje energetskih svojstava, dok su zanemarivog rizika nekretnine energetskog razreda A+, A i B koje se smatraju energetska zadovoljavajuće i za koje se ne predviđaju dodatni financijski gubici.

Zgrade koje posjeduju energetska certifikat:

Za procjenu rizika relevantan je energetska razred određen na temelju specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje Q<sup>H</sup>,nd.

1 - Vrlo rizično	Razred energetska učinkovitosti G
2 - Rizično	Razred energetska učinkovitosti E, F
3 - Srednji rizik	Razred energetska učinkovitosti D
4 - Mali rizik	Razred energetska učinkovitosti C
5 - Zanemariv rizik	Razred energetska učinkovitosti A+, A, B

Za zgrade koje ne posjeduju energetska certifikat, određivanje rizičnosti određuje se temeljem iskustva, stanja nekretnine i izvršenog očevida.

Zgrada koja ne posjeduje energetska certifikat:

1 - Vrlo rizično	Godina izgradnje prije 1950., bez energetska obnove
2 - Rizično	Godina izgradnje 1950.-1974., bez energetska obnove
3 - Srednji rizik	Godina izgradnje 1975.-1989., bez energetska obnove
4 - Mali rizik	Godina izgradnje 1990.-2005., bez energetska obnove
5 - Zanemariv rizik	2006. i novije, energetska obnovljene

## Rekapitulacija rizika

Klimatski i okolišni rizici	Fizički	1	Potres	Zanemariv rizik
		2	Požar	Zanemariv rizik
		3	Suša	Zanemariv rizik
		4	Poplava	Mali rizik
	Prijelazni	5	Energetska tranzicija	Zanemariv rizik

### **3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **3.1. 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.

##### **3.1.1. 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.

##### **3.1.2. 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.

### **3.1.3. 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

### 3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na nekretninu koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti – poslovna zgrada a koja zajedno sa spomenutim hotelom Katarina čini jednu funkcionalnu cjelinu – hotel, koji je kategoriziran sa 4 zvjezdice, a osim soba (ukupno 80 smještajnih jedinica) ima samo garažu i multifunkcionalnu salu za razne društvene organizacije, kao odabir metodologije nameće se isključivo – Prihodovna metoda.

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

#### 3.2.1. Ulazni parametri za izračun

Prihodi koji se koriste u okviru prihodovne metode utvrđuju se na temelju tržišno ostvarivih, odnosno održivih prihoda, sukladno odredbama članka 39. Pravilnika o metodama procjene.

Prihodovna metoda temelji se na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti na tržištu, temeljem zakupa ili najma, sukladno članku 43. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Navedena metoda primjenjuje se prvenstveno kod procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje služe ostvarivanju prihoda, uključujući najamne, gospodarske i druge komercijalne nekretnine.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja, odnosno kapitalizira se primjenom odgovarajućeg multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije. Faktor kapitalizacije obuhvaća primjenjivu kamatnu stopu za predmetnu vrstu nekretnine te uvažava preostali održivi vijek korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije predstavlja kamatnu stopu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a utvrđuje se na temelju odnosa tržišnih podataka o prinosima na nekretnine i vrijednosti usporedivih nekretnina, uz uvažavanje preostalog održivog vijeka korištenja građevine, sukladno članku 4. stavku 1. točki 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

S obzirom da na portalu eNekretnine ne postoje podatci o zakupu ili najmu usporedivih hotelskih objekata, niti u neposrednom okruženju niti na području Republike Hrvatske, a posebice ne za depadanse hotela koje kao samostalne cjeline bez znatnijih ulaganja ne mogu samostalno obavljati svoju namjenu, za potrebe ovog izračuna koristiti će se procijenjeni prihod koji bi

predmetna nekretnina uz kvalitetno i stručno upravljanje i vođenje mogla ostvariti iz redovnog poslovanja, uzimajući u obzir njene sadržaje, lokaciju i kategoriju. Ovdje treba kazati i kako će se u samoj evaluaciji u FK matrici zasebno vrednovati sama zgrada u pogledu infrastrukture, oblikovanja, organizacije i fleksibilnosti, a sve pobrojano sa aspekta nesamostalnosti (bez hotela Katarina) u pogledu njene primarne namjene.

Također treba naglastiti kako naručitelj ne posjeduje potrebite podatke o poslovanju depadanse (niti samoga hotela) u prethodnom razdoblju, a na dan očevida je razlučno kako hotel ima vrlo malu popunjenost i ne ostvaruje prihode sukladno svojim mogućnostima i kapacitetima, dok predmetna depadansa niti ne radi.

Posljedično će se u nastavnoj evaluaciji koristiti podatci „*Benchmarking hrvatskog hotelijerstva*“, a navedena zgrada će se evaluirati kao hotel uz već spomenuto vrednovanje zgrade u pogledu infrastrukture, oblikovanja, organizacije i fleksibilnosti.

Treba kazati kako javno dostupni službeni podaci o TRevPAR-u po kategorijama hotela i regijama za 2024. i 2025. godinu u Republici Hrvatskoj ne postoje. Pokazatelj TRevPAR u Hrvatskoj dostupan je isključivo kroz interne benchmarking analize HGK/UPUHH ili se izračunava temeljem financijskih izvještaja (FINA) i službenih podataka DZS-a.

Nastavno, a koristeći se podacima DZS-u za 2022., 2023. i 2024. godinu može se zaključiti slijedeća godišnja popunjenost hotela u R. Hrvatskoj:

- **58,9 %** – prosječna popunjenost soba (ukupno za hotel i sličan smještaj) – 2024. godina
- **57,9%** – prosječna popunjenost soba (ukupno za hotel i sličan smještaj) – 2023. godina
- **55,0 %** – prosječna popunjenost soba (ukupno za hotel i sličan smještaj) – 2022. godina

$$\text{Srednja vrijednost} = \frac{55,0 + 57,9 + 58,9}{3} = \frac{171,8}{3} \approx 57,27\%$$

Napomena: DZS daje podatke za *sve hotele i sličan smještaj zajedno*, ne po kategorijama (npr. 4★) i ne po regijama.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), procjena prihoda temeljit će se na podacima iz izvještaja „*Benchmarking hrvatskog hotelijerstva*“ za 2022. i 2023. godinu, a iz čega će se za predmetnu regiju (Dalmacija), kategorizaciju hotela (4★) biti preuzeti potrebite parametri za nastavnu evaluaciju nekretnine.

**Napomene:**

**RevPAR** – (revenue per available room) predstavlja odnos ostvarenih prihoda smještaja i broja raspoloživih smještajnih jedinica

**TRevPAR** – (total revenue per available room) predstavlja odnos svih ostvarenih poslovnih prihoda hotela (prihodi smještaja, prihodi hrane i pića, prihodi wellness/SPA, zdravstvenih usluga te sporta i rekreacije, prihodi kongresa, prihodi ostalih operativnih odjeljenja) i broja raspoloživih smještajnih jedinica

Category	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity		Full Capacity (%)		December	Cumulative (YTD) 2022
	December	Cumulative (YTD) 2022	December	Cumulative (YTD) 2022		
Croatia	45.24	63.70	12.12	46.11	57.82	119.46
5 *****	58.59	60.06	14.34	52.84	81.72	218.19
4 ****	45.26	63.53	11.97	49.35	54.05	104.87
3 ***	36.28	66.70	12.53	36.18	51.50	70.69

Category	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	30.57	54.35	58.51	80.31	63.89	111.85
5 *****	56.94	91.07	105.71	133.80	89.22	162.78
4 ****	27.82	55.55	55.59	82.94	60.19	114.79
3 ***	21.23	30.19	35.81	42.76	56.19	57.83

Region	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity (%)		Full Capacity (%)		December	Cumulative (YTD) 2022
	December	Cumulative (YTD) 2022	December	Cumulative (YTD) 2022		
Croatia	45.24	63.70	12.12	46.11	57.82	119.46
Istra	65.69	73.06	6.98	50.56	80.84	113.84
Kvarner	39.44	57.57	7.79	33.78	38.17	103.29
Dalmatia	20.15	60.39	5.27	44.00	44.56	163.16
Continent*	63.92	64.67	63.92	63.80	82.43	77.24

Region	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	30.57	54.35	58.51	80.31	63.89	111.85
Istra	55.10	60.75	95.02	89.92	71.05	85.82
Kvarner	19.24	38.32	42.89	48.34	44.04	73.11
Dalmatia	8.54	60.53	13.26	88.65	43.99	186.69
Continent*	52.94	52.37	101.99	96.85	107.56	88.75

Category	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity		Full Capacity (%)		September	Cumulative (YTD) 2023
	September	Cumulative (YTD) 2023	September	Cumulative (YTD) 2023		
Croatia	80.25	70.83	75.56	50.57	122.30	131.61
5 *****	78.59	65.30	76.62	56.70	218.79	242.77
4 ****	82.94	67.88	81.66	53.68	114.33	116.08
3 ***	75.55	67.64	67.12	41.60	81.25	96.22

Category	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	95.67	69.93	138.55	101.34	115.49	107.83
5 *****	154.50	109.50	212.57	157.49	199.10	182.14
4 ****	95.76	69.80	141.46	103.48	109.99	101.87
3 ***	63.01	52.45	92.45	70.67	79.55	72.81

Region	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity (%)		Full Capacity (%)		September	Cumulative (YTD) 2023
	September	Cumulative (YTD) 2023	September	Cumulative (YTD) 2023		
Croatia	80.25	70.83	75.56	50.57	122.30	131.61
Istra	87.99	72.84	83.57	56.78	121.87	145.28
Kvarner	69.63	61.10	60.18	41.49	122.78	132.92
Dalmatia	84.01	68.82	83.38	47.45	133.71	141.93
Continent*	82.04	65.51	82.04	60.97	91.06	85.81

Region	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	95.67	69.93	138.55	101.34	115.49	107.83
Istra	105.32	78.62	155.16	114.07	87.02	108.57
Kvarner	77.27	64.37	100.09	78.90	77.06	83.16
Dalmatia	114.28	70.05	171.20	104.61	168.97	131.32
Continent*	75.54	55.03	122.55	100.91	166.52	108.38

Napomena: Za 2023. godinu podatci su bazirani na prvih devet mjeseci.

Iz prethodno prikazani tabličnih podataka, a uzevši u obzir karakteristike predmetne depadanse (i hotela) proizlazi sljedeće:

- Broj zvjezdica predmetne zgrade (hotela – 4)
- Lokacija/regija: Dalmacija

2022. godina	Prema regiji	Prema br. zvjezdica
Prosječna cijena sobe ( <b>ADR</b> ) (€)	163,16	104,87
Prihod po sobi ( <b>RevPAR</b> ) (€)	49,35	44,00
Ukupni prihod po sobi ( <b>TrevPAR</b> ) (€)	82,94	88,65
Prosječna popunjenost – prema DZS-u (%)	57,27%	

2023. godina	Prema regiji	Prema br. zvjezdica
Prosječna cijena sobe ( <b>ADR</b> ) (€)	141,93	116,08
Prihod po sobi ( <b>RevPAR</b> ) (€)	57,45	53,68
Ukupni prihod po sobi ( <b>TrevPAR</b> ) (€)	104,61	103,48
Prosječna popunjenost – prema DZS-u (%)	57,27%	

Iz navedenog proizlazi i srednja vrijednost podataka kako slijedi, odnosno zelenim tonom markirani usvojeni podatci :

2022. i 2023. godina	Prema regiji	Prema br. zvjezdica
Prosječna cijena sobe ( <b>ADR</b> ) (€)	152,55	110,48
Prihod po sobi ( <b>RevPAR</b> ) (€)	50,73	51,52
Ukupni prihod po sobi ( <b>TrevPAR</b> ) (€)	96,63	93,21
Prosječna popunjenost – prema DZS-u (%)	57,27%	

Prosječna cijena sobe ( <b>ADR</b> ) (€)	110,48
Prihod po sobi ( <b>RevPAR</b> ) (€)	50,73
Ukupni prihod po sobi ( <b>TrevPAR</b> ) (€)	93,21
Prosječna popunjenost – prema DZS-u (%)	57,27%

Iz prethodno navedenog proizlazi i ukupni godišnji bruto prihod predmetne nekretnine:

Ukupni broj soba/apartmana	Broj radnih dana u godini	Popunjenost (izvor DZS)	TrevPAR (izvor BHH)	Ukupni godišnji bruto prihod nekretnine
80	365	57,27%	93,21	1.558.735,92 €

### 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠNE ČESTICE

Nadalje, a za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je odrediti diskontiranu vrijednost zemljišta ukoliko je OOVK > 50 godina (u predmetnome slučaju OOVK je 17 godina).

Posljedično će se u nastavnom dijelu elaborata utvrditi tržišna vrijednost zemljišne čestice.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Za nastavnu evaluaciju koristit će se najkompetitivniji indeksni nizovi kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta za područje Splitsko – Dalmatinske županije i to za područje Ostalo (koje ne obuhvaća područje Jadrana), a koja tablica je nastavno prikazana.

<b>INDEKSNI NIZOVI – SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA</b>					
<b>Područje OSTALO</b>					
<b>Vrsta nekretnine</b>	<b>GODINA</b>				
	<b>2020.</b>	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>	<b>2023.</b>	<b>2024.</b>
<i>Građevinsko zemljište</i>	100	117,29	126,83	144,66	161,65
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100	113,44	105,57	139,67	155,74
<i>Stanovi/apartmani</i>	100	113,66	123,19	153,30	158,87

Indeks razvijenosti lokacije i koeficijent iskoristivosti je identičan za sve čestice u nastavnoj evaluaciji (isti je kao i za predmetnu česticu), te se interkvalitativno izjednačavanje istoga neće provoditi.

## Prikaz poredbenih nekretnina u daljnjoj evaluaciji - građevinsko

**Informacije**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2159807
Datum pregleda	15.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5343982
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.08.2024
Površina u prometu	4.093,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	300.000,00
Datum ugovora	23.07.2024

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: PODI - POSLOVNA NAMJENA  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA

**Informacije**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2250451
Datum pregleda	15.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5473020
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.02.2025
Površina u prometu	2.729,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.695.262,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	225.000,00
Datum ugovora	08.01.2025

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: PODI - POSLOVNA NAMJENA  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA

**Informacije**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1929048
Datum pregleda	15.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5059561
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.08.2023
Površina u prometu	3.455,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.732.935,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	229.207,74
Datum ugovora	02.03.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA

**Informacije**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2363545
Datum pregleda	15.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5612658
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.08.2025
Površina u prometu	1.710,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	140.000,00
Datum ugovora	21.02.2025
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA

### 3.3.1. Izračun tržišne vrijednosti zemljišne čestice

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1	2	3	4	5
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	DUGOPOLJE	DUGOPOLJE	DUGOPOLJE	DUGOPOLJE	DUGOPOLJE
	Z.K.Č.BR. (KATASTAR)	5861/183	5861/440	5861/256	5861/223	5861/574
	K.O.	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje
	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	NAMJENA	Gospodarska proizvodno poslovna	Gospodarska proizvodno poslovna	Gospodarska proizvodno poslovna	Gospodarska proizvodno poslovna	Gospodarska proizvodno poslovna
	CJENOVNI BLOK	Podi - poslovna namjena	Podi - poslovna namjena	Podi - poslovna namjena	Podi - poslovna namjena	Podi - poslovna namjena
	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	21.368,00 m <sup>2</sup>	4.093,00 m <sup>2</sup>	2.729,00 m <sup>2</sup>	3.455,00 m <sup>2</sup>	1.710,00 m <sup>2</sup>
	CIJENA (Eura)	671.178,61 €	300.000,00 €	225.000,00 €	229.207,74 €	140.000,00 €
	JEDINIČNA CIJENA (Euro/m <sup>2</sup> )	31,41 €/m <sup>2</sup>	73,30 €/m <sup>2</sup>	82,45 €/m <sup>2</sup>	66,34 €/m <sup>2</sup>	81,87 €/m <sup>2</sup>
	PODLIJEŽE NAPLATI PDV-a	DA	DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Treći kvartal 22	Treći kvartal 24	Prvi kvartal 25	Prvi kvartal 22	Prvi kvartal 25
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	Niska jedinična cijena				
	IZVOR PODATAKA	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.	1.	1.
INDEKS RAZVIJENOSTI	<b>INDEKS RAZVIJENOSTI LOKACIJE</b>					
	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)		-	-	-	-
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)		-	-	-	-
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,000	1,000	1,000	1,000
Jedinična cijena nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (Euro/m <sup>2</sup> )		73,30 €/m <sup>2</sup>	82,45 €/m <sup>2</sup>	66,34 €/m <sup>2</sup>	81,87 €/m <sup>2</sup>	

MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>					
	Indeks na dan transakcije		161,65	161,65	126,83	161,65
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,27	1,00
	Jedinična cijena nakon intervremenskog izjednačenja (Euro/m <sup>2</sup> )		73,30 €/m <sup>2</sup>	82,45 €/m <sup>2</sup>	84,55 €/m <sup>2</sup>	81,87 €/m <sup>2</sup>
	<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>					
	Koeficijent iskoristivosti (KI)					
	Koeficijent za preračunavanje (KP)		-	-	-	-
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00
	<b>ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA</b>					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%
	ODABRANI ODNOS		100/100%	100/100%	100/100%	100/100%
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00
	Jedinična cijena nakon korekcije kategorizacije zemljišta (Euro/m <sup>2</sup> )		73,30 €/m <sup>2</sup>	82,45 €/m <sup>2</sup>	84,55 €/m <sup>2</sup>	81,87 €/m <sup>2</sup>
	<b>PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:</b>		<b>80,54 €/m<sup>2</sup></b>			
	<b>KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA</b>					
	Površina čestice		1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik parcele, morfologija i topografija – iskoristivost u pogledu gradnje		1,00	1,00	1,00	1,00
	Položaj (lokacija i mikrolokacija)		1,00	1,00	1,00	1,00
	Infrastruktura		1,00	1,00	1,00	1,00
	Blizina bitnih javnih prometnica		1,00	1,00	1,00	1,00
Ostalo		1,00	1,00	1,00	1,00	
<b>IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA</b>		73,30 €/m <sup>2</sup>	82,45 €/m <sup>2</sup>	84,55 €/m <sup>2</sup>	81,87 €/m <sup>2</sup>	
STATISTIKA	<b>PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:</b>		<b>80,54 €/m<sup>2</sup></b>			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-7,25 €/m <sup>2</sup>	1,91 €/m <sup>2</sup>	4,01 €/m <sup>2</sup>	1,33 €/m <sup>2</sup>
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-9,00%	2,37%	4,98%	1,65%
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		73,30 €/m <sup>2</sup>	82,45 €/m <sup>2</sup>	84,55 €/m <sup>2</sup>	81,87 €/m <sup>2</sup>
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		52,51	3,63	16,10	1,77
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	74,00		STANDARDNA DEVIJACIJA	4,97	6,17%
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	9,93				
	<b>ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠNE ČESTICE (Euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>80,5423 €/m<sup>2</sup></b>			

NEKRETNINA – ZEMLJIŠNA ČESTICA		
Prosječna jedinična cijena dijela zemljišne čestice unutar granica građevinskog područja – PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA		80,5423 €/m <sup>2</sup>
Prosječna jedinična cijena dijela zemljišne čestice izvan granica građevinskog područja – P NAMJENA		0,0000 €/m <sup>2</sup>
Površina zemljišta – ukupna		2.416,00 m <sup>2</sup>
Ukupna površina dijela zemljišne čestice unutar građevinskog područja – PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA		2.416,00 m <sup>2</sup>
Ukupna površina dijela zemljišne čestice izvan granica građevinskog područja – P NAMJENA		0,00 m <sup>2</sup>
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	reguliran	-
Suvlasnički udio		-
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>194.590,17 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA</b>		
Lokacija:	Umjerena	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:		0,00%
<b>UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>ODBICI</b>		
Utjecaj buke	Neznatan: 0%	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nije zabilježen: 0 %	0,00%
<b>UKUPNO ODBICI</b>		<b>0,00</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		
		<b>IZNOS</b>
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja	Nema	0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST – ZEMLJIŠNA ČESTICA</b>		<b>194.590,17 €</b>
<b>TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST – ZEMLJIŠNA ČESTICA</b>		<b>195.000,00 €</b>
<b>PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA – ZEMLJIŠNA ČESTICA</b>		<b>80,71 €/m<sup>2</sup></b>

### 3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM				
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2025			
GODINA IZGRADNJE	2014			
Starost objekta-prosječna (G):	11 god			
Održivi vijek korištenja OVK (40 – 80 god.):	60 god			
Preostali vijek korištenja (4-3):	49 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	3	4,5	2	
Odabrani faktor korištenja:	4,5			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	18,33%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	28,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	17 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
IZRAČUN UKUPNOG GODIŠNJEG PRIHODA NEKRETNINE	1.558.735,92 €			Prema tabličnom izračunu
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €			Napomena 1)
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Hoteli: 6.0-7.0 %			(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	7,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE				
- Prema položaju:	loš do dobar, povećani rizici: +0,5 do +1,0%	1,00%		
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %	0,00%		
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %	1,00%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%		
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA	9,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	65,00%			Izvor: <a href="http://www.hotel-benchmarking.com">http://www.hotel-benchmarking.com</a>
TROŠKOVI RIZIKA OD GUBITKA PRIHODA (% od ukupnih prihoda)	10,00%			
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	60 god			(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	17 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	8,54			(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $\frac{1}{1+q^n} = \frac{1}{1+(p/100)^n}$	0,235			(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNO STAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI BRUTO PRIHOD (PRIJE OPOREZIVANJA)	1.558.735,92 €			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	1.013.178,35 €			
UKUPNI RIZIKA OD GUBITKA PRIHODA	155.873,59 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	389.883,98 €			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (PGxM)	3.327.901,18 €			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	195.000,00 €			
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/qn)	45.842,62 €			Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PV	3.373.743,80 €			(PV = PGxM+VZ/qn)
UMANJENJE VRIJEDNOST NEKRETNINE ZBOG POTREBITOG TROŠKA SANACIJE	150.000,00 €			potrebna sanacija krovšta i dijela prostora
KOREKCIJE NA TRŽIŠTU RADA				
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	povremeno/ograničeno	Nema	Dobra lokacija	Održavano
Odabrani iznos parametra:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	1,00			
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE				3.223.743,80 €
<b>ZAOKRUŽENO</b>				<b>3.220.000,00 €</b>

1) Napomena: U navedenom hotelu su svi prostori hotelskog karaktera i obzirom na lokaciju i karakter zgrade ostvarivanje zasebnih prihoda nije realno.

### 3.5. ZAKLJUČAK

Posljedično, prema izvršenom izračunu utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine, u naravi Poslovne zgrade – depadanse hotela Katarina na adresi Ulica Matice Hrvatske 4, 21 204 Dugopolje, k.č.br. 5861/298, k.o. Dugopolje, kako slijedi:

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	3.223.743,80 €
<u>ZAOKRUŽENO</u>	<u>3.220.000,00 €</u>

U navedenoj vrijednosti nije uračunat inventar, namještaj i drugi dijelovi u predmetnoj zgradi koji nisu sastavni dijelovi nekretnine.

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (porez na promet nekretnina) sukladno zakonu o porezu na promet nekretnina, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu na dodanu vrijednost, tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

**Izradio:**

**stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu nekretnina  
Tomislav Žanić dipl. ing. građ.**



#### 4. 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.

5. PRILOZI  
5.1. FOTODOKUMENTACIJA

Detalj nekretnine



Detalj nekretnine



Detalj nekretnine



Detalj nekretnine



Detalj nekretnine



Detalj nekretnine



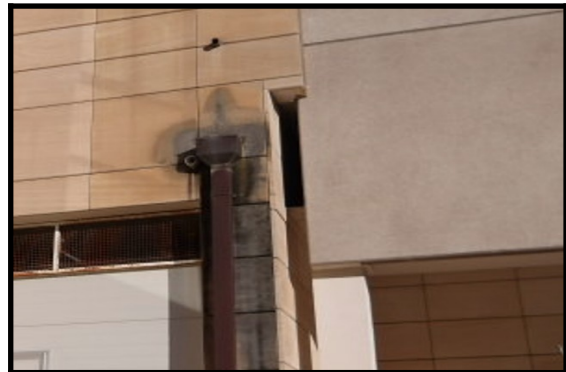
Detalj nekretnine



Detalj nekretnine



Detalj oštećenih dijelova nekretnine



## 5.2. 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.

**stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu nekretnina  
Tomislav Žanić dipl. ing. građ.**



5.3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Splitu  
**ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN**  
 Stanje na dan: 25.08.2025. 15:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE Broj ZK uložka: 2528

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47284/2024  
 Aktivne plombe: Z-29919/2025

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5861/298	POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE			2416	
		POSLOVNA ZGRADA			2093	
		DVORIŠTE			323	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2416</b>	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.04.2014. broj Z-1016/14	
3.2	Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu sagrađenu na čest. 5861/298 priložena uporabna dozvola Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Solin KI:UP-I-361-05/14-03/0005, Urbroj:2181/1-11-06/01-14-0006 od 21. ožujka 2014. godine.	ZABILJEŽBA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>3. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE</b>	
3.1	Zaprimljeno 28.04.2020.g. pod brojem Z-12590/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 5 ST-187/2020-4 20.04.2020, dužnika HOTELA KATARINA 2009, d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, OIB: 20163337011, Ulica Matice Hrvatske 4, 21204 Dugopolje.	na 3 (1.2)
3.3	Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-42153/2022  ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG 17.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI OVR-2046/2022 10.10.2022, OVRHA ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Stossmayerov trg 9, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 3 (1.2)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 25.08.2025. 15:27:34 Stranica: 1

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2528

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 02.04.2013. broj Z-918/13  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine "U Zagrebu, 28. ožujka 2013. godine", a na teret č. zem. 5861/298 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-5/13 za kredit u iznosu od 35.249.998,00 kuna što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 26. veljače 2013. godine iznosi 4.646.128,80 EOR-a uvećano za kamatnu stopu od 5 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovor u kreditu broj DT-5/13 u korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b>	35.249.998,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je glavni uložak određen Z.U. 14112 poduložak 92 i 98 k.o. Vrapče (Općinski građanski sud u Zagrebu), a sporedni uložci Z.U.35747 poduložak 13, 10, 9 i 12 k.o. Grad Zagreb (Općinski građanski sud u Zagrebu), Z. U. 2250 etaža 1,7, 8,10, 12 i 13 k.o. Dugopolje.		
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 10.04.2013. broj Z-999/13  Na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazum o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 28/5842 od dana 05. travnja 2013. godine, a na teret nekretnine upisane u listu "A.I.", uknjižuje se pravo zaloga (simultane hipoteke) u iznosu od slovima: sedam milijuna četrstodevedesetsedam tisuća šestostadesetčetirakune i pedeset lpa, uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za predlagatelja po naplati potraživanja iz navedenog Ugovora i Sporazuma, u korist: <b>HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, GJURE DEŽELIĆA 7</b>	7.497.674,50 KN	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 10.04.2013. broj Z-999/13  Zabilježuje se da je pravu zaloga uknjiženom pod st.2.1, ovaj Zk. uložak određen kao "Sporedni uložak", a kao "Glavni uložak" i to Poduložak 1, 7, 8, 10, 12, 13 određen Z.U.2250 K.O. Dugopolje.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.08.2025.

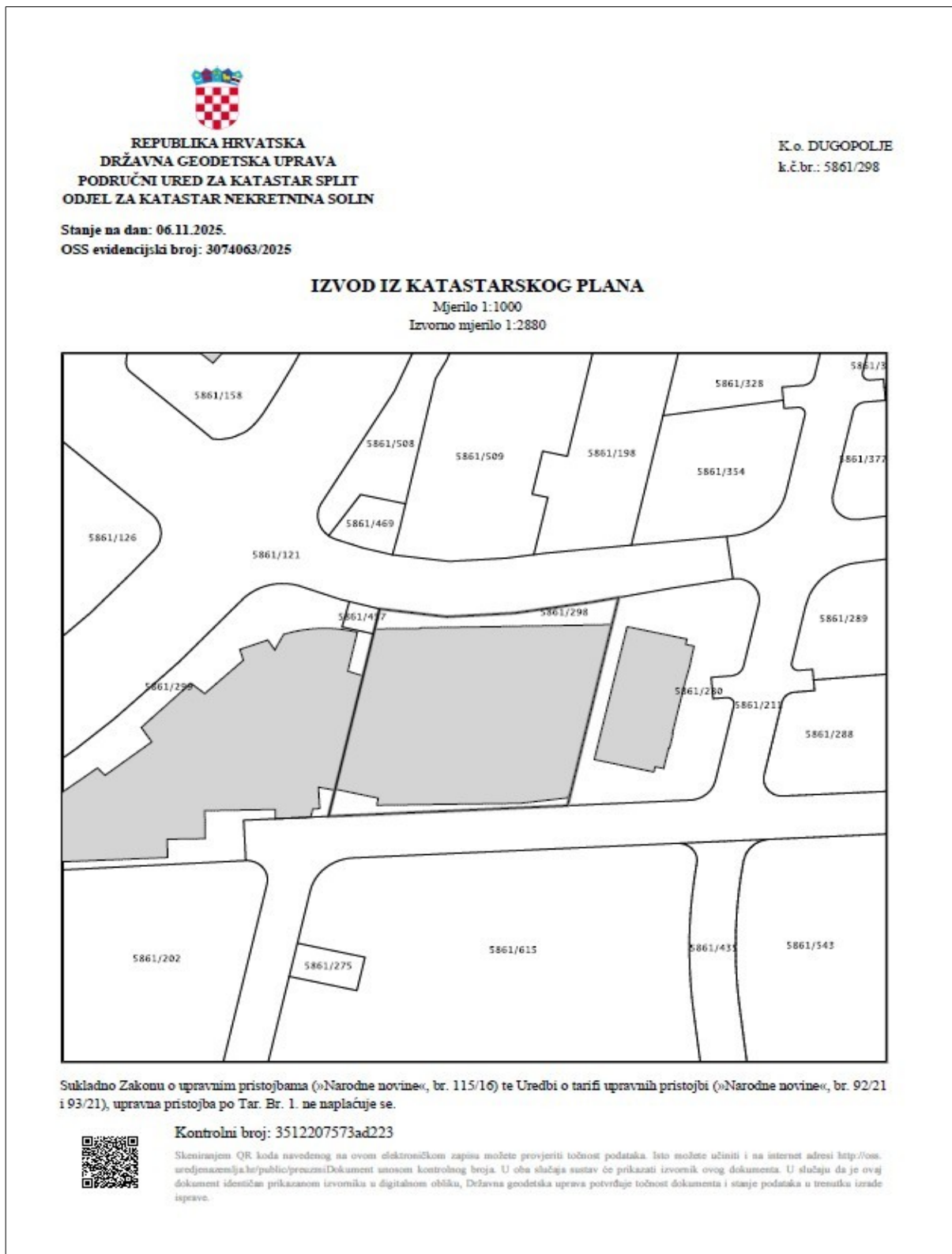
Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 667799/2025



Kontrolni broj: 3335877365cc270

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://osb.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

## 5.4. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



## 5.5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

Stanje na dan: 06.11.2025

OSS evidencijski broj: 3074063/2025

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUGOPOLJE (Mbr. 329525)

Posjedovni list: 1581

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	20163337011

#### 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5861/298	ULICA MATICE HRVATSKE	2416	16		
			POSLOVNA ZGRADA, Dugopolje, ULICA MATICE HRVATSKE 4	2093			
			DVORIŠTE	323			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>2416</b>			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 35122076a1a878f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjensamlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.